



OUEST AVEYRON
communauté

PLUi | Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

Livret n°3



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL L'ENQUÊTE PUBLIQUE



SEPTEMBRE 2024

QU'EST CE QUE LE PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme inter-communal (PLUi) est un document de planification réglementaire qui sera applicable sur l'ensemble de la Communauté de Communes à l'exception du secteur couvert par le futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Villefranche de Rouergue, correspondant à la Bastide historique.

Il définit les règles de construction et d'occupation des sols : espaces urbains, équipements publics, zones économiques, secteurs agricoles et naturels, infrastructures de transports, secteurs de protection du patrimoine...

Le PLUi viendra se substituer aux PLU communaux et aux cartes communales ainsi qu'au Règlement National Urbanisme pour les Communes non couvertes à ce jour par un document d'urbanisme.

Le PLUi permet ainsi l'émergence d'un projet de territoire partagé pour les dix ans à venir, intégrant les spécificités du territoire mais également des politiques nationales dans ses objectifs de réduction de la consommation des surfaces agricoles, naturelles et forestières.



EDITO



Michel DELPECH,
*Président d'Ouest
Aveyron Communauté*

Après 6 ans d'études, le projet du Plan Local d'Urbanisme inter-communal arrive dans une étape importante : l'enquête publique. Ce temps de concertation permettra de recueillir l'avis des habitants du territoire avant l'approbation finale du document qui interviendra au premier semestre 2025.

Ce document essentiel pour l'avenir de notre territoire a pour ambition : attractivité, proximité, préservation de l'environnement et de l'activité agricole.

Il s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire national qui nous a imposé une réduction des surfaces constructibles. Pour autant, le long travail d'élaboration que nous y avons accordé a permis d'aboutir à un projet équilibré, permettant le développement de chacune des 29 communes de notre intercommunalité, respectant leurs spécificités et leurs identités propres.

Ce projet a demandé une énergie considérable et a été nourri par de nombreuses séances de travail collaboratif et de concertation avec les élus et les citoyens.

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude envers tous les acteurs et participants de ce processus



Jean Michel Bouyssié,
*Vice-Président d'Ouest
Aveyron Communauté
délégué à l'Aménagement
du territoire et
à l'Urbanisme*

Ce projet important pour le territoire est l'œuvre d'un travail collaboratif avec les Communes ainsi que les services de l'Etat qui ont veillé au respect des contraintes de réduction de la

consommation des espaces naturels et agricoles.

Le projet de PLUi apparaît comme un compromis très convenable au regard des nouvelles exigences environnementales introduites par la Loi Climat et Résilience. Il permettra d'assurer un potentiel de développement tant du domaine économique que de l'habitat pour chacune des communes du territoire, en cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat. J'invite donc les habitants de Ouest Aveyron à venir consulter le projet de PLUi lors de l'enquête publique qui se déroulera du 15 octobre au 20 novembre 2024.

LES GRANDES ETAPES D'ELABORATION DU PLUi



Depuis le lancement de l'étude du PLUi en 2018, près de 1000 personnes ont contribué au projet du PLUi, soit par le biais de courriers soit par leur participation aux différentes réunions publiques organisées par Ouest Aveyron Communauté.

Le bilan de cette concertation est disponible et consultable sur le site internet de Ouest Aveyron Communauté à l'adresse suivante : <https://www.ouestaveyron.fr/vivre/urbanisme-et-habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>

Les Communes du territoire ont été étroitement associées à l'élaboration du projet avec de fréquentes réunions de travail notamment de visites sur le terrain, d'ateliers thématiques et de comités de pilotage.



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

Un document de planification pour l'aménagement du territoire

Le PLUi fixe les grandes orientations de développement spatial du territoire.

Il définit des règles d'utilisation du sol par le biais d'un zonage et d'un règlement ainsi que de prescriptions et d'orientations d'aménagement à prendre en compte dans tous projets d'aménagement ou de construction.

Une fois approuvé, il remplacera les documents existants et sera le cadre réglementaire pour toute demande d'autorisation d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, déclaration de travaux...



➔ LES TROIS GRANDS PIÈCES DU PLUi



Un rapport de présentation :

diagnostic du territoire mettant en lumière les sensibilités et les enjeux et avançant des prévisions (évolutions socio-démographiques, besoins en logements, en équipements, etc.)

COMPRENDRE



Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

document clé exposant les ambitions politiques pour l'avenir du territoire.

PROJETER



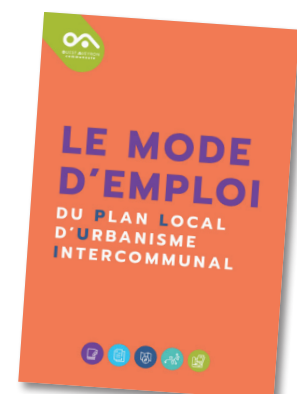
Des pièces réglementaires : composées d'un règlement graphique (zonage) et écrit, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), elles définissent les prescriptions à respecter dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

RÉGLEMENTER

Quelles règles s'appliquent sur mon terrain ?

Le fascicule « mode d'emploi du PLUi » vous donne toutes les clefs pour comprendre comment s'articulent les documents composant le PLUi.

Il vous permettra de vous guider et de vous orienter pour identifier quelles règles s'appliquent sur chacune des parcelles du territoire.



DU PROJET DE TERRITOIRE AU PLUI : 5 ORIENTATIONS PRIORITAIRES

Les grands objectifs d'aménagement du territoire sont définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette pièce maîtresse fixe les objectifs et les grandes orientations en matière d'habitat, de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Les objectifs du PADD sont traduits dans une série de mesures intégrées au zonage et au règlement écrit et dans des orientations d'aménagement et de programmation.

LES GRANDS OBJECTIFS DU PLUI EN CHIFFRES



Atteindre **29 100 habitants en 2033** (soit une croissance de 110 habitants supplémentaires /an)



Produire **105 logements /an** par :
- des logements neufs en densification du tissu urbain et par des extensions urbaines qualitatives
- des changements de destination de bâtiment
- la remise sur la marché de logements vacants

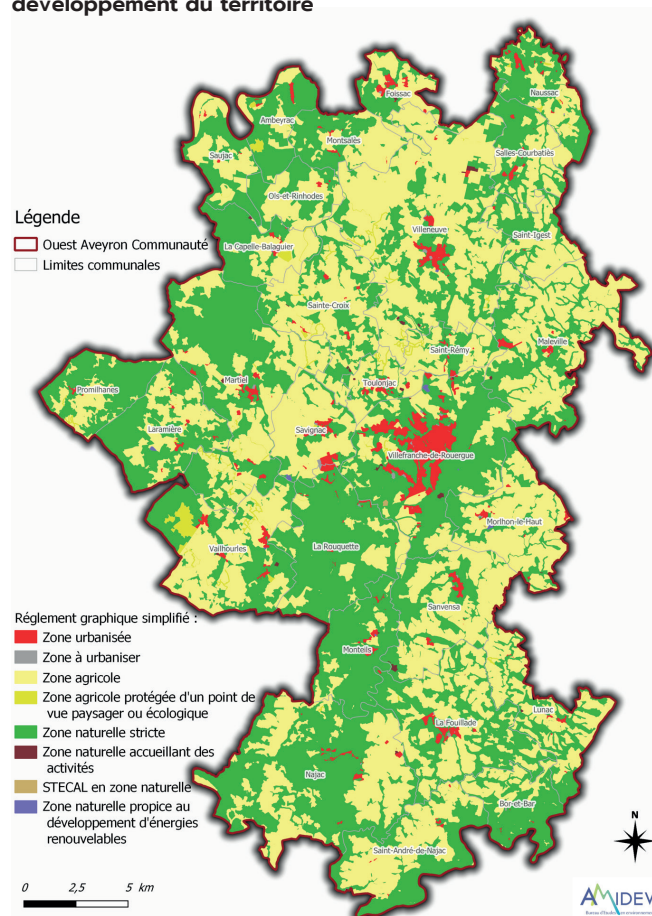


Permettre le **développement économique par la reconquête des friches et l'extension des zones d'activités économiques du territoire**



Protéger les espaces agricoles et naturels avec près de **31 000 hectares à vocation agricole et 30 000 hectares en zone naturelle** (correspondant aux sites remarquables et aux espaces naturels)

Le projet de zonage du PLUI traduisant les objectifs de développement du territoire



Orientations 1 du PADD : préserver le cadre rural, patrimonial et naturel remarquable

Objectif : Protéger le milieu naturel et respecter le fonctionnement écologique du territoire

Mesures : Classement en zone naturelle des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, protection des zones humides

Objectif : Mettre en valeur l'architecture, les formes urbaines caractéristiques et le petit patrimoine

Mesures : Protection du petit patrimoine et élaboration du règlement écrit garantissant l'intégration paysagères des nouvelles constructions (ex: matériaux toitures, couleurs des façades ...)

Objectif : Mieux prendre en compte les risques naturels

Mesures : Intégration des Plans de Prévention des Risques d'Inondation et du risque feu de forêt



Exemple d'une zone humide protégée sur la commune de la Rouquette

Ces espaces riches en biodiversité jouent un rôle essentiel dans les continuités écologiques du territoire

Orientations 2 du PADD : Garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole

Objectif : Protéger les exploitations et leur devenir en luttant contre le mitage

Mesures : Classement en zone agricole de toutes les exploitations pour permettre leur développement, recentrage de l'urbanisation autour des zones urbaines et des hameaux pour limiter les conflits d'usages et préserver les surfaces agricoles

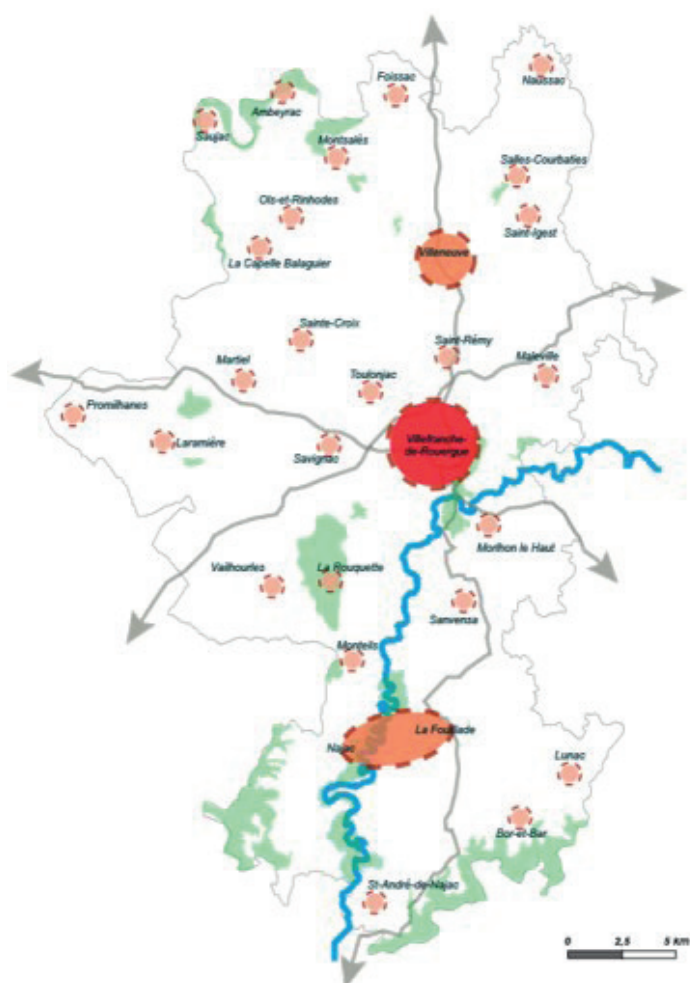
Objectif : Valoriser les pratiques qui participent au maintien du paysage traditionnel

Mesures : Classement en zone agricole protégée de certains secteurs à enjeux paysagers, protection des haies



Exemple de milieu bocager à préserver à Martiel

Les haies en bordure de champs permettent de restaurer la biodiversité, d'abriter du vent, de lutter contre l'érosion des sols, d'améliorer la préservation de la qualité de l'eau dans le sol ... des services éco-systémiques essentiels pour le bon fonctionnement du territoire



Orientations 3 du PADD : Assurer un développement démographique fort et cohérent

Objectif : Concevoir une organisation territoriale cohérente et équilibrée, qui s'appuie essentiellement sur les centres historiques et adapter et diversifier l'offre de logements en fonction des besoins actuels et futur de la population

Mesures : Répartition des objectifs démographiques et de logements pour toutes les communes en s'appuyant sur l'armature du territoire

- Le pôle principal : Villefranche
- Les bourgs-centres : Villeneuve et Najac / La Fouillade,
- Les autres villages

Objectif : Maîtriser le développement du territoire en réduisant la consommation d'espace

Mesures : Pour répondre aux réglementations nationales et aux enjeux de préservation des espaces, l'objectif est de réduire de 30% la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par rapport aux 10 dernières années. Cela implique de repenser les extensions urbaines du territoire, par des aménagements plus denses et plus durables, tout en préservant la qualité de vie des habitants. Ces enjeux sont traduits dans le PLUi par des orientations d'aménagement et de programmation urbaines.

Orientation 4 du PADD : Soutenir le développement économique

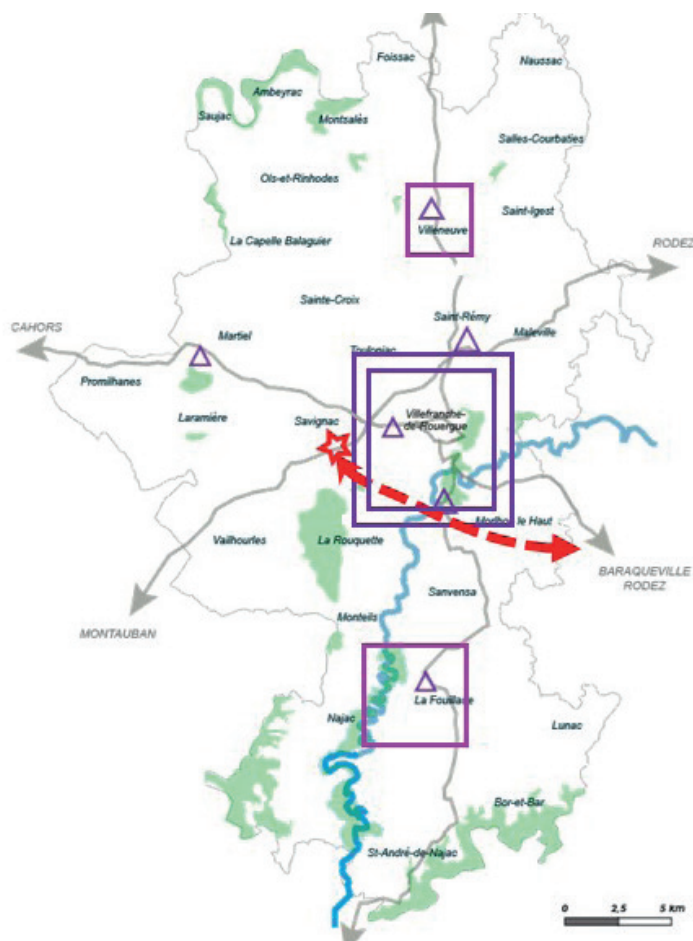
Objectif : Maintenir l'équipement commercial en confortant les centres et en maîtrisant le développement des zones commerciales périphériques

Mesures : Implantation des commerces autorisée dans les centres-bourgs et interdite ou réglementée dans les périphéries. L'orientation d'aménagement sur le commerce définit la stratégie commerciale du territoire, qui est déclinée dans le zonage et le règlement écrit.

Objectif : Poursuivre la requalification et l'aménagement des pôles économiques et accueillir de nouveaux artisans tout en favorisant le maintien des activités artisanales existantes

Mesures : -

- Permettre le développement des activités économique du territoire par l'autorisation des extensions
- Densifier les zones existantes (environ 15 ha à mobiliser sur des secteurs déjà aménagés)
- Permettre l'extension des zones d'activités économiques intercommunales (environ 20 ha pour l'extension de La Glèbe, la zone de La Fouillade et celle de Villeneuve)



- Favoriser le développement de l'activité dans le pôle principal de Villefranche
- Consolider les bassins d'emploi des bourgs-centres
- ★ Affirmer la Glèbe, comme zone économique d'intérêt régional (Occitanie Zone Economique),
- △ Requalifier les Zones d'Activités Economiques
- ↔ Désenclaver par la déviation Sud de Villefranche-de-Rouergue

Orientation 5 du PADD : S'inscrire dans la transition écologique

Objectif : Accompagner la stratégie territoriale de développement des énergies renouvelables

Mesures :

- Création d'une orientation d'aménagement sur les énergies renouvelables définissant les conditions d'implantations pour le photovoltaïque et l'éolien
- Un zonage spécifique autorisant le photovoltaïque au sol sur des sites déjà anthropisés (carrières, décharges) ou en friche appartenant aux communes

Objectif : Gérer les ressources de manière durable

Mesures :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans le règlement par la définition de coefficient de maintien de surface de pleine terre
- Orientations pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur les secteurs d'aménagements prioritaires
- Programmation des extensions en adéquation avec les réseaux (eau, assainissement, électricité ...)



LA PROCHAINE ÉTAPE IMPORTANTE : L'ENQUÊTE PUBLIQUE

QU'EST-CE QU'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE ?

L'enquête publique vise à consulter les citoyens sur le projet de PLUi. Elle permet de recueillir les observations, suggestions et réclamations des habitants, propriétaires fonciers et autres acteurs concernés par le projet avant qu'il ne soit adopté définitivement. C'est l'occasion de recueillir des informations, des avis et des éclairages complémentaires qui peuvent enrichir le projet initial.

L'enquête publique est menée par une commission composée de plusieurs membres désignés par le tribunal administratif de Toulouse. Sa mission est de rendre un avis sur le projet, à l'aune des avis formulés par les personnes publiques (communes, autorités environnementales...) et des contributions déposées par les citoyens.

A l'issue de l'enquête, le projet sera éventuellement modifié pour répondre aux conclusions du rapport de la commission d'enquête.

PLUi

i

**RETROUVEZ TOUTES
LES INFORMATIONS
SUR LE SITE DE OUEST
AVEYRON COMMUNAUTE**

<https://www.ouestaveyron.fr/>

COMMENT PARTICIPER A L'ENQUÊTE PUBLIQUE ?

L'enquête publique se déroulera du 15 octobre au 20 novembre 2024

Où consulter le dossier ?

Le dossier d'enquête du PLUi sera consultable pendant toute la durée de l'enquête en version papier dans les lieux désignés comme permanences (siège d'Ouest Aveyron Communauté, Mairies de Villeneuve, La Fouillade) et lors des permanences de la commission d'enquête indiquées ci-dessous.

Il sera également consultable en ligne sur les ordinateurs mis à disposition sur les lieux de permanences, et sur le site du registre dématérialisé :

<https://www.democratie-active.fr/pluiouestaveyron/>

COMMENT DEPOSER DES OBSERVATIONS ?

- Sur les registres d'enquête papier disponibles sur les lieux de permanences (mairies de Villeneuve, La Fouillade) et au siège d'Ouest Aveyron Communauté
- À l'adresse numérique suivante :
enquetepubliquepluioc@democratie-active.fr
- Lors des permanences de la commission d'enquête (voir date ci-dessous)
- Par courrier postal – À l'attention de la Commission d'enquête – Projet de PLUi – Ouest Aveyron Communauté, bâtiment Interactis, chemin de 13 Pierres – 12200 Villefranche de Rouergue

Comment rencontrer les commissaires enquêteurs ?

Lors des permanences, qui se tiendront le :

- Le 17/10/2024 de 11h à 14h,
- Le 02/11/2024 de 9h à 12h,
- Le 18/11/2024 de 14h à 17h
au siège d'Ouest Aveyron Communauté
- Le 29/10/2024 de 15h30 à 18h30,
- Le 13/11/2024 de 9h à 12h
à la mairie de Villeneuve d'Aveyron
- Le 26/10/2024 de 10h à 13h,
- Le 09/11/2024 de 9h à 12h
à la mairie de La Fouillade