

# PLUI

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### REVISION

Approuvé le :

19 janvier 2022



Document commun aux  
révisions allégées n°1 et 2

### VISA

Date : 11 avril 2025

Le Président,  
Yves REGOURD



Mémoire en réponse aux avis  
des Personnes Publiques Associées

1.3.2

PPA	Avis - Observations
MRAe(*)	<p>Révision allégée n°2 : dispense d'évaluation environnementale</p> <p>Révision allégée n°1 : soumission à évaluation environnementale (cf. article R104-11 du Code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter les justifications relatives à la définition du secteur Ap et aux choix des sites,</li> <li>• Absence d'analyse de la sensibilité paysagère,</li> <li>• Conclut en disant que les évolutions prévues ne sont pas susceptibles de présenter des incidences négatives notables sur l'environnement.</li> </ul>
CDPENAF	Avis favorable
Etat (*)	<p>Révision allégée n°1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compenser la perte de secteur Ap par un transfert de la zone A vers le Ap,</li> <li>- Trémouilles (Bannès) : limiter la surface transférée en A et étendre le zonage At autour du siège d'exploitation</li> <li>- Flavin (Salayrou) : rechercher des solutions plus adaptées pour ne pas créer un « pastillage » isolé de zone A, , proposition de création de secteur Am (autorisant uniquement des serres et des tunnels, liés avec l'activité de pépinière)</li> </ul> <p>Révision allégée n°2 : de nombreuses contraintes enregistrées sur le site (sanitaire, sécurité des personnes, alimentation en eau potable) nécessitant d'apporter des éléments complémentaires de la part du porteur de projet ainsi que des autorisations préalables au titre des différents codes.</p>
Chambre d'Agriculture	<p>Révision allégée n°1 : pas d'observations formulées</p> <p>Révision allégée n°2 : avis favorable</p>
INAO	Aucune remarque à formuler sur les projets, lesquels n'ont aucune incidence directe sur les AOP et IGP
CNPF	<p>Révision allégée n°1 : Pas de remarque à formuler sur ce projet</p> <p>Révision allégée n°2 : Avis favorable</p>
Département de l'Aveyron	Aucune observation à formuler sur les projets - quelques rappels en termes d'implantation vis-à-vis du réseau routier départemental pour la révision allégée n°1.

(\*) Avis faisant l'objet d'une réponse dans le présent mémoire.

**Le présent mémoire en réponse synthétise les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) envisagées par la collectivité pour répondre aux avis reçus pour l'ensemble des procédures faisant l'objet de l'enquête publique unique. Il a vocation à être mise à disposition du public durant l'enquête publique unique, avec les avis reçus, afin d'apporter des précisions sur les évolutions qui seront apportées aux dossiers. Il reprend, notamment, les réponses apportées aux différents avis et analysées lors de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2025 (cf. procès verbal intégré à la pièce 1.3.1 du dossier).**

**Les modifications de dossier indiquées dans la présente seront mises en oeuvre suite à l'enquête publique unique, en prévision de l'approbation des procédures d'évolution du PLUi.**

**Les dossiers ont également été transmis à : la Région Occitanie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aveyron, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la section régionale de conchyliculture, le PETR - Syndicat mixte du Lézou et les communes d'Agén-d'Aveyron, Arques, Comps-la-Grand-Ville, Flavin, Le Vibal, Pont-de-Salars, Prades-Salars, Salmiech et Trémouilles.**

Le rapport de présentation ne présente pas les attendus d'une démarche d'évaluation environnementale stratégique prescrite par l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, construite en fonction des enjeux environnementaux. Aucune explication n'est présentée au regard des enjeux environnementaux qui avaient justifié, lors de l'élaboration du PLUi, d'identifier des zones agricoles protégées, dans lesquelles les constructions, y compris agricoles, étaient limitées. Aucune solution de substitution raisonnable ou d'évitement n'a été recherchée, les évolutions de zonage s'attachant exclusivement à permettre des projets en tenant compte des propriétés foncières. Le dossier présente davantage une justification a posteriori de projets déjà actés qu'issus d'une démarche d'analyse prenant en compte l'environnement.

Sur le fond, le dossier fait apparaître que les secteurs sont quasiment tous relativement proches de secteurs bâtis, ou dans la continuité des exploitations, ce qui limite les incidences sur les milieux naturels.

Toutes les parcelles ont fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique, sur la base d'analyse des données bibliographiques et d'une à deux expertises de terrain réalisées par un écologue, au mois de septembre 2023 et mai 2024. La majorité des secteurs a été estimée « *peu sensible écologiquement* ». Des mesures de réduction des incidences sont proposées sur l'ensemble des nouveaux zonages, principalement en identifiant et préservant de nouvelles haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; ces mesures sont toutes intégrées dans le règlement graphique modifié. D'autres mesures préconisées (vérifier la présence de chauve-souris sur des bâtiments abandonnés, adapter la période de travaux aux besoins des espèces présentes...), ne pouvant être reprises dans le règlement du PLU, relèveront de la responsabilité des porteurs de projet.



Comme cela avait été indiqué dans le rapport de présentation du PLUi lors de son élaboration, le secteur Ap correspond à des « *espaces dédiés à la protection des terres agricoles mais également, en complémentarité avec les secteurs N et Np, à la protection et à la valorisation des entités emblématiques des paysages et de l'environnement.* » Il a donc une triple vocation : préservation de l'activité agricole, préservation du paysage et préservation de l'environnement. Autrement dit, le secteur Ap n'a pas systématiquement, vocation à préserver l'environnement ou le paysage ; il a aussi pour objectif de protéger l'activité agricole, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi : « *2.3 - Devenir acteur de l'avenir de l'agriculture: L'agriculture façonne le paysage de la Communauté de communes Pays de Salars, ainsi que son identité. Le projet souhaite affirmer la volonté de préserver et permettre le développement des exploitations en place.* »

Il convient également de rappeler que les secteurs présentant les enjeux environnementaux les plus importants (zones humides, cours d'eau et ripisylves, boisements etc.) avaient été classés en zone Naturelle. Les zones humides faisaient, par ailleurs, l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les boisements, quant à eux, avaient fait l'objet d'une analyse fine laquelle avait abouti au classement en Espaces Boisés Classés d'un certain nombre d'entre eux (motifs environnementaux mais aussi paysagers). Ces dispositions restent inchangées par la présente procédure.

Les zones agricoles (A) avaient quant à elles, étaient mises en place autour des exploitations agricoles existantes et des projets agricoles connus lors de l'élaboration du PLUi, tout en tenant compte des éventuels enjeux environnementaux et paysagers identifiés, le cas échéant, à proximité : « *Le conseil communautaire a voulu confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone agricole de toutes les exploitations (bâtiments existants ou en projet), à l'exception de bâtiments situés au coeur des zones urbanisées des bourgs, agglomérations, villages ou des hameaux (ex: stockage ou annexes) [...] De plus, au regard des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la réunion organisée avant l'arrêt du projet (cf. compte-rendu - pièce 1.1 du dossier de PLUi), une nouvelle analyse des permis de construire et certificats d'urbanisme (notamment ceux en cours d'instruction) a été réalisée au mois d'avril 2021 afin de veiller à prendre en compte tous les projets de développement agricole.* » Il convient également de rappeler que cette méthodologie avait été le fruit d'échanges avec les PPA et notamment l'autorité environnementale et la DDT. Il avait été alors décidé de définir des secteurs au droit des exploitations en place et des projets connus. Cela s'était traduit par des secteurs A relativement resserrés.

Or l'objectif de la procédure de révision allégée n°1 est de permettre le développement d'un certain nombre d'exploitations agricoles ayant, depuis l'approbation du PLUi, fait part à la collectivité de projets nécessaires à leur maintien ou leur développement et non réalisables sans évolution du règlement graphique du PLUi. L'ensemble des projets inventoriés a été analysé par la Communauté de communes au regard des caractéristiques des sites concernés, des disponibilités déjà offertes par la zone A du PLUi, des enjeux locaux (paysages, environnement, présence de tiers, etc.). Seuls les projets ne présentant pas de solutions alternatives, et connus à ce jour, ont été intégrés dans la procédure de révision allégée n°1, tout en veillant à ne pas porter atteinte aux enjeux paysagers et environnementaux des secteurs concernés. Il convient également de souligner que les exploitations en question comprennent déjà des bâtiments et structures existantes, aussi la localisation des futurs projets est, de facto, contraintes en termes de localisation. L'analyse environnementale menée par Cermeco a, de plus, permis d'affiner le périmètre de l'extension de la zone A (ex : secteur 66 - Trémouilles - Bannès) : analyse plus précise des enjeux présents localement pour affiner le tracé de la limite A / Ap sur ces secteurs.

Enfin, avant la révision allégée n°1, le secteur Ap représente 61,26% du territoire communautaire. Après la révision allégée n°1, il représente toujours 61,18% du territoire de la Communauté de communes. Les évolutions projetées ne remettent donc pas en cause l'économie générale du PLUi.

**Ces éléments seront rappelés dans le rapport de présentation de la révision allégée n°1.**

La sensibilité paysagère n'est pas analysée ; mais l'intégration de mesures de préservation des haies au titre de la biodiversité pourra participer à l'insertion paysagère des futurs projets.

Aussi, les évolutions prévues ne paraissent pas susceptibles de présenter des incidences négatives notables sur l'environnement.



Les incidences potentielles des projets sur le paysage a, quant à elle, était analysée dans le paragraphe 4.10.2 du rapport de présentation. Il y est notamment indiqué que, pour ce qui est des constructions et installations entrant dans la sous-destination « Exploitation agricole » et autorisées en zone A :

- Article A.3.3 - Volumétrie : « *La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne dépassera pas 15 mètres, en tous points.* »
- Article A 4.2 - Traitement des façades et toitures des constructions :
  - \* Façades : « *Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale. Tout bâtiment de plus de 40m doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante. L'emploi brut de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Pour les abris-tunnels et les serres, les teintes s'harmoniseront avec celles de l'environnement du bâtiment (transparente, vert, brun foncé, ou pierre).* »
  - \* Toitures : « *La couleur des matériaux utilisés devra s'approcher des teintes locales traditionnellement utilisées. Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Est cependant précisé que les toitures en plaque ondulée « fibreciment » de teinte grise sont autorisées.* »

Au-delà de ces dispositions réglementaires existantes, il est possible de rappeler que :

- Des haies supplémentaires ont été identifiées au titre de l'article L151-23 du CU aux abords des secteurs de projets afin d'être préservées. Celles-ci participeront à la bonne intégration des installations réalisées. Ceci est souligné par l'autorité environnementale dans son avis,
- Le zonage retenu tient compte des caractéristiques des sites (topographie notamment).
- De plus, les projets sont essentiellement localisés à proximité d'exploitations ou structures existantes, ce qui limite de facto leurs incidences potentielles sur le paysage.

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, on peut conclure à l'absence d'incidences notables de la révision allégée n°1 sur le paysage.**

## - Révision allégée N° 1 : conforter l'activité agricole

Depuis l'approbation du PLUi, il est apparu nécessaire de permettre à 11 exploitations agricoles de développer leur activité pour la construction de bâtiments agricoles complémentaires. Cela nécessite de faire évoluer le zonage initial en réduisant des zones agricoles protégées (Ap) au profit d'un zonage agricole (A).

L'analyse de chaque projet montre que des solutions alternatives peuvent être recherchées pour certains d'entre eux avec notamment la réduction des surfaces passant de Ap en A.

Pour l'ensemble des projets, il s'agirait de compenser la perte de surface protégée par un transfert de zone A vers de la zone Ap.

Pour le projet sur la commune de Trémouilles au lieu-dit Bannès, je vous recommande de limiter la surface (initialement 9,8 ha) et d'étendre le zonage At prévu autour du siège d'exploitation pour permettre la construction de bâtiments liés à l'activité équine.

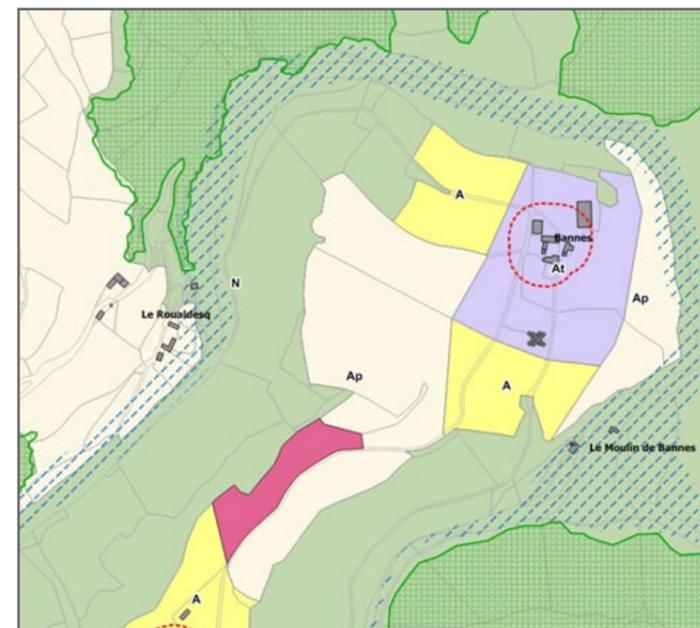
La révision allégée n°1 du PLUi a pour objectif de permettre le soutien de l'exploitation agricole sur un nombre limité de secteurs (listés dans la délibération de prescription). Cela se traduit par une extension des secteurs A concernés, en lieu et place des secteurs Ap actuellement en vigueur.

La méthodologie utilisée pour définir les secteurs Ap et A du territoire a été rappelée en réponse à l'avis de la MRAe. Une compensation systématique en réduisant le secteur A à d'autres endroits irait, par ailleurs, à l'encontre de l'objectif de pérennisation de l'activité agricole affirmé dans le PADD du PLUi ainsi que dans le DOO du SCoT. Il convient également de souligner que le zonage du PLUi ne garantit pas que tous les projets seront acceptés. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont, en effet, admises en secteur A. Par conséquent, les futurs projets seront examinés sous ce prisme lors de la formulation des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant le site de Bannès (Trémouilles) : la surface transférée de Ap à A a déjà été limitée de façon à tenir compte des enjeux environnementaux identifiés sur le site. Il convient également de rappeler que le secteur At (STECAL) est plus permissif en termes de constructions et installations autorisées que la zone A. En secteur At, en effet, au-delà des constructions et installations entrant dans la sous-destination « exploitation agricole », sont également autorisés : « les constructions changements de destination, extensions, annexes, aménagements et installations entrant dans la sous-destination « équipements sportifs », liés par exemple à l'activité équestre. » Ainsi, au regard du projet (bâtiment de stockage pour le foin / matériel, une zone A a été privilégiée.

Toutefois, après réception de l'avis de l'Etat, une nouvelle analyse du site a été réalisée, en concertation avec la mairie de Trémouilles. Les besoins exprimés ont été confirmés, à savoir la nécessité de créer un bâtiment de stockage (matériel et foin). Il s'agit, sur ce secteur, de concilier la maîtrise foncière et la topographie du site, c'est pourquoi le secteur A du PLUi en vigueur ne répond pas aux besoins exprimés.

**Il est convenu de réduire l'extension du secteur A programmée, en bordure de la voirie, sur un site moins contraint par la topographie, sur une superficie d'environ 1,95ha (périmètre en rose ci-dessous), au lieu de 9,8ha.**



Enfin pour le projet à Flavin de création de serres, je vous recommande de rechercher d'autres solutions plus adaptées pour ne pas créer une "pastille" isolée de zone A; par exemple en créant un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) pour la construction de serres.

## - Révision allégée N°2 : projet touristique sur la commune de Pont de Salars

La révision allégée N° 2 prévoit de faire évoluer le zonage pour permettre la construction de cabanes sur pilotis et d'un restaurant par changement de destination. Le projet est précisé avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les services consultés sur ce projet mettent en avant de nombreuses contraintes (sanitaire, sécurité des personnes, alimentation en eau potable) nécessitant d'apporter des éléments complémentaires de la part du porteur du projet ainsi que des autorisations préalables nombreuses au titre des différents codes.



Concernant le site de Salayrou (Flavin) : L'objectif est ici de permettre le développement d'une activité existante (paysagiste ayant le statut d'agriculteur) en permettant, notamment, la réalisation de serres. Après réception de l'avis de l'Etat, une nouvelle analyse du site a été réalisée, en concertation avec la mairie de Flavin. Il en ressort que la proposition des services de l'Etat répond pleinement aux besoins et garantit la réversibilité ; **par conséquent la création d'un secteur Am, plutôt que A est validée. Le dossier de révision allégée n°1 sera modifié en ce sens avant son approbation.** Soulignons que cette proposition reste compatible avec l'objet de la procédure engagée, le secteur Am, étant également un secteur Agricole, autorisant des constructions et installations plus restreintes que le secteur A (agricole).



Cet avis est accompagné d'une annexe plus précise explicitant les contraintes relevées sur le site. Celle-ci a été incluse dans la pièce 1.3.1 du dossier de révision allégée n°2 (avis PPA). Une analyse des différentes contraintes mises en évidence a été réalisée après réception de cette annexe :

- Risque inondation :

*« il sera demandé au porteur de projet de réaliser une étude hydraulique pour la caractérisation de la zone inondable (l'occurrence 100 ans) sur la totalité du secteur compte tenu du risque d'être isolé en cas de crue. Le seul accès au site se fait via une passerelle dont les deux berges risquent d'être submergées. L'étude hydraulique de-vra envisager la possibilité d'évacuation à pieds secs pour les usagers. »*

Cette information a été transmise aux porteurs de projet. Aucune réponse ne peut être apportée sur ce sujet dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLUi ; elle relèvera des études à engager dans le futur projet.

- Biodiversité / boisements :

*« Tout changement de destination des parties boisées non situées en espaces boisés classés concernées par le projet d'aménagement touristique nécessitera une demande d'autorisation de défrichement (cabane, passerelle, voie d'accès motorisés ..)*

*Si les activités du projet compromettent à terme la destination forestière des surfaces maintenues boisées autour des équipements touristiques, en empêchant toute régénération forestière ultérieure sur ces surfaces, celles-ci constituant un défrichement indirect qui nécessite également une autorisation de défrichement préalable, même avec le maintien des arbres. »*

Cette information a été transmise aux porteurs de projet. Soulignons cependant que le projet ne vise aucun défrichement et s'inscrit dans le respect du site (maintien des boisements, cabanes et passerelles sur pilotis, absence de circulation motorisée). A réception de l'avis, les porteurs de projet confirment l'absence d'atteintes aux boisements ou enrichissements.

- ARS :

*« Si une habitation n'est pas raccordée à un réseau de distribution public géré par la collectivité compétente sur le secteur, une ressource privée utilisée pour l'alimentation en eau potable destinée à l'alimentation humaine doit faire l'objet d'une procédure d'autorisation préfectorale si son usage dépasse l'usage familial et cette procédure est préalable à l'accueil du public.*

*Les préalables à cette procédure sont :*

- une attestation de la collectivité en charge de la compétence eau mentionnant l'impossibilité technique et/ou financière de se raccorder au réseau de distribution public
- une preuve que le demandeur de la procédure est bien le propriétaire de la parcelle sur laquelle est située la ressource
- une eau brute de qualité conforme permettant la production d'une eau distribuée conforme, d'où un prélèvement pour analyse dite de « première adduction » à faire réaliser par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé. »

En matière d'alimentation en eau potable, Il est précisé que la première solution envisagée est la création d'un forage ; depuis, le SMELS (Syndicat Mixte des Eaux Lévézou Ségala) a étudié la faisabilité

→ du raccordement au réseau public d'eau potable. Le Syndicat confirme que cette seconde piste est également réalisable, le réseau étant présent et suffisant de part et d'autre du site (à plus de 100m). La faisabilité technique d'un raccordement au réseau est ainsi confirmée. Il appartiendra aux porteurs de projet de se prononcer sur la solution retenue ; notamment eu égard aux coûts de chacune des solutions.

- SDIS

« Trois remarques principales :

1. Accessibilité des engins :

S'assurer de l'accessibilité aux engins de secours à partir de la voie publique, par une voie carrossable, répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 3 m,
- hauteur disponible : 3,50 m,
- pente inférieure à 15 %,
- rayon de braquage intérieur : 11 m,
- force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres).

2. Défense Extérieure Contre l'Incendie :

Aucun Point d'Eau Incendie répertorié ne se trouvant dans la zone, l'installation d'une réserve fixe de 60 m<sup>3</sup> est préconisée.

3. Établissement recevant du public (ERP):

Au vu de la capacité envisagée, le restaurant sera classé ERP (5ème catégorie). Par conséquent, si la demande de PC est déposée, le service prévention du SDIS sera amené à se prononcer sur le dossier. En effet, le PLUi ne contient pas d'éléments suf-fisants nous permettant d'émettre un avis officiel sur ce projet. »

En matière d'accès des engins, au cours de l'étude, les porteurs de projet avaient apporté les informations suivantes : à partir des écuries de Bannès jusqu'au pont, il y a 850 mètres sur un chemin rural de la commune de Trémouilles. Ce chemin de 3m50 de large est creusé dans la roche donc très stable. C'est un chemin fréquenté par des pêcheurs, des chasseurs, des cyclistes, des motocyclistes et des cavaliers mais aussi emprunté pour l'exploitation forestière. Pour l'améliorer, dans travaux ont été réalisés par la mairie de Trémouilles et par eux-mêmes :

\* Travaux menés par la commune de Trémouilles : nivellement du chemin, réalisation de fossés et passages pour éviter le ruissellement des eaux et donc la dégradation du chemin, réalisés courant mai 2024

\* De leur côté, les porteurs de projet ont participé à l'amélioration en ajoutant du tout-venant.

Outre, ces informations, la Communauté de communes, compétente pour le PLUi et la commune, compétente pour la gestion du chemin, vont étudier et préciser les caractéristiques techniques du chemin.

**Dès que ces données seront en possession de la communauté de communes, elle les versera au présent dossier d'évolution du PLUi.**

Le pont d'accès au site présente les caractéristiques suivantes (source : porteur de projet, donnée transmise au cours de l'étude) : le pont a été autorisé par la Police de l'Eau. Auparavant, le passage à gué était le seul accès au terrain. Ce pont fait 21 m de long pour une largeur de 3m50. Il est composé de piliers en béton, d'une structure en poutres IPE 300mm, d'un plancher en bois local (Saint Georges de Camboulas) et des rambardes aux normes pour sécuriser l'accès. Les propriétaires limitent sont accès à 5 tonnes mais celui-ci peut supporter jusqu'à 17 tonnes.

En matière de DFCL, l'OAP prévoyait une réserve de 30m<sup>3</sup>. **La possibilité de création d'une réserve de 60m<sup>3</sup> a été vérifiée, l'OAP sera complétée dans ce sens.**

En matière d'ERP, cette information sera transmise aux porteurs de projet ; en prévision et anticipation des futures demandes d'autorisation, relative au projet et à son phasage.