

COMMUNE DE RODELLE



APPROUVÉ par délibération
du Conseil Municipal
du 21.12.2005



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

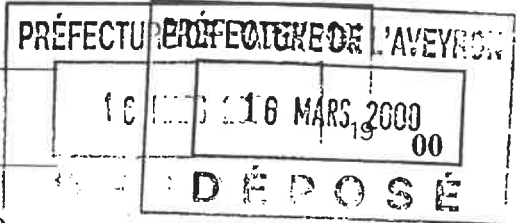
| | | |
|---|--|----------|
| PIECES ADMINISTRATIVES | | 0 |
| DEPARTEMENT DE L'AVEYRON | 1^{ère} REVISION | |
| MARIE Michel Architecte D.P.L.G. - Urbaniste C.E.A. en Aménagement 239, Rue Brumaire 34 000 Montpellier | Prescrit le Arrêté le Publié le Approuvé le | |

DÉPARTEMENT

AVEYRON

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE RODELLE



| NOMBRES DE MEMBRES | | |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Afférents au Conseil Municipal | En exercice | Qui ont pris part à la Délibération |
| 15 | 12 | 12 |

Séance du

24 février

L'an mil neuf cent

deux mille

et le 24 février

à 20 heures 30

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M Mr. LALLE Jean -Michel, MAIRE

Présents : M Mrs RUOLS, MALRIEU, FERAL, BRALEY, LEMOURIER, SOLIER-POMAREDE, FAU, RIEUCAU, FLEYS, Mmes FOULQUIER, CALMELS.

Abs : Mrs CHARPENTIER, SEPTFONDS-BAULES, PERSEC.

M

a (ont) été nommé(e)(s) secrétaire(s).

Date de la convocation

14.02.00

Date d'affichage

14.02.00

Objet de la Délibération

Objet : Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que le plan d'occupation des sols tel qu'il a été approuvé le 18/11/1993 ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal, pour :

- accueillir une nouvelle population sur Saint Julien de Rodelle afin de revitaliser le groupe scolaire,

- accueillir de nouvelles activités,
- protéger l'activité agricole et son évolution,
- revoir l'urbanisation sur l'ensemble de la commune.

Considérant que le plan d'occupation des sols a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/11/1993 ;

- qu'il y a lieu de mettre en révision le plan d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles R. 123-35 et suivants du code de l'urbanisme ;
- qu'il y a lieu de fixer les modalités d'association des personnes publiques autres que l'Etat à l'élaboration de la révision du plan d'occupation des sols conformément à l'article R. 123-3 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1- de prescrire la révision sur l'ensemble du territoire communal du plan d'occupation des sols, conformément aux dispositions de l'article R. 123-35 du code de l'urbanisme ;

2- que les personnes publiques autres que l'Etat, qui en auront fait la demande conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, seront associées à l'élaboration de la révision du P.O.S. lors de réunions d'étude qui auront lieu notamment :

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le
et publication ou notification
du

- après que la Préfète aura porté à la connaissance du Maire les éléments nécessaires à la révision du P.O.S. conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-35 du code de l'urbanisme ;
- avant que le projet de la révision du P.O.S. ne soit arrêté par le Conseil Municipal ;
- après la consultation des services ;
- après enquête publique ;
- et en tant que de besoin, lorsque le maire le jugera utile.

3a- de demander conformément à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme que les services de la direction départementale de l'Équipement soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer la conduite de la procédure de révision du P.O.S. ;

3b- et lancer une consultation pour désigner le cabinet d'urbanisme chargée de la réalisation des études nécessaires à la réalisation du P.O.S.

3c- ou de donner tout pouvoir au maire pour choisir le (ou les) organisme(s) chargé(s) de la révision du P.O.S. :

4- de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la révision du P.O.S. ;

5- de solliciter de l'Etat conformément au décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels (et études) nécessaires à la révision du P.O.S. ;

6- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du P.O.S. seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 011, article 6226).

Conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à Madame La Préfète, et notifiée :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre de métiers et de la Chambre d'agriculture ;
- aux maires des communes limitrophes : Villecomtal, Sébazac, Bozouls, Sébazac-Concourès, La Loubière, Salles-la-Source, Muret-le-Chateau.

Conformément à l'article R. 123-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,

Le Maire,



[Handwritten signature]

MARIE Michel

Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

Montpellier, le
3 décembre 2001

P.L.U. DE RODELLE

COMPTE - RENDU DE LA REUNION DU 29 novembre 2001

Etaient présents :

| | | |
|---|---|---|
| P | E | A |
|---|---|---|

1 - Représentants de la commune :

- Monsieur Lalle Jean-Michel, Maire de la commune de Rodelle
- Les membres délégués de la Commission du suivi de révision du P.L.U.
(Mme Catusse et Mrs Clapier, Lemourier, Malrieu et Ruols)

| | | |
|---|--|--|
| X | | |
| X | | |

2 - Représentants de l'Etat :

- D.D.E. : Mme Grés Chantal, Cellule urbanisme S.A.E.C.
- D.D.E. : Mme Durand Marie-Cécile, Subdivisionnaire d'Espalion

| | | |
|---|--|--|
| X | | |
| X | | |

3 - Personnes publique autre que l'Etat :

- Chambre d'Agriculture : Mrs Lelièvre Christian, Michel Bernard
et Fleys François

| | | |
|---|--|--|
| X | | |
|---|--|--|

4 - Bureau d'études :

- Mr Marie Michel, Architecte - Urbaniste
- Mme Chabrol-Rey paysagiste

| | | |
|---|--|--|
| X | | |
| X | | |

P : Présent, E : Excusé, A : Absent

La présente réunion était destinée à présenter le résultat de "**Etude préalable agricole**" à la révision du P.L.U. de la commune de Rodelle.

Après un tour de table de présentation de l'ensemble des participants, Monsieur Lelièvre de la Chambre d'Agriculture de l'Aveyron (Service Aménagement et Environnement) explique les grands principes des Lois Montagne et S.R.U. au regard de l'agriculture. A savoir :

- *la règle de réciprocité de 50 ou 100 mètres selon l'activité agricole,
- *la possibilité de déroger dans les villages et hameaux, sous réserve de ne pas augmenter les contraintes agricoles,
- *le changement de destination autorisé dans les lieux isolés sous réserve d'avoir tous les réseaux et de ne pas apporter de contrainte à l'activité agricole.

En suite Monsieur Michel (chambre d'agriculture) commente son étude. Les éléments nécessaires à la réflexion que nous trouvons dans le dossier s'organisent chronologiquement ainsi :

↓ Un rapport :

- Caractéristiques principales des exploitations du périmètre,
 - ↓ Evolution du nombre d'exploitations,
 - ↓ Les surfaces,
 - ↓ Mode de faire valoir,

- ↳ Répartition des exploitations par tranche d'âge,
- ↳ Succession et mobilité foncière.

Les productions agricoles,

- ↳ Les productions animales,
- ↳ Autres productions.

Vocation des hameaux,

- ↳ 4 types de hameaux,
- ↳ Répartition des hameaux,
- ↳ Le bourg de Rodelle,
- ↳ Description des zones agricoles autour des hameaux,
- ↳ Les bâtiments agricoles,
- ↳ Les projets de développement identifiés,
- ↳ Vérification du zonage ND.

↳ Une carte des sièges d'exploitations.

↳ Une carte des contraintes (périmètres de protection des bâtiments d'élevage).

En conclusion, l'étude agricole de la commune relève :

- une forte diminution des exploitations agricole jusqu'en 2001. La diminution sera plus faible dans les années à venir (6 exploitants de + de 60 ans).
- le patrimoine bâti est relativement récent, peu de projets.
- La partie Nord de la commune est orientée vers la production bovine. La partie Sud est orientée vers la production ovine.
- la vocation touristique de la commune (initiatives possibles d'agriculteurs en direction de l'accueil ou de la vente de produits).

En fin de présentation, une discussion s'engage sur différents points de l'étude. Celle-ci porte principalement sur la vocation des hameaux (hameaux agricoles, hameaux mixtes à dominante agricole ou pas et hameaux non agricoles. D'autre part, Madame Grès de la D.D.E., demande de faire apparaître le périmètre par rapport à la maison de tiers la plus proche, afin d'éviter de prendre des mesures pouvant augmenter la contrainte agricole.

La prochaine réunion sera destinée à la présentation des études paysagère, socio-économique, architecturale et urbaine. Elle aura lieu le 11 janvier 2002 en mairie de Rodelle.

Destinataires : l'ensemble des personnes associés à la révision du P.L.U..

N.B. : Les destinataires disposent d'un délai de 15 jours dès réception de la présente pour suggérer au bureau d'études toutes remarques éventuelles suite à ce compte-rendu.

MARIE Michel



MARIE Michel

Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

Montpellier, le
11 février 2002

P.L.U. DE RODELLE

COMPTE - RENDU DE LA REUNION DU 8 FEVRIER 2002

Etaient présents :

1 - Représentants de la commune :

- Monsieur Lalle Jean-Michel, Maire et Conseiller général
- Les membres délégués de la Commission du suivi de révision du P.L.U.

| P | E | A |
|---|---|---|
| X | | |
| X | | |

2 - Représentants de l'Etat :

- Mr. le Préfet de l'Aveyron (ou représentant)
- D.D.E. : Mme Grés Chantal, Cellule urbanisme S.A.E.C.
- D.D.E. : Mme Nadal Mauricette, Subdivision de d'Espalion
- S.D.A.P. bâtiments de France : Mr Causse Louis ABF
- Mr le Directeur départemental de la D.D.A.F.
- Mr. le Directeur de la D.D.A.S.S.

| | | |
|---|---|---|
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| X | | |
| | X | |
| | | X |

3 - Personnes publiques autre que l'Etat :

- Mr le Président du Conseil Régional
- Chambre d'Agriculture : Mrs Bernard Michel et Fleys François
- Mr. le Président de la Chambre des Métiers (ou représentant)
- Mr. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (ou représentant)
- Mr. le Directeur des Routes et des Infrastructures (ou représentant)
- Mr. le Directeur Départemental du Tourisme (ou représentant)

| | | |
|---|---|---|
| | X | |
| X | | |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | X | |

4 - Bureau d'études :

- Mr Marie Michel, Architecte - Urbaniste
- Mme Chabrol-Rey Lucile, Paysagiste

| | | |
|---|--|--|
| X | | |
| X | | |

La présente réunion était destinée à présenter le résultat des études préalables à la révision du P.L.U. de la commune de Rodelle. Cette réunion permettait à travers les résultats de dresser un état de la commune tant au niveau de son paysage, de son urbanisme, de son architecture, de son économie, de sa démographie, ...

Suite à l'introduction de Monsieur le Maire, Mme Chabrol-Rey (Paysagiste), nous présente "l'Etude Paysagère préalable à révision du P.L.U.". Nous y trouvons :

Un état des lieux :

- ↓ La présentation générale de la commune,
- ↓ Les grands caractères paysagers de la commune,
- ↓ Les unités paysagères,
- ↓ Le vocabulaire paysager de l'habitat,
- ↓ Les routes et les chemins,
- ↓ Les cônes visuels remarquables,
- ↓ Les apports récents de l'urbanisme.

Des propositions :

- ↓ Le vocabulaire paysager (erreurs à éviter et exemples à suivre),
- ↓ les cônes visuels remarquables à préserver

En conclusion, la sensibilité paysagère sur la commune reste faible parce qu'il n'y a pas de secteur de co-visibilité, c'est à dire que la capacité d'absorption et d'intégration de corps de bâtiments, agricole en particulier, est important. La vallée du Dourdou, là encore, est une exception, elle mérite une attention particulière.

- L'agrandissement de la commune, pour conserver la qualité paysagère du bâti et permettre une bonne insertion devra utiliser le vocabulaire paysager existant et rester fidèle aux références locales de valeurs, teintes, matériaux et implantation.

- Une attention particulière devra être portée aux quelques points de vues remarquables que l'étude a mis en évidence : ce sont les cônes visuels à protéger pour lesquels des propositions ont été faites.

Pour finir cette présentation Mr Marie (Architecte DPLG - Urbaniste) expose "**l'Etude Urbaine, Architecturale et Socio-économique préalable à l'élaboration du P.L.U.**". Nous y trouvons :

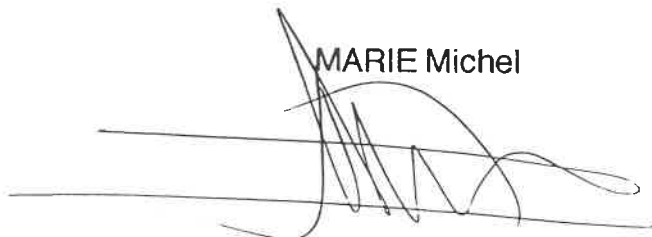
- ↓ Un avant-propos
- ↓ Localisation de la commune
- ↓ Une analyse socio-économique :
 - ↳ Démographie
 - ↳ Activité économique
 - ↳ Habitat et logement
 - ↳ Equipement
- ↓ Evolution urbaine et historique
- ↓ P.O.S. approuvé le 18/11/93
- ↓ Structure viaire
- ↓ localisation du bâti (commune, Rodelle, Bezannes et Saint-Julien de Rodelle) :
 - ↳ Occupation du sol
 - ↳ Armature urbaine
 - ↳ Typologie des espaces
- ↓ Analyse typo-morphologique du bâti

La prochaine réunion sera destinée à la présentation des propositions d'aménagement du bureau d'étude, au regard des études agricole, paysagère, urbaine, architecturale et socio-économique. Nous rentrerons ainsi dans la première esquisse du Programme d'Aménagement et de Développement Durable.

Destinataires : l'ensemble des personnes associés à la révision du P.L.U..

N.B. : Les destinataires disposent d'un délais de 15 jours dès réception de la présente pour suggérer au bureau d'études toutes remarques éventuelles suite à ce compte-rendu.

MARIE Michel



P.L.U. DE RODELLE

COMPTE - RENDU DE LA REUNION DU 24 Juin 2002

Etaient présents :

1 - Représentants de la commune :

- Monsieur Lalle Jean-Michel, Maire et Conseiller général
- Les membres délégués de la Commission du suivi de révision du P.L.U.

2 - Représentants de l'Etat :

- D.D.E. : Mr Coste Daniel, Cellule urbanisme S.A.E.C.
- D.D.E. : Mme Nadal Mauricette, Subdivision d'Espalion

3 - Personnes publiques autre que l'Etat :

- Chambre d'Agriculture : Mme Cigal Annette et Mr Septfonds-Baules René

4 - Bureau d'études :

- Mr Marie Michel, Architecte - Urbaniste

La présente réunion était destinée à présenter les propositions d'aménagement du bureau d'études sur les villages de Rodelle, Bezonnnes et Saint-Julien de Rodelle et de connaître les objectifs de la commune, suite aux différentes réunions organisées au sein du conseil municipal. Donc, suite aux remarques effectuées par les personnes présentes (commune, D.D.E., chambre d'agriculture et B.E.), il est convenu que :

Sur le village de Rodelle :

- Protection de l'ensemble du village ;
- Autorisé de la réhabilitation et de la reconstruction à l'identique ;
- La mise en valeur de l'entrée du village et des espaces publics ;
- La protection des chemins ;
- La protection des terrains naturels (limite urbaine, gorge du Dourdou, ...).

Sur le village de Bezonnnes :

- Poursuite de la réhabilitation du centre ancien ;
- Finir l'urbanisation le long de la R.D.27 au Sud de celle-ci (dent creuse), les terres agricoles doivent être maintenues ;
- Relier le centre du village avec les nouveaux quartiers (présent et futur) ;
- Rapprocher l'urbanisation au plus près des équipements publics et du centre ancien ; développement urbain sur les lieux-dits "Laspeyrières", "La Combe" et "Lacroix" ;
- Création d'un nouveau centre pour le village, en raison principalement de son glissement vers l'Ouest ;
- Au niveau du projet de nouveau centre du village :
 - il doit respecté l'image d'un village oasis (plan d'eau, végétalisation, protection de l'alignement de peupliers, valorisation du patrimoine (fontaine, lavoir, ...) ;
 - voir création de petites habitations (exp. maison de retraite) ;
 - préservation de la vue sur le clocher de l'église ;

- Donner une physionomie urbaine à la R.D.27. De plus, il semble utile de réfléchir sur un nouvelle accès au niveau de l'école (depuis la Maison du Causse) pour des raisons de sécurité ;
- Préserver les zones humides à l'Est du centre ancien (affleurement de l'eau, ...), celle-ci alimente la mare localisée le long de la R.D.68 ;
- Protection de l'entrée Sud du village. Cette entrée nous montre une image très forte d'un village à l'architecture Caussenarde ;
- Protection du chemin reliant la "Galaubie" au "Puech Gros", celui-ci doit pouvoir conserver son caractère ;
- Protection de l'activité agricole (les bâtiments d'activité agricole doivent être en contact direct avec les zones naturelles).

Sur le village de Saint-Julien de Rodelle :

- Poursuite de la réhabilitation du centre ancien ;
 - Création d'un aménagement paysager sur le patus à l'entrée Nord du village et maintenir un point de vu sur le clocher de l'église depuis la départementale ;
 - Poursuite de l'urbanisation à l'Ouest du village (regrouper les lieux-dits "Les Landes", "St.-Julien", "La Peyrade" et le centre ancien) ;
 - Etendre l'urbanisation autour de "La Mathivie" et de "La Combe".
- Le B.E. et la D.D.E. recommandent à la commune, sur le dernier point, d'éviter de créer une zone de toute pièce, isolée de l'existant. De même, la chambre d'agriculture recommande que l'extension ou la création de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ne compromette pas l'activité agricole ;
- Protection du chemin qui quitte le village au Sud de celui - ci ;
 - Protection du cône de visibilité sur Sainte - Eulalie ;
 - Protection de l'activité agricole (les bâtiments d'activité agricole doivent être en contact direct avec les zones naturelles).

Pour le calcul de la surface pouvant être ouverte à l'urbanisation, la commune souhaite restée sur le rythme de 6 à 8 nouvelles constructions par an. Elle fait aussi le choix d'un assainissement autonome (le schéma directeur d'assainissement préconise une surface de terrain de 2.500m²). Donc, pour une période de 10 ans :

$$\begin{aligned}
 & 8 \text{ logements} \times 10 \text{ ans} \div 4 \text{ logements à l'hectare} \\
 & \times 2 \text{ (coefficient majorateur)} + 10\% \text{ (voirie et espaces verts)} \\
 & = 44 \text{ hectares à l'horizon 2012.}
 \end{aligned}$$

En conclusion :

Le B.E. doit faire parvenir à la commune des propositions sur différents hameaux où il peut être envisagé des possibilités de nouvelles habitations.

La D.D.E. enverra un jeu de plan du P.O.S. modifié et annulé (23 avril 1998) au B.E..

La commune doit également faire parvenir au B.E. les éléments dont elle dispose sur les orientations des villages à l'échelle supra - communale.

Destinataires : l'ensemble des personnes présentes

N.B. : Les destinataires disposent d'un délais de 15 jours dès réception de la présente pour suggérer au bureau d'études toutes remarques éventuelles suite à ce compte-rendu.

MARIE Michel

MARIE Michel

Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

Montpellier, le
29 octobre 2002

P.L.U. DE RODELLE

COMPTE - RENDU DE LA REUNION DU 23 octobre 2002

Etaient présents :

1 - Représentants de la commune :

- Monsieur Lalle Jean-Michel, Maire et Conseiller général
- Les membres délégués de la Commission du suivi de révision du P.L.U.

2 - Représentants de l'Etat :

- D.D.E. : Mr Coste Daniel, Cellule urbanisme S.A.E.C.

3 - Personnes publiques autre que l'Etat :

- Chambre d'Agriculture : Mme Cigal Annette, Mr Septfons René et Mr Fleys François

4 - Bureau d'études :

- Mr Marie Michel, Architecte - Urbaniste

La présente réunion était destinée à présenter les propositions d'aménagement du bureau d'études sur les villages de Rodelle, Bezannes et Saint-Julien de Rodelle et sur les hameaux, suite à la précédente réunion.

En préalable, Mr. Coste de la DDE fait un point sur la procédure à venir.

La commune avant de passer au zonage et au règlement de son PLU doit définir les orientations de la commune (exp : création d'équipements, nouveau secteurs, ...). Celle - ci seront utilisées pour l'élaboration du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

De même, Mr. Coste fait un rappel sur la concertation, à savoir :

- un débat doit être effectué par le conseil municipal (L.123.9),
- phase de la de concertation,
- bilan de la concertation (2 mois au moins avant arrêté du P.L.U.).

Ensuite, la discussion s'engage avec les personnes présentes (commune, D.D.E., chambre d'agriculture et B.E.), il est convenu que :

♦ Sur les villages de Rodelle et de Bezannes : pas de changement par rapport à la réunion 4 juillet 2002.

♦ Sur le village de Saint-Julien de Rodelle :

Monsieur le maire de Rodelle souligne que la municipalité souhaite que le village de Saint - Julien de Rodelle puisse recevoir de nouveaux habitants (création de lotissement), afin de maintenir d'école du village. Il précise que le conseil municipal propose une ouverture à l'urbanisation de terrains autours des lieux - dits "Lescare" et "La Combe".

Le B.E. et la D.D.E. recommandent à la commune, sur le lieu - dit "La Combe", d'éviter de créer une zone de toute pièce, isolée de l'existant. Cette création en discontinuité de l'existant et sur une surface importante risque d'être interprétée par le contrôle de légalité comme non respectueuse de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

De même, la chambre d'agriculture recommande que l'extension ou la création de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ne compromette pas l'activité agricole.

♦Hameau de Lagnac :

- prolongement de l'urbanisation à l'Ouest et à l'Est du hameau,
- interdiction de constructions nouvelles autour de l'église,
- protection de la vue sur le hameau de la Divinie,
- changement de destination à la Divinie.

♦Hameaux de La Salesses, Bancalis, Maymac, Sapremejane et Dalmayrac :

- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole : autorisation du changement de destination et de construction neuve,
- Maymac : pas de constructions nouvelles autour de l'église,
- Sapremejane : protection visuelle du hameau depuis la départementale.

♦Hameau de Ledenac :

- protection visuelle du hameau depuis la départementale,
- pas de zone nouvelle d'urbanisation.

♦Les Escabrins : extension mesurée et changement de destination (sous réserve d'impact sur l'activité agricole).

♦Hameaux de Recoules et de La Goudalie : proposition de changement de destination.

♦Hameau de Fijaguet :

- proposition de création d'une petite zone constructible,
- protection visuelle sur l'église.

♦Hameau Le Lac : proposition pour la création d'une petite zone constructible.

♦Lieux - dits La Veyrie et Le Claux : proposition pour l'extension des habitations et de l'activité.

♦Lieu - dit La Terre (au Nord de Bezonnès : voir remarque Saint - Julien de Rodelle (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme)

En conclusion :

La mairie doit faire parvenir au bureau d'étude ses propositions sur les différents lieux étudiés lors de la réunion.

Destinataires : l'ensemble des personnes présentes

N.B. : Les destinataires disposent d'un délai de 15 jours dès réception de la présente pour suggérer au bureau d'études toutes remarques éventuelles suite à ce compte-rendu.

MARIE Michel



P.L.U. DE RODELLE

COMPTE - RENDU DE LA REUNION DU 17 SEPTEMBRE 2003

Etaient présents :

1 - Représentants de la commune :

- Monsieur Lalle Jean-Michel, Maire et Conseiller général
- Les membres délégués de la Commission du suivi de révision du P.L.U.

2 - Représentants de l'Etat :

- D.D.E. : Mrs Sangiovanni Guy et Costes Daniel (SPP / AUH)

3 - Personnes publiques autre que l'Etat :

- Chambre d'Agriculture : Mme Cigal Annette, Mr Freys François

4 - Bureau d'études :

- Mr Marie Michel, Architecte D.P.L.G. - Urbaniste.

Les présentes réunions étaient destinées à présenter par le bureau d'étude un pré-zonage des parties urbaines et des parties naturelles de la commune, ainsi que la définition de chaque zone. Mais au préalable un bref historique sur l'avancement du projet (P.A.D.D.) et sur les trois réunions publiques a été fait.

Les plans de zonage présenté par le B.E., selon le projet de P.A.D.D. validé par le conseil municipal, représente l'ouverture d'environ 60 hectares à urbaniser. Sachant qu'une estimation, au regard du nombre de constructions sur les 10 précédentes années, nous donne une surface minimum de 48 hectares.

- Mr Sangiovanni de la D.D.E. souligne que nous sommes dans un prorata équivalent sur le département. Mais qu'il ne doit pas être dépassé.

Sur les documents graphiques nous trouvons donc :

Zone N : zone naturelle

- Le zonage N reprend l'essentiel du zonage ND du POS actuel. Avec quelques modifications par rapport aux conclusions des différentes études.

Dans la zone N, nous trouvons pour le moment 2 secteurs :

- un secteur **Na** : hameaux où il peut être envisagé des constructions nouvelles, le changement de destination, ... (exp : Sapremejane) ;
- un secteur **Ni** : risque d'inondation. Autorisation que des équipements d'infrastructure.

- Après débat, il pourra être créé un 3^{ème} secteur, que pour le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial. Par contre, la contrainte des 2500m² de terrains, pour l'assainissement individuel, reste une difficulté.

* **Zone A : zone agricole**

- Autorisation des sièges d'exploitation agricole, des bâtiments classés, ... et des équipements publics.

Dans la zone A, nous trouvons pour le moment 2 secteurs :

- Un secteur **Aa** : ou "(...) les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole" (rédaction du nouvelle article L.123.3.1 du C.U.).
Le B.E. a identifié sur les plans, par un point vert, des bâtiments au des hameaux qui ne doivent pas, normalement, bloquer l'activité agricole. La commune doit vérifier si cela est bien le cas, si les bâtiments sont bien à caractère agricole, si ils n'en n'existent pas d'autres pouvant être intégré au secteur. Mais prudence sur l'assainissement (idem 2° alinéa zone N)
- Un secteur **Ai** : secteur inondable. Autorisation que des réhabilitations.

Ensuite la discussion a portée sur les villages de la commune.

Rodelle, le village sera zoné **Up, "p"** pour protection (périmètre de l'ABF), ou sera un secteur de la zone Ua (secteur Ua^p).

Autorisation : nouvelles constructions, reconstruction, changement de destination, réhabilitation, extension, ...

Aspect extérieur des bâtiments (idem que l'existant).

Bâti à l'alignement du domaine publique, mitoyenneté, hauteur égale à l'existant.

Pas de C.O.S. et d'emprise au sol.

Village de Bezannes :

Zone Ua : centre ancien et faubourg (habitat, commerce, service, équipement)

- Autorisation : nouvelles constructions, reconstruction, changement de destination, réhabilitation, extension,
- Aspect extérieur des bâtiments (idem que l'existant).
- Bâti à l'alignement du domaine publique, mitoyenneté, hauteur égale à l'existant.
- Pas de C.O.S. et d'emprise au sol.

Zone Ub : Les nouveaux quartiers (densité plus faible)

- Autorisation : nouvelles constructions, extension, ...
- alignement, mitoyeté, hauteur égale à l'existant (ancienne zone 1NA : 2000m²).

Zone 1AU : zone à urbaniser (idem que Ub) à cours ou moyen terme, dans le cadre d'opération d'ensemble, pas d'assainissement collectif.

- 2500 m² minimum de terrain par construction individuelle.
- Au Nord du village, au lieu-dit "Les Abels", création d'un secteur **1AU"?"** pour le stockage, création d'une haie mixte pour protection visuelle.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme.

- Une zone dans le prolongement des zones Ub et 1AU,
- Une zone au Nord du village au lieu-dit "La Terre".

Emplacement réservé : - parcelles n°231, 233 et 234 (stationnement, ...),
- amorce de voirie pour la desserte des zones à urbaniser.

Nous trouvons également sur les documents graphiques (en jaune) des protections sur des terrains au titre des **éléments paysagers** :

- vue sur l'église de Fijaguet,
- vue depuis la D.R. n°20 sur le hameau de Sapremejane,
- vues sur Ste Eulalie,
- vue sur la façade Sud du hameau de La Divinie,
- vues sur l'église de Lagnac,
- parcelle 263 à St. Julien de Rodelle (ancien patu),
- alignement d'arbres et clôture le long en accompagnement de chemin a St Julien de Rodelle au lieu-dit "La Sarrade",
- vue sur l'église de Maymac,
- vue sur la façade Ouest du hameau de Ledenac,

- vue sur l'entrée Sud du village de Bezannes,
- vue sur la façade Caussenarde Ouest des faubourgs de Bezannes,
- alignement de peupliers le long de la mare, à Bezannes.

Proposition de rédaction dans le règlement pour la protection des éléments paysagers localisés aux documents graphiques. Chacun d'entre eux sera également justifié dans le rapport de présentation.

- Aux dispositions générales du règlement du P.L.U. :
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- A l'article 2 du règlement de la zone (Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés) :
La réalisation d'équipement d'infrastructure, y compris les constructions directement et intimement liées à ceux-ci, sous réserve de respecter la typologie architecturale du site et de ne pas compromettre les vues sur le(s) lieu(x)-dit(s) ...
- A l'article 11 du règlement de la zone (Aspect extérieur) :
Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdits. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.
- A l'article 13 du règlement de la zone (Espaces libres et plantations) :
Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect nature. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

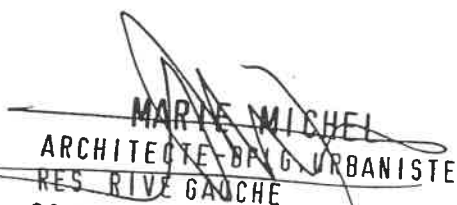
De même, nous trouvons sur les documents graphiques des **protections de chemins**.

- ancien chemin de St. Julien de Rodelle à Bedonnes,
- chemin au Nord de Bezannes (lieux-dits "La Galaubie", "Campredon" et "La Rousière",
- chemin à St. Julien de Rodelle entre les lieux-dits "Combes-de-Lon" et "La Combe".

Lors de la prochaine réunion sera abordé notamment le zonage du village de St. Julien de Rodelle et de celui de Lagnac. Il en sera de même, sur les points qui restent en suspens (changement de destination dans les hameaux, construction nouvelle, extension, ...).

N.B. : Les destinataires disposent d'un délai de 15 jours dès réception de la présente pour suggérer au bureau d'études toutes remarques éventuelles suite à ce compte-rendu.

MARIE Michel


 ARCHITECTE-B.P.G. URBANISTE
 RES RIVE GAUCHE
 239 RUE BRUMAIRE. ☎ 0467200121
 34000 MONTPELLIER N° 40163

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

P.L.U. DE RODELLE

COMPTE – RENDU DE LA REUNION DE 28 JUILLET 2004

Etaient présents :

- 1 – Représentants de la commune :
 - Mr. Lalle Jean-Michel, Maire
 - Les membres délégués de la commission du suivi de révision du P.L.U. (Mesdames Catusse et Foulquier et Messieurs Braley, Clapier, Coste C., Coste D., François, Guibert, Lemourier, Malrieu, Rieucan et Ruols)
- 2 – Représentants de l'Etat :
 - D.D.E. : Mr. Costes Daniel (SPP / AUH)
- 3 – Bureau d'études :
 - Mr. Marie Michel, Architecte D.P.L.G. - Urbaniste

Cette réunion avait pour objet de connaître des dernières remarques de la commune de Rodelle sur le projet de zonage et de règlement du Plan Local d'Urbanisme. Elle faisait également suite à la réunion du conseil municipale du 7 juillet 2004.

Monsieur le Maire précise que le conseil municipal souhaite "arrêter" le document d'urbanisme pour le début du dernier trimestre 2004.

Monsieur Costes, de la D.D.E., rappelle qu'ensuite le document devra être envoyé dans les différents services. Ils ont trois mois pour rendre les avis. Le projet arrêté ne pourra pas être modifié avant l'enquête publique. C'est le projet tel qu'il aura été accompagné des avis qui sera soumis à l'enquête publique.

Dans le cas d'avis défavorable(s) ou d'illégalité(s) relevé sur le projet arrêté la commune pour prendre en compte ces avis devra "désarrêter" son P.L.U., le modifier, lancer l'enquête (4 à 5 mois de procédure en plus et frais de dossiers multiplié par deux). Il précise que cette "mésaventure" vient de se passer pour une commune Aveyronnaise.

La phase d'enquête publique dure 3 mois (1 mois d'enquête, 1 mois rapport du commissaire enquêteur et 1 mois pour analyse des observations et modifications à la marge s'il y a lieu).

Les décisions prises lors de la réunion par les membres de la commission d'urbanisme sont :

Sur Bezannes :

- Règlement : en zone AU1 la voirie devra faire au minimum 6 m de large ;
- L'ensemble des zones AU (A Urbaniser) seront en zone AU1 (urbanisation à court et moyen terme), sauf le secteur aux lieux-dits "La Combe" et "Lacroix", à l'Ouest de la R.D.n°68, en zone AU2 (urbanisation à long terme) ;
- Extension de la zone AU1 au lieu-dit "Puechgros" aux parcelles n°21, 23, 24, 69, 70 et 288 et à la totalité des parcelles n°67, 68 et 433, mais maintenir une bande inconstructible le long du chemin ;

- Extension du secteur Ub, en remplacement de la zone AU1, au lieu-dit "Lacroix", à l'Est de la R.D.n°68 (foncier communal) ;
- Au lieu-dit "Lacroix", création d'un emplacement réservé sur les parcelles n°42 et 43, pour l'extension de l'école et la création d'un stade ;
- Extension du secteur Ux, aux parcelles 623, 865 et 917 ;
- Au lieu-dit "La Galaubie", les parcelles n°410, 411 (en partie) et 572 (sauf la haie) rentrent dans la zone N ;
- Au lieu-dit "Les Abels", création d'un secteur Nx où sera autorisé uniquement les dépôts de véhicules ;

Sur Saint-Julien de Rodelle

- Création d'un emplacement réservé sur la parcelle n°716, pour la création d'une aire de stationnement ;
- Extension du secteur Ub au lieu-dit "La Peyrade", sur les parcelles n°322, 325, 336, 707 et 708 ;
- Extension de la zone AU1 au lieu-dit "La Mathivie", sur les parcelles n°167 et 185 ;
- Maintenir le reste du village en zone A, pour extension de l'activité agricole ;

Sur Lagnac

- La zone AU2 est basculée dans la zone AU1 ;
- Extension du secteur Ub, sur une bande de la parcelle n°281, le long du chemin communal ;
- Création d'un emplacement réservé sur la parcelle n°281, pour l'extension du bâtiment communal ;
- Extension de la zone N au lieu-dit "Les Combes", sur la parcelle n°279, pour permettre l'extension de la maison ;
- Création d'une zone N sur les parcelles n°321, 322, 323, ... et 504, disparition de l'exploitant agricole, donc plus de périmètre de protection autour de l'établissement classé ;

Autres décisions

- Lieu-dit "La Pomarede", le hameau rentre dans la zone N ;
- Lieu-dit "Les Places", une partie de la parcelle n°202 rentre dans la zone N ;
- Hameau de Maymac, par de changement, les bâtiments à l'Est du chemin rural de Maymac restent en zone N, les autres constructions restent en zone A en raison de la forte représentation des bâtiments agricoles ;
- Maintien de l'ensemble des protections sur les chemins et les Eléments de Paysage localisés sur le projet de document graphique, et tout particulièrement les cônes de protection visuelle ;
- Droit de préemption : le droit de préemption urbain n'est possible que sur les zones U et AU ;
- En zone A (agricole) les gîtes sont autorisés, car par interdits. Le règlement ne donnera par de contrainte réglementaire particulière ;
- Pas de modification sur les lieux-dits "Les Places" et "Vereyrettes" ;
- Pas de modification sur le règlement, hors celles inhérentes aux modifications ci-dessus.

▲ De plus, dans le cadre des discussions, suite aux choix du conseil municipal et de la commission d'urbanisme, Monsieur Costes, de la D.D.E. de l'Aveyron, rappelle l'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines

et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace».

Il insiste sur la gestion économe de l'espace communal et sur les surfaces minimums de 2500m², des terrains pour être constructible. Il rappelle comme lors des réunions précédentes et comme précisé dans le document "service après vote" de la loi U.H. remis à la collectivité que cette disposition «... devra être explicitée clairement ... fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimum sans justification spécifique serait abusif». Il avertit la collectivité qu'à son avis, le contrôle de légalité sur le P.L.U. arrêté regardera les justifications de cette disposition au regard des différentes lois s'appliquant au territoire communal. Il précise que cette mesure risque de se retourner contre certains propriétaires qui n'auront pas 2500m² et que suivant la taille cadastrale des parcelles, la commune risque de zoner des terrains potentiellement urbanisable, mais du fait d'une taille trop réduite et combinée au fait qu'en zone A Urbaniser (AU) la construction n'est autorisée que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, Z.A.C., P.A.E., ...), ces terrains ne seront pas constructibles à moins d'un regroupement entre propriétaires.

De même dans son P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), la commune a décidée d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments dans les hameaux. Là aussi, imposer une superficie minimum risque de rendre impossible le changement de destination du bâti ancien qui souvent n'est pas sur de grandes parcelles. De la même manière, imposer une superficie minimum en limite de ces secteurs et pas sur ces secteurs devra être justifié. Dans le cas contraire le document serait faible sur le plan juridique.

Il rappelle par ailleurs que la collectivité doit les réseaux (eau + électricité) au droit de chaque parcelle dans les terrains classés en zone U. Le fait de classer un terrain en zone U crée des droits pour le propriétaire que la commune devra honorer. Il rappelle à ce sujet qu'il avait laissé lors de la réunion précédente un document réalisé par le tribunal de Versailles «*le choc en retour des participations illégales*» faisant une synthèse des risques encourus pour des communes, puis poursuivies par voie judiciaire pour des classements et participations illégales.

▲ Le bureau d'étude insiste une fois de plus, sur les risques juridiques que prend la commune de Rodelle, sur les choix réglementaires et de zonage de son Plan Local d'Urbanisme. Effectivement, les justifications seront d'une très grande fragilité aux regards :

- de l'importance des surfaces des zones AU (A Urbaniser).

Il est risqué d'étendre une fois de plus les zones d'urbanisation futures et à une échelle moindre les zones urbanisés (U).

Le bureau d'étude rappelle que lors de la réunion du 17 septembre 2003, le projet de la commune (selon le P.A.D.D. validé par le conseil municipal) envisagé l'ouverture d'environ 60 hectares. Sachant qu'une surface minimum de 48 hectares, pour des parcelles de 2500m², était souhaitable pour pérenniser le rythme observé sur la commune. Cette proposition était justifiable. Monsieur Sangiovanni de la D.D.E. a répondu positivement à cette proposition, mais à condition de ne pas dépasser cette surface.

- de la faible représentation des zones AU2 (urbanisation à long terme), au sein des zones AU, en comparaison des zones AU1. Cela ne démontre pas, selon nous, une maîtrise cohérente et économe de l'ouverture du foncier sur la prochaine décennie.

- de la surface minimum de 2500m², en zone AU, pour pouvoir recevoir une construction.

Le code de l'urbanisme, suite aux lois S.R.U. et U.H., n'autorise plus cette possibilité, sauf pour des raisons d'assainissement autonome, d'urbanisation traditionnelle et d'intérêt paysager.

Pour la commune, il est plus facile de s'appuyer sur le projet de Schéma Directeur d'Assainissement, qui donne au regard de l'aptitude des sols une surface minimale de parcelle de 2500m², même si cela à pour risque de rendre problématique le changement de destination de certain bâtiment dans les hameaux.

Pour mémoire, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme nous dit dans son 12^{ème} alinéa. « Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement (...). A ce titre, ils peuvent : (...) 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »

De plus, la circulaire n°2003, portant commentaire de la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » et premières directives d'application, dans son chapitre intitulé « Les Plans Locaux d'Urbanisme », commente cette article.

« (...) La loi permet aux communes de fixer des tailles minimales de terrain constructible "lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt paysager d'une zone". Il ressort clairement des débats parlementaires que l'intention du législateur n'est pas d'autoriser une commune à fixer, uniformément, sur l'ensemble de son territoire une taille de parcelles élevée, avec des conséquences néfastes en termes d'étalement urbain, d'une part, de ségrégation sociale, d'autre part. (...) »

En conclusion, le bureau d'étude exécutera le souhait de la commune d'imposer une surface d'au moins 2500m² en zone AU, en argumentant selon les termes de la commission d'urbanisme. « La commune souhaite limiter la surface des terrains à 2500m² pour préserver l'esprit de la ruralité de la commune ».

Le bureau d'étude demande à la commune de lui communiquer les documents graphiques, ainsi qu'une note écrite, sur les réseaux d'eau et d'assainissement de la commune, pour pouvoir les inclure dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

La prochaine réunion aura lieu fin septembre 2004, pour présentation du document définitif.

N.B. : Les destinataires disposent de 15 jours dès réception de la présente pour suggérer un bureau d'études toutes remarques éventuelles suite à ce compte-rendu.

MARIE Michel

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE RODELLE**

PROCES-VERBAL

**Réunion d'information à Saint-Julien-de-Rodelle
Mercredi 9 avril 2003, de 20h30 à 23h**

Monsieur LALLE remercie les personnes présentes d'être venues si nombreuses. Il souligne que la loi SRU impose une consultation des habitants lors de l'élaboration d'un PLU : sur la Commune, trois réunions d'information ont été prévues début avril. Les plans présentés ce soir ont été établis par l'architecte Michel MARIE, en concertation avec le Conseil Municipal. Ils indiquent les grandes tendances, pas les délimitations à la parcelle.

Monsieur LALLE rappelle que le POS qui fait foi aujourd'hui date de 1993, celui de 1998 ayant été annulé. Il insiste également sur la volonté du Conseil Municipal de rééquilibrer la Commune en développant le secteur de Saint Julien.

Présentation par Monsieur Michel MARIE des différentes études sur le paysage, l'urbanisme et l'architecture, avec des remarques sur l'importance des vues dynamiques et des cônes visuels.

Pour la Commune : nette différence entre la partie située au nord du Dourdou où il existe un éparpillement des constructions et le secteur de Bezannes où il y a un habitat regroupé.

Pour Saint Julien : 2 masses de bâti (un centre ancien autour de l'église, un ensemble de constructions parsemées le long de la RD 20) avec entre les deux une rupture d'urbanisation. Evolution du village fortement influencée par la départementale qui a entraîné un déplacement du bâti. Volonté de protéger le cône visuel qui permet d'identifier le centre du village avec l'église depuis la RD 20.

Etude de la carte des contraintes : administratives (servitude), topographiques (terrain en pente), autres (périmètre de protection autour des établissements classés).

Pour Saint Julien : essayer de regrouper les zones urbanisées tout en conciliant le développement de l'urbanisation et celui des activités agricoles. Ce qui se traduit sur le plan par le maintien d'une coulée verte (zone agricole) et la préservation des chemins utilisés par les agriculteurs.

Débat :

Intervention de M. SOLIER-POMAREDE : Pourquoi développer l'urbanisation vers Brussot et pas vers Sainte Eulalie ? Réponse : Volonté de regrouper les parties constructibles. Pas de développement vers Sainte Eulalie car présence du terrain de foot et de l'église et propositions d'urbanisation suffisantes avec un développement vers le sud.

Intervention de M. FLEYS : Problème de l'intégration des nouveaux habitants. Réponse : Depuis 15 ans, le rythme des constructions est de 8 permis de construire par an en moyenne. Pas de volonté du Conseil Municipal d'accélérer les choses.

Intervention de M. SOLIER-POMAREDE : Avec le PLU, pourra-t-on faire plus de deux lots (ou trois, si respect d'un délai de 10 ans pour le 3ème lot) par parcelle ? Réponse : Non, le Code de l'Urbanisme reste en vigueur.

Intervention de M. MENEL et de M. FLEYS sur les problèmes d'assainissement, notamment par rapport au déversement des eaux usées sur les chemins. Réponse : Pas d'assainissement collectif car coût élevé pour la Commune (avec possibilité de répercussion fiscale sur les habitants). Mise en place du Schéma Communal d'Assainissement c'est-à-dire installation d'un assainissement individuel, d'où nécessité de prévoir une superficie suffisante pour l'épandage. En outre, volonté du Conseil Municipal d'avoir un habitat de qualité (ce qui explique les 2 500 m² nécessaires sur Bezannes).

Intervention de Pierre-Michel FAU : Le passage inconstructible-constructible impliquant une plus-value du terrain, y aura-t-il des répercussions fiscales ? Réponse : Possibilité de voter une taxe supplémentaire pour inciter les propriétaires à vendre (question non débattue au Conseil Municipal). Volonté de regrouper l'habitat : pas de favoritisme envers certaines personnes, mais une logique d'ensemble.

Intervention de M. Pierre FIRMIGNAC sur les délais de la procédure PLU.
Réponse : au moins un an, dont 6 à 8 mois incompressibles. Suite aux réunions publiques, nouveau débat au Conseil Municipal. Puis élaboration des plans avec le zonage et rédaction du règlement. Ensuite, le Conseil Municipal "arrête le PLU" par une délibération. Les documents terminés partent en consultation 3 mois auprès des services de l'Etat (Préfet, Chambre d'Agriculture, ...). Légères modifications si nécessaire. Puis enquête publique d'un mois en Mairie. Rapport du commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif. Délibération du Conseil pour stopper la procédure. Délai d'1 ou 2 mois pour le contrôle de légalité en Préfecture.
Monsieur LALLE insiste sur la nécessité de venir en Mairie lors de l'enquête pour faire inscrire les différentes remarques sur le registre (ex : mise en constructible de certaines parcelles).
Monsieur MARIE rappelle que toutes les demandes seront examinées. Certaines pourront être acceptées si elles ne remettent pas en cause "l'économie générale du projet" (sous contrôle du Code de l'Urbanisme et des services de l'Etat).

Intervention de M. SOLIER-POMAREDE : Craintes par rapport à une urbanisation trop rapide. Réponse : Le plan ne présente que les grandes tendances. Il est possible de différencier les zones urbanisables et les zones à urbaniser. Pas d'ouverture globale. Nécessité de mener une réflexion pour le court, le moyen et le long terme.

Intervention de M. Roger FAU qui fait part de ses craintes en tant qu'agriculteur et qui s'étonne de ne pas entendre parler de remembrement. Réponse de M. MARIE qui déconseille de mener de front un PLU et un remembrement car il y a un risque de "guerre" dans le village. Il rappelle que le PLU est une procédure logique qui ne prend pas en compte les intérêts personnels.

Intervention de Mlle BATUT sur les réhabilitations de granges. Réponse : le Conseil Municipal souhaite que la réhabilitation de granges et le changement de destination dans les secteurs où l'activité agricole est abandonnée soient autorisés.
Monsieur LALLE souligne à nouveau l'importance de l'enquête publique et la volonté du Conseil Municipal de "faire au mieux". Les plans présentés ce soir ont suivi les recommandations des conseillers municipaux de secteur.

Monsieur MARIE fait remarquer qu'une étude attentive des périmètres de protection des établissements classés (stabulations) a été faite en collaboration avec la Chambre d'Agriculture. En cas de doute sur le changement de destination d'une grange, l'activité agricole sera privilégiée et le permis refusé.

Intervention de M. SOLIER-POMAREDE qui signale que les agriculteurs ne peuvent épandre leur fumier qu'à une distance de 100 mètres minimum des habitations. Réponse : Cette obligation est liée au Code de l'Environnement, pas au Code de l'Urbanisme.

Intervention de M. Roger FAU qui demande s'il est possible d'inscrire dans le règlement l'obligation pour les nouveaux habitants de s'adapter aux nuisances agricoles dans les zones à vocation agricole ou se situant à proximité. Réponse : C'est interdit par la loi.

Intervention de M. MENEL qui revient sur le problème de l'assainissement. Réponse : la configuration de la Commune (7 clochers et un habitat dispersé) exclut l'assainissement collectif.

Monsieur Michel MARIE rappelle que le classement en zone U (urbanisable) implique la mise en place des réseaux par la Commune et que, par conséquent, le zonage UA (à urbaniser) doit être privilégié. Le PLU, c'est anticiper l'urbanisation, pas faire du ponctuel.

Intervention de M. SOLIER-POMAREDE sur les accès à la RD. Réponse : le Conseil Général est seul habilité à répondre. M. LALLE souligne la volonté du Département de limiter les sorties sur les RD et de favoriser leur regroupement.

Monsieur LALLE signale qu'il n'y a pas de changement au PLU pour le village de Rodelle. Il rappelle que l'ancien Conseil Municipal avait réfléchi à l'évolution de Bezannes et imposé une superficie de 2 500 m² au POS de 1998 pour maintenir une certaine qualité de vie. En revanche, le secteur de Saint Julien n'avait jusqu'à présent fait l'objet d'aucune réflexion d'où les difficultés rencontrées pour dégager des tendances. M. LALLE insiste sur la volonté du Conseil de maîtriser le développement de la Commune.

Intervention de M. François FLEYS sur les accès. Réponse : le PLU gère l'espace public, pas l'espace privé. Le PLU peut intervenir sur l'alignement, la mitoyenneté, la hauteur des constructions, l'autorisation ou non de toiture terrasse, etc. Il est possible de mentionner une "intention de voirie" sur le PLU, qui devra obligatoirement être respectée dans les demandes de permis de construire du secteur concerné.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE RODELLE**

PROCES-VERBAL

**Réunion d'information à Rodelle
Lundi 14 avril 2003, de 20h30 à 23h15**

Monsieur LALLE remercie les personnes présentes d'être venues si nombreuses. Il rappelle que le POS qui fait foi aujourd'hui date de 1993, celui de 1998 ayant été annulé suite au recours déposé par un particulier. Le Conseil Municipal a souhaité mettre en place un P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), avec pour but de rééquilibrer la Commune en développant le secteur de Saint Julien.

Monsieur LALLE souligne que la loi S.R.U. impose une consultation des habitants lors de l'élaboration d'un P.L.U. : sur la Commune, trois réunions d'information ont été prévues début avril. Les plans présentés ce soir ont été établis par l'architecte Michel MARIE, en concertation avec le Conseil Municipal. Ils indiquent les grandes tendances, pas les délimitations à la parcelle.

Rappel par Monsieur Michel MARIE des différentes étapes de l'élaboration d'un P.L.U. et de l'obligation faite à tous de se soumettre aux lois, notamment au Code de l'Urbanisme.

Présentation des études sur le paysage, l'urbanisme et l'architecture, avec des remarques sur l'importance des vues dynamiques et des cônes visuels. Rôle des routes et des chemins.

Pour la Commune : nette différence entre la partie située au nord du Dourdou où il existe un éparpillement des constructions et le secteur de Bezannes où il y a un habitat regroupé.

Pour Rodelle :

Importance des cônes visuels. Vue de la RD 68 sur le village surplombant la vallée du Dourdou. Evolution urbaine : peu d'évolution entre le Cadastre Napoléonien et celui d'aujourd'hui (à la différence de Bezannes et de Saint Julien).

Espaces : un tissu ancien et dense avec des constructions accolées les unes aux autres. Un village où la Commune possède peu de patrimoine foncier.

Etude de la carte des contraintes : administratives (pour Rodelle : servitude archéologique et périmètre de 500 m autour de l'église, classée au répertoire des Bâtiments de France), topographiques (pour Rodelle : terrain en pente), autres (périmètre de protection autour des établissements classés ; ne concerne pas Rodelle).

Schéma d'évolution : peu d'évolution pour Rodelle, volonté de préserver la qualité du village en autorisant les restaurations et les agrandissements.

Pour les hameaux environnants :

Une étude agricole a été réalisée par la Chambre d'Agriculture qui a permis de localiser des hameaux agricoles et des villages où cette activité disparaît.

Monsieur MARIE insiste sur les difficultés rencontrées pour concilier le développement de l'urbanisation et celui des activités agricoles. Il évoque le problème des réhabilitations de granges avec changement de destination, qui implique de prendre en compte la localisation des établissements classés (stabulations, etc.). Il insiste sur l'importance de la notion d'*économie générale du projet*.

Lagnac : une forte activité agricole dans le village même et une église classée (d'où un périmètre de 500 m avec avis des Bâtiments de France). Possibilité de développement : à l'entrée du village vers La Divinie (avec maintien du cône de visibilité sur ce hameau) et à la sortie du village en direction de Recoules. Volonté de préserver l'activité agricole et donc problème pour le changement de destination des granges.

Les Escabrins : Peu d'évolution. Etoffer le bâti déjà existant et le valoriser. Possibilité de procéder à des changements de destination.

Recoules : Des contraintes liées à la présence d'une activité agricole (élevage de chevaux).

Intervention de Mme LAGARDE qui souhaite réhabiliter un ancien bâtiment agricole. Réponse de M. MARIE : pour les tiers, uniquement si la contrainte par rapport à l'établissement classé est respectée (50 ou 100 m selon les cas).

Intervention de M. CLAPIER qui demande s'il est possible d'éviter de tenir compte du périmètre, un changement de destination d'une grange ne constituant pas à ses yeux une nouvelle construction. Réponse de M. MARIE : un changement de destination équivaut à une nouvelle construction, la loi doit être appliquée.

Intervention de Mme LAGARDE qui s'étonne de cette contrainte, qui lui semble en contradiction avec la volonté de tous de préserver le patrimoine architectural. Réponse de M LALLE : En faire part au Député pour changer la loi.

M. MARIE rappelle qu'avant l'élaboration d'un P.L.U., la Commune reçoit un *porté à connaissance* du Préfet qui précise les règlements et lois à respecter. La notion de réciprocité pour les contraintes agricoles ne date que de deux ans, avant seuls les agriculteurs étaient tenus de respecter une distance par rapport aux habitations.

Maymac : un hameau à forte activité agricole. Quelques possibilités d'évolution.

Lédénac : un hameau à forte activité agricole. Préserver la vue en arrivant sur le village.

Poursuite du débat

M. LALLE rappelle que l'élaboration d'un P.L.U. représente un travail considérable avec un coût en temps et en argent considérable. Le Conseil Municipal ne maîtrise pas tout : il existe des lois à respecter.

M. MARIE explique que la DDE accompagne la Commune et l'éclaire sur les dispositions juridiques.

M. LALLE souligne que le P.L.U. n'est pas un document figé et que les plans présentés ce soir ne sont que des tendances générales.

M. MARIE explique que l'urbanisation prévue sur Bezannes et St Julien ne se fera pas n'importe comment : il s'agit d'une urbanisation phasée, qui évitera un développement trop rapide. Il est possible de faire des modifications du P.L.U. pour ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Nécessité de mettre en place un développement logique de l'urbanisation.

Intervention de Mme LAGARDE qui revient sur la difficulté de rénover les bâtiments anciens et de valoriser les héritages. Réponse de M. MARIE qui rappelle qu'il y a une loi à respecter. Le P.L.U.

est un document d'intérêt public, pas d'intérêt particulier. Toutes les décisions prises par le Conseil seront examinées lors du contrôle de légalité en Préfecture et devront donc être justifiées.

Intervention de M. MOUYSET qui souligne les difficultés qui existent dans le village de Lagnac pour faire cohabiter circulation des animaux et circulation des voitures. Réponse de M. LALLE qui insiste sur la volonté du Conseil Municipal de préserver les chemins, notamment ceux utilisés par les agriculteurs.

M. LALLE revient sur le problème du périmètre autour des stabulations. Il rappelle que le Conseil souhaite faciliter les changements de destination et qu'il les a autorisés chaque fois que c'était possible.

M. MARIE souligne la difficulté pour la Commune de concilier son intérêt financier et son intérêt à sauvegarder le patrimoine.

Intervention de Mme LAGARDE qui s'interroge sur les rénovations qui concernent seulement 50% de la superficie d'une grange. Réponse de M. LALLE : les dossiers sont instruits par la DDE, en conformité avec les lois en vigueur.

Intervention de M. DENIEL : le PLU constitue un plan pour les dix ans à venir, y a-t'il quelque chose de prévu pour l'artisanat, les zones industrielles ou le commerce ?

Réponse de M. LALLE : Depuis la mise en place de la Communauté de Communes Bozouls-Comtal qui est en TPU (taxe professionnelle unique), il n'y a plus de concurrence entre les Communes du Canton puisque la TP est entièrement versée à la Communauté. Les zones d'activités sont gérées en terme d'intercommunalité. Il existe trois zones d'activités sur le Canton : à Lioujas (projet d'agrandissement avec mise en place d'une zone artisanale), à Bozouls (zone industrielle importante) et sur la Causse Comtal (projet de création d'une zone tertiaire). Il existe également une volonté sur le Canton de rééquilibrer Bozouls, en développant les villages de St Julien et de Gabriac. Pour ce qui est du commerce, il est possible d'envisager un petit commerce de proximité à Bezannes mais la concurrence des grandes surfaces voisines risque d'être très pénalisante. La Commune de Rodelle est avant tout une zone résidentielle et agricole.

Réponse de M. MARIE : La présentation de ce soir a été essentiellement axée sur l'aspect urbanisation. Pas de projet de zone artisanale ou industrielle sur la Commune mais possibilités d'installation des professions libérales ou d'un petit commerce de proximité.

Intervention de M. MOUYSET par rapport à l'impact sur le tourisme.

Réponse de M. LALLE qui insiste sur le souhait du Conseil de préserver le patrimoine ainsi que la qualité du paysage et du bâti, c'est-à-dire de sauvegarder ce qui fait le charme et l'intérêt de la Commune en matière de tourisme.

Réponse de M. MARIE : L'étude paysagère de Mme CHABROL-REY a montré l'existence de nombreux chemins qu'il conviendrait de préserver, notamment pour développer une activité touristique. Résolution du Conseil de protéger le village de Rodelle et de le valoriser, en plus d'une volonté de développer le secteur de St Julien et de pérenniser le rythme des constructions existant à Bezannes.

M. LALLE explique aux personnes présentes l'importance de venir en Mairie lors de l'enquête publique et d'inscrire leurs remarques sur le registre, seul document officiel qui fait foi.

Intervention de M. FRAYSSE sur les délais de réalisation du P.L.U. Réponse de M. MARIE : au moins un an. Le Conseil doit arrêter le P.L.U. A partir de là, un zonage et un règlement seront élaborés puis soumis à l'approbation des services de l'Etat qui ont trois mois pour répondre. Nomination d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif. Enquête publique d'un mois. Rapport du commissaire enquêteur qui a un mois pour rendre son procès-verbal. Le Conseil prend connaissance du rapport et stoppe la procédure. Passage au contrôle de légalité en Préfecture.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE RODELLE**

PROCES-VERBAL

**Réunion d'information à Bezonnnes
Vendredi 18 avril 2003, de 20h30 à 23h**

Monsieur LALLE remercie les personnes présentes de s'être déplacées avant ce long week-end de Pâques. Il rappelle que le PLU en cours d'élaboration est le 3ème document d'urbanisme mis en place sur la Commune de Rodelle (1er POS en 1993 puis une modification en 1998 cassée par le Tribunal Administratif). L'objectif principal est de rééquilibrer la Commune en développant le secteur de St Julien. Pour Bezonnnes, une réflexion est menée depuis six ans par les conseillers municipaux, en collaboration avec les agriculteurs : il existe une volonté affirmée de réserver une partie de ce secteur à l'agriculture, notamment à l'entrée du village.

Les documents présentés ce soir ne sont que des esquisses qui présentent les grandes tendances, pas un zonage à la parcelle. Il n'y a pas encore eu de réflexion sur le règlement.

M. LALLE souhaite que les personnes présentes donnent leur avis sur les plans présentés et rappelle que le seul document qui fera foi est l'enquête publique d'un mois qui aura lieu en Mairie.

Monsieur Michel MARIE explique en partie la procédure du PLU :

- Etudes préalables, notamment l'étude paysagère obligatoire depuis 1995.
- Elaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui constitue le projet communal.
- Concertation de la population
- Débat au CM qui arrête le PLU
- Mise en place de la partie réglementaire et du zonage à la parcelle.
- Document adressé pour avis aux différents services de l'Etat (DDE, Chambre d'Agriculture, etc.), aux Communes limitrophes, au Département, à la Région, qui ont trois mois pour répondre.
- Réunion du CM qui stoppe la procédure.
- Enquête publique d'un mois en Mairie. Le commissaire-enquêteur nommé par le Tribunal Administratif a un mois pour rendre son rapport.
- Examen des différentes requêtes et des conclusions du commissaire-enquêteur par le CM assisté des services de l'Etat.

Les documents présentés ce soir sont essentiellement des extraits de l'étude paysagère et les premiers scénarios d'évolution.

M. LALLE souligne que les documents concernant le PLU peuvent être consultés en Mairie.

Intervention de M. VERGNET qui s'interroge sur les délais de mise en place du nouveau PLU. Réponse de M. MARIE qui indique que la procédure devrait encore prendre un an.

Intervention de Mme LAGARDE : est-il possible de consulter les documents avant l'enquête publique ? Réponse de M. LALLE : tous les documents peuvent être consultés, cependant seul l'enquête publique fera foi.

M. MARIE explique que le rapport final du PLU sera composé de plusieurs documents :

- un rapport de présentation avec les éléments d'analyse (agricoles, socio-professionnels, etc.) et la justification des choix pris par la Commune.
- un dossier de documents graphiques avec un zonage.
- le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui explique le projet communal.
- le règlement qui s'applique à chaque zone.
- les annexes telles que les servitudes (archéologiques...), les documents sanitaires (assainissement, ordures ménagères, alimentation en eau, etc.).

Présentation des plans et des extraits de l'étude paysagère par M. MARIE.

Les unités paysagères.

Importances des vues dynamiques et des cônes visuels.

Pour Bezonnnes : Importance des entrées qui marquent le passage d'un lieu à un autre et la présence d'une zone habitée. Côté Maison du Causse, un paysage ouvert et lumineux qui contraste avec l'entrée sud bordée par des arbres (côté maison PORTES).

Importance des peupliers près du lavoir.

Rôle de l'espace non bâti près de la mare : une dilatation de l'espace.

Les routes et chemins.

Importance des espaces publics et des perceptions qui en découlent.

Ex. : la place devant l'église de Bezonnnes.

Evolution urbaine.

Ex. : Très forte évolution de Bezonnnes entre le cadastre napoléonien de 1817 et les plans actuels. Développement du bâti individuel.

POS 1993 :

Zone NA (lotissement)
Zone UA (centre ancien)
Zone NB

Zone NC (agricole)
Zone ND (réserve naturelle).

PLU :

Zone U ou AU (urbaine ou à urbaniser)
Zone U ou AU
Zone qui disparaît et qui n'est pas remplacée. Ce zonage ne permet pas une organisation véritable de l'urbanisation.
Or la loi SRU, c'est la maîtrise de l'urbanisation.
Zone A (agricole)
Zone N (naturelle)

Présentation par M. MARIE des cartes concernant l'occupation des sols.

Pour Bezonnnes :

Occupation des sols :

Développement du bâti le long de la RD (moins flagrant qu'à St Julien) : le stopper.

Armature urbaine :

Deux noeuds urbains importants (carrefour et embranchement BRALEY).

Problème des voies secondaires : risque de fin en cul de sac.

Des équipements publics (école, cimetière, SDF, etc.)

Entrée ouest de Bezonnnes difficile à localiser.

Typologie des espaces :

Un bâti ancien, dense, avec des constructions mitoyennes, où le minéral domine.

Un bâti éparpillé où le végétal domine.

Présence de rupture intéressante dans le bâti, comme à l'entrée sud.

Présentation des cartes des contraintes.

Bezonnnes : présence de bâtiments agricoles classés (FALGUIERES, PUECH, SEPTFONDS, PETIT, BRALEY) qui nécessitent des périmètres de protection. Contrainte topographique ou liée aux sols : partie humide côté est de Bezonnnes. Contrainte par rapport au transporteur BRALEY pour éviter les problèmes de voisinage.

Scénario d'évolution.

M. MARIE insiste sur la nécessité de regrouper les zones bâties entre elles et de définir les limites urbaines.

Proposition pour Bezonnnes : développement de la partie nord pour regrouper l'existant. Mise en place d'une urbanisation phasée, afin de respecter l'économie générale de la Commune.

Bancalis : pas d'activité agricole : possibilités de développer les constructions, notamment avec les changements de destination.

Etude de la Chambre d'Agriculture sur les hameaux agricoles, ceux où cette activité n'existe plus et ceux où elle cohabite avec l'habitat.

Débat :

Intervention de M. DELMARES qui approuve les propositions d'évolution au nord de Bezonnnes. Il souhaiterait que les espaces verts à l'entrée et près de la mare soient maintenus et s'inquiète sur l'éventuelle construction d'une maison de retraite.

Réponse de M. LALLE : volonté du CM de protéger le village. Abandon probable du projet "Habitat personnes âgées" à Bezonnnes car les premières expériences de ce type (Gages, Goutrens, etc.) n'ont pas donné satisfaction. Volonté de maintenir cette partie non bâtie. A l'heure actuelle, présence du terrain de foot, à la fois lieu de vie et de rencontre.

Intervention de Mme LAGARDE : les plans présentés ont-ils pris en compte les souhaits de propriétaires qui souhaitent la mise en constructibles de leurs parcelles ?

Réponse de M. LALLE : Non. Une logique de développement : l'intérêt général, pas les intérêts particuliers.

Intervention de M. VERGNET : évolution de Dalmayrac ?

Réponse : activité agricole à protéger à l'ouest, possibilité de développement à l'est.

Différentes interventions par rapport au changement de destination : signification et application.

Réponse de M. MARIE : un bâtiment classé (stabulation) implique un périmètre de protection (50 ou 100 m). Si des tiers souhaitent transformer une grange en habitation, ce qui revient à faire une nouvelle construction, le changement de destination est possible à condition de respecter le périmètre de protection. Si la grange est à l'intérieur, le PC sera refusé (avis de la Chambre d'Agriculture). En revanche, possibilité pour le propriétaire de l'exploitation d'installer le siège de son exploitation dans le périmètre. Une réciprocité dans l'application du périmètre de protection depuis 2 ans. Obligation de respecter les lois et règlements.

Intervention de Mme LAGARDE : Quand faut-il signaler que l'on souhaite mettre un terrain en constructible ?

Réponse : le faire noter sur le registre d'enquête publique. Tout refus sera justifié (obligation pour le CM d'expliquer toutes les décisions).

Intervention de Mme LAGARDE : le passage terrain agricole - terrain constructible entraîne une plus-value pour le propriétaire.

Réponse M. MARIE : possibilité de créer un impôt nouveau pour éviter toute spéculation. M. LALLE indique le CM n'y a pas encore réfléchi.

Intervention de Mme LAGARDE : Y a-t'il quelque chose de prévu pour la protection du patrimoine et des sites archéologiques ?

Réponse de M. LALLE : Mise en place d'un Pôle d'Economie du Patrimoine de la Vallée du Dourdou qui regroupe les cantons de Bozouls, Marcillac et une partie de celui d'Estaing. Une réflexion est actuellement menée sur la revalorisation du petit patrimoine (les cazelles, les murs, etc.).

Réponse de M. MARIE : Le règlement du zonage peut permettre d'établir une certaine protection.

Intervention de M. SEPTFONDS-BAULES qui s'inquiète de l'importance de la zone à urbaniser.

Réponse de M. LALLE : Mise en place d'un phasage. Toute cette zone ne sera pas proposée d'un coup à l'urbanisation.

M. MARIE : Le PLU est une projection sur plusieurs années. Volonté du CM de maintenir un rythme de construction raisonnable (depuis 10 ans : 8 PC/an).

Intervention de M. GUESDON sur l'aménagement de la voirie menant aux nouvelles constructions.

Réponse de M. MARIE : Suppression de la zone NB afin d'éviter les opérations ponctuelles et donc l'éparpillement du bâti. Avec le PLU : obligation de faire des opérations d'ensemble (ex : projet de lotissement) et possibilité pour le CM de mettre des intentions de voirie qui devront impérativement être respectées lors des dépôts de PC.

Intervention de M. PETIT : il est d'accord sur le périmètre de protection autour des stabulations mais il signale que la gestion au quotidien d'une exploitation agricole engendre d'autres problèmes, notamment en matière de circulation. Les nouveaux habitants au nord de Bezannes iront travailler sur Rodez et utiliseront le CD 68 vers Sébazac. Or, M. Petit fait régulièrement traverser la route à son troupeau. Risque d'accidents.

Réponse : Il est difficile de donner satisfaction à tout le monde. Volonté de faire au mieux.

Le Conseil Général prévoit d'agrandir cette voie pour améliorer la circulation routière (à l'heure actuelle : trafic important de voitures et de camions sur une chaussée déjà fortement dégradée).

Intervention de M. MOYSSET : penser le développement du bâti, c'est également penser le développer des équipements publics, notamment celui de l'école.

Réponse de M. LALLE : Volonté du CM d'anticiper une hausse future de la population. Par ex : pour l'école, volonté de proposer un projet durable.

Interventions de M. MOYSSET, Mme GUILLAUME et M. BLANQUET sur la réglementation en matière de couleur de façade, de hauteur de construction, de matériaux utilisés, etc.

Réponse de M. MARIE : Le règlement du PLU permet de réglementer tous ces points.

Réponse de M. LALLE : Volonté d'interdire les toit terrasse.

Intervention de M. PUECH sur la conservation des chemins réservés aux agriculteurs.

Réponse de M. LALLE : Nécessité de mener une réflexion (par ex : prévoir des chemins de contournement).

Intervention de Mme PORTES qui s'étonne de la mise en inconstructible de la partie à l'entrée sud de Bezannes.

Réponse de M. MARIE : volonté de préserver l'entrée du village, notamment la visibilité sur le centre ancien.

Réponse de M. LALLE : Volonté de préserver l'activité agricole.

Intervention de Mme LAGARDE sur le commerce.

Réponse de M. MARIE : pas de zone d'activités prévue sur la Commune.

Réponse de M. LALLE : Rôle de la CC Bozouls-Comtal en TPU unique qui permet une spécialisation des zones d'activités (artisanale pour Lioujas, industrielle pour Bozouls, tertiaire pour le Causse Comtal).

Intervention de M. DELMARES par rapport à la décharge sauvage derrière Les Clapiés.

Réponse de M. LALLE : projet de déchetterie intercommunale sur le Canton de Bozouls.

Intervention de M. RASCALOU qui s'étonne de la concentration de l'habitat qui va découler du PLU. Il craint que Bezoules perde de son attrait.

Réponse de M. LALLE et M. MARIE : Avec la loi SRU, nécessité de maîtriser et de concentrer l'habitat. Volonté du CM de conserver des parcelles de 2500 m² minimum, justifiée par le schéma communal d'assainissement (assainissement individuel et nature des sols = superficie de 2 500 m²).

Il est impossible de dire que l'on souhaite préserver l'aspect campagnard (verdure, grands espaces) de Bezoules.

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
AVEYRON



EXTRAIT DU RÉGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE RODELLE

Séance du 10 décembre 2004

| Nombre de conseillers | | |
|-----------------------|----------|---------|
| En exercice | Présents | Votants |
| 15 | 13 | 14 |

L'an deux mil quatre
et le 10/12/2004 à 20 heures 30

Date de la convocation le 01.12.2004

Le Conseil Municipal de la Commune de RODELLE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur LALLE Jean-Michel, Maire.

Présents : Mrs RUOLS, MALRIEU, BRALEY, CLAPIER, COSTES, FRANÇOIS, GUIBERT, LEMOURIER, Mmes CALMELS, CATUSSE, FOULQUIER, Mlle COSTES.

Absents : Mr BLANC, Mr RIEUCAU qui a donné procuration à Mr FRANCOIS

Mr LEMOURIER a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle :

- les raisons qui ont conduit la commune à décider d'engager la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire de la commune :
Le plan d'occupation des sols tel qu'il a été approuvé le 18 novembre 1993 ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal, pour :
 - accueillir une nouvelle population sur Saint Julien de Rodelle afin de revitaliser l'école,
 - accueillir de nouvelles activités,
 - protéger l'activité agricole et son évolution,
 - revoir l'urbanisation sur l'ensemble de la commune.
- les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation sont :
 - annonce par voie de presse de la révision du PLU
 - mise à disposition de la population des études tout au long de la procédure
 - organisation de réunions publiques : à Rodelle, Bezannes et Saint Julien de Rodelle
- Le débat qui s'est tenu au sein du conseil municipal, dans ses séances du 23 octobre 2003, du 26 novembre 2003 et du 22 septembre 2004, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLU.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-9, L 300-2 et R-123-18 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 février 2000 ayant prescrit la révision du PLU ;

Vu le bilan de la concertation présenté par M. le Maire.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1- d'arrêter le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- 2- de soumettre pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

La présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis à la préfète ainsi qu' :

- aux présidents du conseil régional et du conseil général ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture ;

Conformément au dernier alinéa de l'article L 300-2 I du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme.

Le Maire,



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 10.12.2004 et publication
ou notification le 10.12.2004





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'AVEYRON

**DIRECTION
DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES**
Action économique et emploi

RODEZ, le

24 MAR. 2005

Affaire suivie par Mme CAYSSIALS
Tél : 05.65.75.72.53
Fax : 05.65.75.72.29

La Préfète de l'Aveyron

à

Monsieur le Maire de RODELLE

OBJET : Contrôle de légalité du projet arrêté de la révision du P.L.U.

REFce : Votre transmission du 17 janvier 2005

Le contrôle de légalité de la révision du P.L.U. de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2004, suscite plusieurs observations sur la légalité interne du document.

- Contenu du rapport de présentation

Comme le précise l'article R 123-2-4° du code de l'urbanisme, « *en cas de révision ou de modification, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

En l'espèce le document présenté ne comporte aucune rubrique à ce sujet mais une simple production du tableau des surfaces des zones avant et après la présente révision ainsi que quelques indications d'ordre général figurant au chapitre 3.3.1 au titre de la définition du parti d'aménagement retenu. La réelle justification des changements pratiqués à l'occasion de la révision devrait faire l'objet d'un développement précis, même si celle-ci se limite à un exposé sommaire, sachant que les insuffisances du rapport de présentation sont très souvent sanctionnées par le juge administratif et suffisent pour entraîner la remise en cause de tout le dossier.

Il vous appartient donc de compléter le rapport de présentation comme indiqué ci-dessus.

-- Superficie minimum

L'article-L 123-1-12° du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme peuvent « *fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif* ».

En l'espèce, l'article 5 du règlement de la zone AU impose une surface minimum de 2500 m² pour autoriser une construction neuve. Ce dispositif n'est motivé par aucun élément précis, si ce n'est la référence au schéma directeur d'assainissement évoquée dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable

production du schéma communal d'assainissement approuvé et opposable aux tiers, soit par des éléments d'ordre géo-techniques prouvant que l'ensemble des terrains concernés, y compris ceux qui, comme à Bezonnnes, sont proches de secteurs disposant d'un réseau collectif, ne peuvent être desservis que par une installation individuelle nécessitant un minimum de superficie.

- Erreur manifeste d'appréciation

Une zone d'urbanisation future AU2 a été maintenue au lieu-dit Causse de Lagnac, au nord des zones urbanisées de Bezonnnes. Ce secteur, d'une superficie d'environ 8 hectares et distant de quelques 400 mètres des dernières habitations, s'inscrit dans la partie est du causse de Lanhac, territoire non cultivé et non habité, et à l'intérieur de la Z.N.I.E.F.F dite du Causse Comtal et du Causse de Lanhac, pour la protection de laquelle la rubrique « incidences du P.L.U. sur l'état initial du site et de l'environnement » du rapport de présentation indique expressément qu'elle est classée en zone naturelle « à l'exception des terres et hameaux agricoles (zones A) et du village de Bezonnnes et hameau de Lagnac (zones U et AU) ».

Dans ces conditions, même s'il ne s'agit que d'une zone d'urbanisation future à long terme, qui demeure pour l'instant inconstructible, son classement en zone AU2 ne paraît guère compatible avec les objectifs de protection des espaces revendiqués par votre commune. Sous réserve d'une appréciation différente du juge, un tel zonage pourrait donc être considéré comme une erreur manifeste d'appréciation. Pour garantir une meilleure sécurité juridique de votre document, je vous demande donc de procéder à la suppression de la zone AU2 litigieuse.

- Dispositions ne pouvant légalement figurer dans un P.L.U.

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme précise les domaines dans lesquels le règlement d'un P.L.U. peut intervenir. Si celui-ci peut ainsi déterminer les règles qui concernent l'aspect extérieur des constructions, en fixant par exemple la forme ou la couleur des toitures, il ne peut en revanche prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux (*voir réponse écrite du 27 mars 2003, dont copie jointe*).

En l'espèce, les articles 11 des zones U, AU et A imposent des menuiseries en bois ou en aluminium teinté. Si une telle exigence pourrait se justifier par un souci de protection de certains secteurs, comme les abords des monuments historiques ou des sites, sa généralisation à la quasi totalité de la commune ne paraît pas justifiée. La rédaction de l'article 11 des trois zones concernées devra donc être modifiée en conséquence.

En conclusion, je vous demande de prendre en compte, au moment de l'approbation définitive de la révision du P.L.U., l'ensemble des rectifications évoquées ci-dessus.

Pour la Préfète
et par délégation
Le Secrétaire Général


Olivier BIANCARELLI

P.L.U. DE RODELLE

COMPTE - RENDU DE LA REUNION DU 7 SEPTEMBRE 2005

Etaient présents :

1 - Représentants de la commune :

- Monsieur Lalle Jean-Michel, Maire et Conseiller général
- Les membres délégués de la Commission du suivi de révision du P.L.U.

2 - Bureau d'études :

- Mr Marie Michel, Architecte D.P.L.G. - Urbaniste.

La présente réunion fait suite à la consultation des services et à l'enquête publique du 17 mai au 16 juin 2005. Elle fait également suite à une réunion du conseil municipal qui a étudié les avis du commissaire enquêteur.

Le bureau d'étude souhaite que chacun des points soient regardés afin d'éviter les oublis, voir une mauvaise interprétation.

De même, il demande que dans le cadre du déroulement de la réunion, les personnes présentes concernées par un des points, quittent la salle durant l'étude du point les concernant.

Le bureau d'étude regrette l'absence de la DDE et de la chambre d'agriculture, qui ont suivis régulièrement les réunions de travail et qui ont fait des remarques lors de la consultations des services. Ils auraient été également utiles de connaître leurs observations vis à vis des demandes des requérants.

Enquête publique :

Les points sont abordés selon l'ordre établi par le commissaire enquêteur (document en annexe).

| N° | Avis du commissaire enquêteur | Avis du conseil municipal | Réunion du 7 septembre 2005 |
|----|-------------------------------|---------------------------|--|
| 1 | Avis favorable | Avis favorable | Cette requête peut être incluse avec les points n°6, 7, 36, 37, 38 et 54. Selon la municipalité le hameau de Recoules n'a plus de vocation agricole. Le B.E. recommande la prudence sur la nouvelle surface constructible du hameau, hors de proportion avec l'existant. La commune fragilise davantage son document d'urbanisme en créant des secteurs pouvant être interprétés comme d'anciennes zones NB déguisées. Le hameau de Recoules passe en secteur "h" de la zone N, ainsi que les parcelles n°74, 78, 79, 80, 83, 92, 93, 94, 183, 217, 220, 233, ... et 235. |

| | | | |
|----|---|--|--|
| 2 | Pas d'observation | | Cette requête peut être incluse avec les points n°11, 23 et 60. La zone N est étendue sur une partie de la parcelle n°302 pour permettre une extension du bâtiment (lieu-dit "Lès Fonds"). |
| 3 | Avis favorable | Avis favorable | Le B.E., périmètre de protection d'une stabulation. La parcelle n°411 (Bezonnnes) est incluse dans le secteur "h" de la zone N, ainsi que la parcelle n°410 (parcelle bâti et mitoyenne). |
| 4 | Pas d'observation | | |
| 5 | Avis favorable | Avis favorable | La parcelle n°527 sera localisée en secteur Nh. Le B.E. regrette cette décision. Le hameau de Lacoste n'avait pas pour vocation de recevoir de nouvelle habitation, non agricole (PLU arrêté). Dans le cadre du nouveau zonage, il reste majoritairement agricole (zone A) et pour le reste en zone N (extension du bâti existant), à l'exception de la parcelle n°527 constructible. Quid de la vocation du hameau ? |
| 6 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 1, en secteur Nh |
| 7 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 1, en secteur Nh |
| 8 | Avis favorable | Avis favorable, sous réserve du chemin d'accès | Réponse défavorable: Les parcelles n°352, 353 et 354 resteront en zone A, périmètre de protection d'une stabulation. |
| 9 | Avis favorable | Avis favorable | Cette requête peut être incluse avec le point n°47. La parcelle n°151 est déjà construite et les parcelles n°150 et 152 (objet de la demande) sont dans le prolongement urbain ou entre des constructions existantes. La localisation des parcelles ne sont plus pertinentes dans le cadre d'opération d'ensemble. Les parcelles n°150, 151 et 152 rentre en secteur Ub. |
| 10 | Avis favorable | Avis favorable | Réponse défavorable: La zone reste AU1, afin de privilégier une opération d'ensemble. |
| 11 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 2 |
| 12 | Avis favorable, avec réserve de hauteur | Avis favorable | La protection paysagère sur la parcelle n°961 sera réduite pour la réalisation d'un projet communal. |
| 13 | | | |
| 14 | Avis favorable | Avis favorable | Cette requête peut être incluse avec les points n°29, 32 et 64. B.E. : L'objectif initial était de favoriser, sur Bezonnnes, la densification sur les terrains pouvant recevoir au moins 3 lots (101 SRU), selon les exigences de surface du schéma d'assainissement. Les parcelles 21, 23, 24, 46a, 47, 67, 68, 69, 70, 433 et 539, précédemment en zone AU1 passent en secteur "b" de la zone U. Les parcelles n°21, 24, 67, 68 et 433 n'ont pas fait l'objet de demande particulière, mais ne peuvent restées en zone AU1 au risque d'être inconstructible ou incohérente par le changement des parcelles voisines. Le droit à construire des propriétaires reste préservé, ce qui n'exclut pas un recours juridique. |

| | | | |
|----|------------------|---|---|
| 15 | Avis favorable | Avis défavorable | Réponse défavorable : Les parcelles restent en zone A, l'objectif n'est pas de poursuivre l'étalement urbain du village de Bezannes le long de la RD n°27. Réponse défavorable : Le terrain reste en zone A. Périmètre de protection d'une stabulation et protection de l'entrée du hameau et du château de Sanhes. |
| 16 | | | |
| 17 | | Avis favorable | La parcelle n°37, à Bezannes passe de la zone A au secteur "b" de la zone U. B.E.: La commune devrait être particulièrement prudente sur l'augmentation de la surface du secteur Ub, au regard du PLU arrêté, au risque de lui être reproché de nouveau, de ne pas être en mesure de démontrer une maîtrise cohérente et économe de son foncier. |
| 18 | | | |
| 19 | Avis favorable | Avis favorable | Cette requête peut être incluse avec le point n°41. Les parcelles n°549 et 550 rentrent dans secteur "h" de la zone N. |
| 20 | Avis favorable | Avis défavorable | B.E.: recommande de ne pas étendre d'avantage les zones constructibles. Réponse défavorable : La limite de la zone AU1 ne sera pas déplacée (St.Julien : parcelle n°739). |
| | Avis défavorable | Avis défavorable | Cette requête peut être incluse avec le point n°49. Réponse défavorable : Les parcelles n°99, 694 et 781 doivent restées en zone AU1 de manière à être intégrée dans une opération d'ensemble (St.Julien), de plus elles ont l'avantage d'être en contact avec les chemins existants (distribution viaire de la zone). |
| 21 | Avis défavorable | Avis défavorable | Cette requête peut être incluse avec les points n°27 et 40. Réponse défavorable : Les parcelles n°167, 235, 394 doivent restées en zone AU1, pour ne pas compromettre notamment l'urbanisation général de la zone (St.Julien). Une opération d'ensemble n'est pas limitée à la parcelle. |
| 22 | Avis réservé | Avis défavorable | Réponse défavorable : La municipalité souhaite protéger l'entrée visuelle Sud du village de Bezannes (architecture caussenard, espace vert ouvert, boisement et haies), de plus une partie des parcelles sont inondables. Donc, les parcelles n°398, 399 et 400 restent en zone N. |
| 23 | Avis réservé | parcelle 308 en Nh parcelle 302 en A | voir point 2 |
| 24 | Avis favorable | Avis favorable | Le secteur "h" de la zone N est étendu à la parcelle n°378. |
| 25 | Avis favorable | Avis défavorable | Réponse défavorable : la commune ne souhaite pas la création de nouvelle construction dans le secteur (mitage). |

| | | | |
|----|----------------|------------------------------------|---|
| 26 | Avis réservé | Avis favorable | B.E.: La règle doit être la même pour tous et l'équité recherché. Mitage comme pour le point 25. La parcelle n°26 à la Pomarède et n°388 à Le Claux rentrent dans le secteur "h" de la zone N. |
| 27 | Avis favorable | Avis défavorable | La réhabilitation est autorisée en zone N. |
| | Avis réservé | Avis défavorable | voir point 21, reste en AU1. |
| 28 | Avis favorable | Avis favorable | La partie Est de la parcelle n°169 au Ondes est rattachée au secteur "h" de la zone N. |
| 29 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 14, secteur Ub. |
| 30 | Avis favorable | Avis favorable | Réponse défavorable : Il est évidant que la parcelle n°153 (Lagnac) doit restée dans le cadre d'une opération d'ensemble, dans le but d'optimiser les constructions dans la zone AU1. |
| 31 | Avis favorable | Avis favorable Nh | Réponse défavorable : Proximité d'une stabulation et protection visuelle du hameau depuis le chemin. Une construction sur la parcelle n°588 favoriserait également le mitage. |
| 32 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 14, secteur Ub. |
| 33 | | | Le changement de destination est autorisé en zone U, sous réserve des restrictions du schéma d'assainissement. |
| 34 | Avis favorable | Avis favorable | Réponse défavorable : La parcelle reste en zone A, la surface des zones AU1 est suffisante. |
| 35 | Avis favorable | Avis favorable | La parcelle n°132 est rattachée au secteur "h" de la zone N. |
| 36 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 1, en secteur Nh |
| 37 | Avis favorable | Avis favorable N | voir point 1, en secteur Nh |
| | Avis favorable | Avis favorable Ub | B.E.: Il serait incohérent de localiser 2 parcelles vierges de toute construction en zone Ub (mitage). La parcelle n°169 rentre dans la zone AU1. |
| 38 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 1, en secteur Nh |
| 39 | Avis favorable | Avis favorable | B.E. : périmètre de stabulation La parcelle n°429 reste en zone A (Maymac). |
| 40 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 21, reste en AU1 |
| 41 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 19, en secteur Nh |
| 42 | | | |
| 43 | | Faire courrier | |
| 44 | | Réduire la bande joutant le chemin | A St.Julien la limite de la zone AU1 le long du chemin sera à 3m (extension de la zone AU1 parcelles n°179 et 180). Le chemin est protéger en plus de la bande de |

| | | | |
|----|------------------|---|---|
| | | | recale qui reste en zone A, pour permettre le déplacement des troupeaux. |
| 45 | | | |
| 46 | Avis favorable | Avis favorable | La parcelle n°758 rentre dans le périmètre de la zone AU1 (St.Julien). |
| 47 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 9, secteur Ub. |
| | Avis favorable | Avis favorable | Thérondeles, extension de la zone N sur la parcelle n°4 et une petite partie des parcelles n°316 et 437. |
| 48 | Avis favorable | Avis favorable | B.E.: souligne que la chambre d'agriculture demande la réduction du secteur Ub, sur la parcelle n°251 (mitoyenne de la demande) pour la protection de la stabulation (Bezannes). Les parcelles n°241 et 242 rentrent dans le secteur Ub. |
| | Avis favorable | Avis favorable | B.E.: Il serait regrettable de changer la parcelle n°229 de la zone AU2 à AU1. Cela aurait pour inconvénient d'accentuer la faible représentation de l'urbanisation à long terme au regard de l'ensemble des zones urbanisables. La maîtrise de l'urbanisation par la commune risque d'être de plus en plus difficile à démontrer et accentuer la fragilité juridique du PLU (voir avis de l'état du 21 mars 2005). La parcelle n°229 à Bezannes est incluse dans la zone AU1. |
| 49 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 20, reste en AU1. |
| 50 | Avis favorable | Avis favorable en N sauf parcelle 21 en A | B.E.: périmètre d'une stabulation. Le bâti sera localisé en zone N. |
| 51 | Avis favorable | Avis favorable n°396 et 397 en Nh | La protection paysagère de l'entrée Sud du village de Bezannes est maintenue. Une portion de la parcelle n°397 rentre dans le secteur "h" de la zone N, pour englober la construction existante et une possibilité d'une seconde construction (pas visible de la route). Il existe aussi un risque d'inondation sur une partie de la parcelle. |
| 52 | Avis favorable | Avis favorable | Permettre un droit à construire sur une partie de la parcelle n°94, dans le prolongement du village de St.Julien. Rentre dans le périmètre du secteur Ub. |
| 53 | Avis favorable | Avis favorable Nh | Réponse défavorable : L'objectif n'est pas d'étendre le hameau de Maymac dans cette direction. Protection des vues sur l'église. |
| 54 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 1, en secteur Nh |
| 55 | Avis favorable | Avis favorable | Hameau de Maymac, les parcelles n°416 à 420 sont localisées en zone N. |
| 56 | Avis réservé | | Le schéma d'assainissement s'applique. |
| 57 | Avis défavorable | Avis favorable | Cette requête recoupe une demande de la chambre d'agriculture. Les parcelles n°567 à 573 (en partie) et 617, 618 et |

| | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| | | | 620, au hameau de Sévignac, passent de la zone N en zone A. |
| 58 | Avis réservé | Avis favorable | Changement d'objectif autour du hameau de la Divinie. La protection comme élément de paysage est supprimée. |
| | Avis favorable | Avis favorable | La moitié Ouest de la parcelle n°515, à la Divinie, rentre dans le secteur constructible Ub. |
| 59 | Avis réservé | Avis défavorable | Demande faite également par la chambre d'agriculture. B.E.: Il est dommage de ne pas privilégier l'activité agricole, sachant que la surface de la zone AU1 est relativement importante. Contrainte augmenté par la réponse favorable du point 44. Réponse défavorable : Les parcelles n°179, 180 et 835, à St.Julien restent en zone AU1. |
| 60 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 2 |
| 61 | Avis réservé | | |
| 62 | Avis défavorable | Avis défavorable | La zone N est une zone naturelle protégée. Elle n'a pas pour vocation de recevoir des bâtiments agricoles. |
| 63 | | | Pas de changement sur le hameau des Escabrin. |
| 64 | Avis favorable | Avis favorable | voir point 14, secteur Ub. |
| 65 | Avis favorable | Avis favorable | Une partie de la parcelle n°60, à Bezannes, rentre dans le secteur Ub, pour un projet communal. |
| | Avis favorable | Avis favorable | La formulation des articles 1 et 2 de la zone N sera améliorée. |

Consultation des services :

Observation de la Chambre d'agriculture :

| Demande : | Réunion du 7 septembre 2005 |
|---|--------------------------------|
| REGLEMENT | |
| - l'autorisation en secteur Ub, des travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles. | Le règlement sera modifié. |
| - les activités agro-touristiques en zone A (article 2, page 28). | Le règlement sera modifié. |
| - en absence de réseau, d'alimenter les bâtiments d'élevage à partir de sources, puits ou forage, selon les critères de potabilité (...) par la réglementation en vigueur (article 4, page 29). | Le règlement sera modifié. |
| - la suppression réglementaire sur électricité et le téléphone en zone A. | Le règlement restera inchangé. |
| - une distance d'implantation des bâtiments à 6m de l'axe, au lieu de 8m (article 6, page 29). | Le règlement restera inchangé. |

| | |
|---|--|
| - une pente de toiture des bâtiments agricoles entre 20 et 60% (article 11, page 31). | Le règlement restera inchangé. |
| - une réécriture des articles 1 et 2 (page 35) de la zone N, ainsi que l'autorisation d'extension des bâtiments et des activités existantes et les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles. | Les articles seront réécrits, en tenant compte des observations. Par contre, les abris de type tunnel restent interdits. |
| ZONAGE | |
| - une extension du zonage A, en réduction de la zone N, sur les hameaux de Roquerousse, Château de Joulia, Escalan, Lagarrigue, La Pomarède-Rusquière, La Goudalie, Lacoste, Lagnac, Terrieux, Les Escabrins, Seignac et Les Pradels. | Extension de la zone A sur les hameaux de Roquerousse, Château de Joulia, Escalan, Lagarrigue, La Goudalie, Lacoste, Terrieux, Les Escabrins et Seignac, selon les plans communiqués par la chambre d'agriculture. |
| - une réduction du secteur Nh à St. Eulalie, présence d'un bâtiment d'élevage. | Le secteur Nh sera réduit selon plan de la chambre d'agriculture. |
| - la réduction des zones AU1 à St. Julien, présence de trois jeunes agriculteurs. | Le périmètre des zones AU1 est maintenu. Voir les points 20, 44 et 59 de l'enquête publique. |
| - une réduction du secteur Nh au Lac, proximité d'une exploitation. | Le périmètre du secteur Nh est maintenu. |
| - une réduction du secteur Ub à Bezonnnes, pour respecter le périmètre de protection de 50m. | Le périmètre du secteur Ub est maintenu. Voir point 48 de l'enquête publique. |

Observation du Conseil Général de l'Aveyron :

| | |
|--|--|
| Demande un recule de 15m par rapport à l'axe de la RD n°20 (article 6 de la zone AU1). Un recul par rapport aux routes départementales devrait être règlementé. | En zone AU1 et en secteur Ub, l'article 6 sera modifié pour imposer un recul de 15m de l'axe des routes départementales. Cela n'est pas justifié secteur Ua et Uap, en raison de la densité des constructions (centres anciens des villages). |
|--|--|

Avis de l'état :

Par rapport aux avis de l'état sur le projet arrêté de la révision du PLU, le document sera modifié :

- Réécriture des articles 1 et 2 de la zone N ;
- Introduction dans les articles 6 des zones d'une implantation différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la zone AU2, au cœur de Causse de Lagnac est supprimée. Elle intègre la zone N.
Le bureau d'étude approuve totalement cette décision.
- La légende des documents graphiques sera modifiée et complétée ;
- Les annexes du PLU seront complétées par la cartographie informative des zones inondables, et les arrêtés préfectoraux relatifs à la contamination par les termites et à l'exposition au plomb ;

Il sera nécessaire que la commune rajoute dans les annexes sanitaires (assainissement) le plan du schéma d'assainissement approuvé, afin de répondre aux craintes de la Préfète de l'Aveyron (avis de l'Etat et contrôle de légalité).

Par contre, il ne sera pas créé de zone UX, en remplacement du secteur Ux. Il s'agit dans le cas du projet de la commune d'un secteur où il existe déjà une activité existante et de permettre l'extension de celle-ci. Il est nullement question de recevoir d'activités industrielles.

N.B. : Les destinataires disposent d'un délais de 15 jours dès réception de la présente pour suggérer au bureau d'études toutes remarques éventuelles suite à ce compte-rendu.

MARIE Michel

- 1 correspondance de Monsieur le Maire de RODELLE proposant une modification de l'article N2 règlement.
- **B - 3 - Etude Individuelle des observations recueillies :**

Il est bien entendu que le Commissaire Enquêteur n'entend pas assurer un contrôle de légalité ni se substituer au groupe de travail qui sera amené à statuer sur les demandes du public, l'avis qu'il exprime relativement aux observations et demandes du public n'est que le reflet de l'impression globale qu'un observateur objectif et soucieux de l'intérêt général, mais aussi des intérêts particuliers, pourrait ressentir après avoir étudié chaque cas avec les pétitionnaires et s'être rendu éventuellement sur le terrain.

Présentée ci-dessous sous forme de tableau, cette étude permettra de se livrer à une analyse plus fine des préoccupations de chaque particulier, elle fera apparaître l'avis du Commissaire Enquêteur

La première colonne outre le numéro d'ordre comporte des lettres repères indiquant :

V : observation exposée verbalement

R : observation exposée sur le registre d'enquête (repérée par le n° d'ordre de l'observation)

C : observation exposée par courrier (#)

D : observation accompagnée d'un document (#)

(#) à consulter dans la pièce annexée n° 3 , repéré par le n° d'ordre de l'observation

| et ère | Requérant | Parcelle (s) concernée | Objet de l'observation | Avis du C.E. | Avis du Conseil Municipal |
|-----------|--|---|---|--|---------------------------|
| 1 D | M. GARRIGUES Alain Recoules 12340 RODELLE | 217 E zone A Recoules | Demande l'intégration en zone N de cette parcelle, afin de pouvoir réaliser un changement de destination de la grange qui s'y trouve. | Les arguments développés (voir documents annexés) peuvent être pris en compte. Une modification de la limite de la zone N est possible. Avis FAVORABLE. | Avis favorable |
| V | M. MOUYSET Yves La Goudalie 12340 RODELLE | Lieu-dit Les Fonds Basses Zone N | Demande l'application stricte de l'article N2 (§ 2, 1 ^{er} alinéa) du règlement du PLU | Pas d'observations. | |

| | | | | | |
|----------|--|--|--|--|---|
| 3 C D | M. PETIT Patrice Sanhes 12340 RODELLE | 411 L La Galaubie Zones N et A | Souhaite construire une habitation sur cette parcelle. (Cf. courrier annexé) | Les arguments développés (voir documents annexés) peuvent être pris en compte. Une légère modification de la limite de la zone N(éventuellement Nh) est possible. Avis FAVORABLE. | Avis favorable |
| 4 | M. et Madame SINGLARD Gérard Puech Gros 12340 RODELLE | | S'informent sur le règlement de la zone AU1 | Pas d'observations. | |
| 5 D | Madame VACQUIER Adrienne 12330 La VAYSSIERE | 7 F Lacoste Zone A | Souhaite que ses enfants puissent construire un habitation sur cette parcelle | Une modification mineure du contour de la zone N (transformée en Nh) de Lacoste doit permettre d'inclure cette parcelle en zone constructible. Avis FAVORABLE | Avis favorable |
| 6 | M. GARRIGUES André 15 allées Jean Moulin 12740 SEBAZAC | 206 E zone N Recoules | Souhaite réaliser un changement de destination de la grange qui se trouve sur cette parcelle. | Rien dans le PLU ne semble s'opposer à cette opération. Une légère modification de la limite de la zone N est envisageable pour trouver éventuellement sur des terrains appartenant à M. GARRIGUES la superficie nécessaire à un assainissement autonome. Avis FAVORABLE | Avis favorable |
| 7 | M. LAGARDE Christian 13 allées J.Moulin 12740 SEBAZAC | 204 E zone N 220 E zone A Recoules | Souhaite construire une annexe (garage) à son habitation sur la parcelle 220. | Une légère extension de la zone N devrait permettre cette réalisation. Eventuellement une transformation de la zone N en zone Nh pourrait répondre à une interprétation pointilliste du règlement. Avis FAVORABLE | Avis favorable Proposer Nh à tout le village de Recoules |
| 8 | Madame REY Geneviève 23 rue Estienne d'Orves 92140 CLAMART | 352 F 353 F 354 F Zone A Lagnac | Parcelle qui a un accès (par la parcelle 353), jouxte la zone Ub et dont la partie sud est à une distance convenable du bâtiment agricole le plus proche. Madame REY demande son rattachement à la zone Ub qui la jouxte. | Il ne paraît pas aberrant d'étendre la zone Ub voisine sur cette parcelle. Avis FAVORABLE | Avis Favorable Sous réserve du chemin d'accès |
| 9 | M. MOUSSAC Didier Puech Gros 12340 RODELLE | 152 E Zone AU1 Lagnac | Cette parcelle n'a pas la surface nécessaire pour réaliser une opération d'ensemble et ne peut par conséquent être constructible. Il demande son passage en zone Ub. | La parcelle 151 qui la jouxte étant déjà construite, il ne serait pas aberrant d'étendre la zone Ub voisine sur les parcelles 150, 151, 152. Avis FAVORABLE | Avis favorable |
| 10 | M.CANTAGREL La Rouzière 12340 RODELLE | 288 zone AU1 La Rouzière | Souhaite pouvoir réaliser une autre construction sur cette parcelle et pour cela demande son passage en zone Ub | Le rattachement de cette parcelle à la zone Ub de Puech Gros ne paraît pas aberrant (Comme d'ailleurs celui des autres petites zones AU1 de ce secteur). Avis FAVORABLE | Avis favorable |
| 11 | MOUYSET J-Paul La Goudaie 12340 RODELLE | 9 zone N Les Fonds Basses | Souhaite réaliser un changement de destination de la grange qui se trouve sur cette parcelle. | Rien dans le PLU ne semble s'opposer à cette opération. Avis FAVORABLE | Avis favorable |
| 12 | Madame BESSELES Yvonne Fijaguet 12340 RODELLE | 961 Zone A Fijaguet | Souhaite que cette parcelle grevée de contraintes paysagères soit rendue, au moins partiellement, constructible. | Il semblerait qu'il soit possible de rendre constructible la partie basse de la parcelle, par une légère rectification de la zone Nh et en l'assortissant d'une condition de hauteur maximale. Avis FAVORABLE sous cette réserve. | Avis Favorable |
| 13 | M. ALBAGNAC Henri Saint Julien 12340 RODELLE | | Vient s'informer, regrette certains choix mais ne fait pas d'observations. | | |

| | | | | | |
|-------------|--|---|--|--|--|
| 14 | Madame FALGUIERE Annie Puech Gros 12340 RODELLE | 539 L Zone AU1 Puech Gros | Madame FALGUIERE souhaite que cette parcelle soit rattachée à la zone Ub qu'elle jouxte. Il est à noter que le chemin qui la dessert lui appartient. (parcelle 541) | .Le classement de ces parcelles en zone AU1 semble manquer de cohérence dans le contexte local. On n'en saisit pas très bien les motivations à ce niveau. Voir l'avis concernant l'observation n° 10 concernant Monsieur CANTAGREL <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 15 V C D | M. et Madame CAUSSE J. Louis Dalmaryrac 12340 RODELLE | L 528 L 527 L 526 L 525 L 257 L 568 à Dalmaryrac | Demandent une extension de la zone AU1 concernant la parcelle 288 sur les parcelles 525, 526, 527, 528 comme indiqué sur le document joint (partiellement ou en totalité). Il s'interroge sur la situation de la parcelle 568 en zone A. | Dans la mesure où les autres petites zones AU1 de ce secteur disparaîtraient, il n'y aurait pas d'inconvénient à les remplacer par celle-ci. <u>Sous réserve de cette condition l'avis est FAVORABLE</u> | Avis défavorable. Le CM ne souhaite pas augmenter la superficie des zones AU1. Souhaite protéger l'impact paysager sur le château de Sanhes et l'entrée du village. |
| 6 V | M. SALINAS Eric La Salesses 12340 RODELLE | Hameau de la Salesses | S'informe sur les possibilités de réhabilitation dans ce hameau | | |
| 7 C | M. MEILLAC J. Marie L'Estourguie Bezannes 12340 RODELLE | 37 N zone A | Demande que cette parcelle soit rattachée à la zone Ub qu'elle jouxte | Il ne semble pas qu'il puisse y avoir d'inconvénient majeur à cette modification de limite de la zone Ub. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 8 | Madame NEYRAGUT J. 75 rue des Bleuets 12850 ONET LE CHATEAU | Hameau de Puéch Caubel | S'informe et constate que ses parcelles ne sont pas constructibles. | | |
| 9 V | M. GAYRAUD Claude La Vayrie 12340 RODELLE | 549 C 550 C zones N et A | Propriétaire avec sa sœur de ces deux parcelles, s'étonne de voir que la partie Nord de la parcelle 550 est en zone A, alors que la parcelle 549 et le Sud de la 550 sont en zone N. Il demande leur classement en zone Nh. | Il faut bien reconnaître l'étrangeté de ce découpage. Des habitations existant déjà sur ces parcelles, on ne saurait voir d'inconvénient à leur classement en zone Nh. <u>Avis FAVORABLE.</u> | Avis favorable |
| 10 V D | M. MIQUEL Henri Terrieu 12340 RODELLE | 739 H Lescare Zone AU1 781 H Lacombe Zone AU1 | Parcelle N° 739 : souhaite un déplacement de la limite de la zone AU1 afin de disposer de la superficie pour faire trois lots (voir document) Parcelle N° 781 trop petite pour être constructible en zone AU1 : demande un classement en Ub ou Nh | Parcelle N° 739 : la demande semble acceptable : <u>Avis FAVORABLE</u> Parcelle N° 781 : il n'est pas envisageable de créer ici une zone Ub ou Nh : <u>Avis DE FAVORABLE</u> | 1- Avis défavorable 2- Avis défavorable |
| 21 V D | M. TRIADOU André Carrols, St Julien 12340 RODELLE | 394 H Lescar Zone AU1 | Demande que cette parcelle trop petite pour être constructible en zone AU1 soit rattachée à une zone Ub | Il n'est pas envisageable de créer ici une zone Ub : <u>Avis DE FAVORABLE</u> | Avis défavorable |
| 22 C | Madame PORTE Gabrielle Château du CLAUX 12300 FIRMI | 398 L 399 L 400 L Le Monteillas Zone N | Demande que ces parcelles soient constructibles. | Il faudrait pour cela créer un secteur Nh dans cette zone N, ce qui ne semble pas impossible au moins pour les parcelles 399 et 400. Un refus devrait cependant être sérieusement étayé. <u>Avis RESERVE</u> | Avis défavorable. Parcelles inondables Ne pas gêner le cône visuel à l'entrée du village caussenard type de Bezannes. |
| 23 D | M. MOUYSSSET J- Paul La Goudalie 12340 RODELLE | 302 308 Les Fonds Basses Zone N | En complément de son observation verbale (n° 11), demande que ces parcelles soient classées en zone Nh | Il faudrait pour cela créer un secteur Nh dans cette zone N, ce qui ne paraît pas impossible. Il ne semble pas qu'un refus puisse pénaliser M. MOUYSSSET <u>Avis RESERVE</u> | mettre la parcelle 308 en Nh laisser la parcelle 302 en A |
| 24 D D | M. FRUGERE René 2 ter rue St Martin des Prés 12000 RODEZ | 378 812 Bancalis Zone A partiellement | Demande que la totalité de cette parcelle soit rattachée à la zone Nh qu'elle jouxte afin d'y installer des annexes | Une légère rectification de la limite de la zone Nh peut très bien s'admettre. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |

| | | | | | |
|----|---|---|---|---|--|
| 25 | M. FRANQUES Christophe La Roque Bezonnnes 12340 RODELLE | 432 433 434 La Roque Zone N | Demande que ces parcelles soient constituées en zone Nh. | Compte tenu de la proximité des zones Ua et Ux de Bezonnnes, une zone Nh dans ce secteur ne paraît pas aberrante. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis défavorable, ne souhaite pas étendre la constructibilité dans ce secteur. |
| 26 | M. FAU Georges Gervais 12340 RODELLE | 260 A la Pomarède zone N 388 G Le Claux Zone A | Demande que ces parcelles soient constituées en zone Nh en vue d'une construction éventuelle pour ses enfants. | Il faudrait pour cela créer un secteur Nh dans la zone N de la Pomarède et dans la zone A du Claux ce qui ne paraît pas impossible. Cette création devrait s'assortir d'un engagement ferme de réalisation de la part du demandeur. <u>Avis RESERVE</u> | Avis favorable |
| 27 | M. MENEL Henri St Julien 12340 RODELLE | 825 H 424 H Lamayou Zone N 235 H Zone AU1 | Demande la création d'une zone Nh sur la parcelle 825 H afin de pouvoir réhabiliter l'habitation (424 H) au titre de la sauvegarde du patrimoine et en faire un gîte La parcelle 235 H ne pouvant aisément permettre la réalisation de 3 lots, il souhaiterait réaliser une seule construction dans la partie Est. | On comprend les motivations du demandeur pour la parcelle 825 H. Il semble que le § 1 de l'art. N2 permet cette opération. <u>Avis FAVORABLE</u> Seule la création d'une zone Ub ou Nh résoudrait le problème. <u>Avis RESERVE</u> | 1- Avis défavorable, parcelle trop isolée aucun réseau 2- Avis défavorable. |
| 28 | M. VERDIE Yves Les Ondes Dalmayrac 12340 RODELLE | 169 N zone N | Demande que la partie Est de cette parcelle soit rattachée à la zone Nh qu'elle jouxte afin d'y installer des annexes à son habitation. | Demande tout à fait logique. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 29 | Madame ROUQUIER M. COSTES Puech Gros 12340 RODELLE | 47 H 23 H Puech Gros zone AU1 | Demandent que ces parcelles soient rattachées à la zone Ub qu'elles jouxent | On ne saisit pas la pertinence de la création de ces petites zones AU1. La demande est tout à fait logique. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 30 | M. BERTRAND Raymond Laumière 12220 ROUSSENNAC | 153 E Lagnac zone AU1 | Demande que cette parcelle soit constituée en zone Ub car sa surface ne permet pas d'y faire 3 lots. Il voudrait pouvoir faire 2 lots sur 49 ares. | On ne saisit pas la motivation de la création d'une zone AU1 plutôt que d'une zone Ub. Les demandes sont tout à fait défendables. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 31 | Madame GALZIN DE LAUZAC Valentine Lédénac 12340 RODELLE | 588 I Lédénac zone A | Un permis de construire a été accordé sur cette parcelle en 2003, mais non encore réalisé, Madame GALZIN DE LAUZAC demande qu'il soit maintenu malgré le nouveau zonage | On comprend très bien les motivations du demandeur. La création d'une zone Ub ou Nh sur cette parcelle est envisageable. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable zone Nh |
| 32 | Madame CONIA Francine Puech Gros 12340 RODELLE | 69 70 Puech Gros zone AU1 | Demande que ces parcelles soient rattachées à la zone Ub voisine. | On ne saisit pas la pertinence de la création de ces petites zones AU1. La demande est tout à fait logique. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable zone Ub |
| 33 | Madame BATUT Evelyne Le Colombier 12340 BOZOULS | 358 359 354 360 St Julien zone Ua Ub | Souhaite procéder à un changement de destination dans la parcelle 359. Cette possibilité n'étant pas inscrite en toute lettres dans le règlement, elle demande une réponse claire. | L'ambiguïté d'un écrit est souvent cause de difficultés. <u>Une réponse doit être donnée.</u> | Voir avec M. MARIE |
| 34 | M. Madame MEILLAC Bezonnnes 12340 RODELLE | 132 Les Clapiés Zone A | Demandent que cette parcelle soit constructible afin que leurs enfants puissent s'y installer. | Le rattachement à la zone AU1 qu'elle jouxte est envisageable. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 35 | M. Madame MURETTE 15 av. des Platanes 92140 CLAMART | 515 611 486 La Divinie Zone A | Souhaitent pouvoir mettre en place des annexes à leur habitation. Le zonage A ne le leur permettant pas ils demandent un zonage Ub et une légère modification de la contrainte paysagère. | En complément de la zone Ub déjà existante, une petite zone Ub sur ces parcelles (dont la surface ne permet pas l'implantation d'une construction nouvelle) ne porterait pas de préjudice à l'agriculture. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 36 | Madame GARRIGUES Christiane Recoules 12340 RODELLE | 220 Recoules 12 zone A | Souhaite pouvoir construire une annexe à son habitation sur cette parcelle. Demande son passage en zone N (ou Nh si nécessaire). | Madame GARRIGUES évoque avec pertinence le cas plus général du hameau de Recoules. Par ailleurs, l'énoncé des conditions de réalisation des annexes en zone N doit être bien plus explicite. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable zone Nh |

| | | | | | |
|-------------|--|--|---|---|---|
| 17 C D | M. Madame GALUT Raymond Recoules 12340 RODELLE | 77, 78, 92, 93, 94, 175 Recoules zones N et A 169, 170 Lagnac Zone A | Demandent que la totalité de ces parcelles soit située en zone N Demandent que ces parcelles soient constructibles en proposant de les intégrer à la zone Ub voisine | Cette demande pourrait être traitée dans le cadre plus général du hameau (observation 38). <u>Avis FAVORABLE</u> L'extension de cette zone Ub semble pouvoir s'admettre. <u>Avis FAVORABLE</u> | 1- Avis favorable zone N 2- Avis favorable zone Ub |
| 38 D | Pétition de six propriétaires du hameau de Recoules | La quasi totalité des parcelles du hameau | Demandent que la totalité du hameau et de ses abords soit classée en zone N | Cette demande paraît logique. On pourrait toutefois n'y inclure que partiellement les parcelles 220 et 74. Un classement Nh pourrait même être éventuellement envisagé. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable zone N ou Nh |
| 39 D | M. RAMES Francis Maymac 12340 RODELLE | 429 Maymac Zone A | Demande que cette parcelle soit rattachée à la zone N voisine. En vue d'un changement de destination. Il est propriétaire de l'exploitation agricole la plus proche et ne saurait par conséquent se plaindre de ses nuisances. | La réhabilitation d'une construction dans un village est toujours bienvenue. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 40 V D R | M. TRIADOU Didier 554 av.Ch. DE GAULLE 84100 ORANGE | 168, 872 873 H La Mathivie St Julien Zone AU1 | Propriétaire des parcelles 168 et 872 et sa sœur de la parcelle 873, ne peuvent pas construire par suite des contraintes de la zone AU1. Demandent la création d'une zone Ub englobant les 3 habitations existantes à proximité de leurs parcelles | La solution proposée semble pouvoir être acceptée <u>Avis FAVORABLE</u> . Par ailleurs, si l'on veut rester dans le cadre de la zone AU1 la proximité des 3 habitations existantes pourrait permettre d'assimiler de nouvelles constructions à une opération concertée. | Avis favorable |
| 41 | Madame GAYRAUD Christiane La Veyrie 12340 RODELLE | 550 C La Veyrie Zones N et A | Voir observation (n° 19) de Monsieur GAYRAUD Claude. | Voir observation (n° 19) <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| 42 | M. CANTAGREL André Dalmayrac 12340 RODELLE | | Vient s'informer sur le zonage à Dalmayrac . Ne fait pas d'observation. | | |
| 43 | Madame CAMMAS Elisabeth Bezonnnes 12340 RODELLE | | Demande sous quelle forme et dans quelles conditions des terrains constructibles sont prévus afin de réaliser le quota obligatoire de logements sociaux. | <u>Une réponse doit être apportée à cette question.</u> | faire courrier |
| 44 D | M. CAVARROC Robert Ceignac 12450 CALMONT | 180 H Lacombe St Julien Zones A et AU1 | S'interroge sur les raisons qui ont conduit à ce que la partie Sud de cette parcelle ne soit pas incluse dans la zone AU1. Il demande le classement de la totalité de la parcelle en zone AU1. Il pense qu'imposer 2500 m pour une habitation est excessif, il propose 1500 m ² | <u>Une réponse motivée doit lui être apportée à cette question avant de statuer sur sa demande.</u> | Dder à M. MARIE de réduire la superficie de la bande jouxtant le chemin |
| 45 | M. JAMILLOUX J. Pierre La Rodélie 12340 RODELLE | | Vient s'informer sur le zonage. Ne fait pas d'observation | | |
| 46 V D R | M. CARLE Emile Terrieux 12340 RODELLE | 758 H La Barraque St Julien Zone A | S'interroge sur les raisons qui ont conduit à ce que cette parcelle ne soit plus incluse dans une zone constructible alors qu'elle y était précédemment. Il demande la possibilité d'y construire pour son fils. | La proposition de M. TRIADOU et de sa sœur (observation n° 40) qui suggèrent la création d'une zone Ub (ou Nh) pourrait avantageusement être étendue à la parcelle 758 H. <u>Avis FAVORABLE</u> <u>En cas de réponse négative à sa demande, une réponse motivée devrait être apportée à son interrogation.</u> | Avis favorable |



| | | | | | |
|---------------|--|--|---|---|---|
| 7 V D R | M. BURG André La Rivière 12580 VILLEVOMTAL | 4 et 31 Thérondels zones A et N | Demande le passage de la parcelle 4 dans la zone N qui la jouxte et l'extension de la zone N de la parcelle 31 au Nord et au Sud (cf. document) pour aménagement des constructions existantes | Rectification minimale des limites de zones. <u>Avis FAVORABLE.</u> | Avis favorable |
| | | 150 E Les Roques Lagnac Zone AU1 | Demande le passage de cette parcelle dans la zone Ub qui la jouxte. | Cette demande paraît logique. <u>Avis FAVORABLE.</u> | Avis favorable |
| 48 V D | MM. PUECH Edmond et Hervé Bezannes 12340 RODELLE | 229 Lacombe Zone AU2 241 et 242 Lestouguie Zone A | Demande le passage de cette parcelle dans la zone AU1 qui la jouxte | <u>Avis FAVORABLE</u> vu sa proximité avec la zone Ub au Sud. | 1- Avis favorable 2- Avis favorable |
| | | | Demande le passage de la parcelle 241 et de la totalité de la parcelle 242 dans la zone Ub qui les jouxte. | Cette demande paraît logique. <u>Avis FAVORABLE.</u> | |
| 49 D | M. PRIVAT Emile 3 rue de l'Aubrac 12000 RODEZ | 99 et 694 Brandières St Julien Zone AU1 | Demande le passage de ces parcelles dans la zone Ub qui les jouxte. | Leur superficie ne permettant pas de construire dans le cadre de la zone AU, la demande se justifie. <u>Avis FAVORABLE.</u> | Avis favorable |
| 50 D | M. PUECH Jules Maymac 12340 RODELLE | 18, 19, 20 21 (partiel.) Lafon Maymac Zone A | Demande pour ces parcelles la création d'un zone Nh, ou, à défaut le rattachement à la zone N de Lafon qu'elles touchent au Nord, afin de permettre des aménagements | Dans un hameau à dominante non agricole est-il logique de stériliser des souhaits d'aménagement par un zonage privilégiant la zone A ? <u>Avis FAVORABLE.</u> | Avis favorable zone N sauf la parcelle n° 21 qui reste en zone A |
| 51 V C D R | M. RAYMOND Benoît 7 rue des Noyers 12510 DRUELLE | 396 L zone N 397 L zone A (partiel.) Les Monteillias | "Conteste le classement proposé" et demande un classement en "zone Nh, voire en zone urbaine". Il fait état d'un préjudice subi lors de la dernière modification du POS, dépose un dossier relatif à cette affaire, et, verbalement, se dit "prêt à négocier" au cas où sa demande serait rejetée | Compte tenu de la situation de la parcelle 397 qui constitue une passerelle de zone A entre deux zones N, on pourrait envisager la création d'une petite zone Nh sur les parcelles 402, 536 et 397 qui, situées dans un talweg ne saurait porter préjudice visuel à l'entrée du village. <u>Avis FAVORABLE.</u> | Avis favorable n° 396 et 397 en zone Nh |
| VD | M. GAILLAC Robert Lunel 12320 St CYPRIEN | 94 H Brandières St Julien Zone A | Demande que cette parcelle soit rattachée à la zone Ub qu'elle jouxte et dans laquelle il a déjà réalisé des aménagements | Cette demande doit pouvoir être prise en compte au moins dans la limite de 2500 m². <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| V C D | Madame ALBOUY Solange Maymac 12340 RODELLE | 437, 448, 445 Maymac Zone A | Demande pour ces parcelles la création d'un zone Nh, | En corrélation avec la demande de M.PUECH (n° 50) on peut envisager la création d'une zone Nh sur le Nord du hameau de Maymac. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable zone Nh |
| V C | Madame GARRIGUES Nathalie Recoules 12340 RODELLE | 233 E, 235 E 103 E, 97 E Recoules Zone A | Demande que ces parcelles soient classées en zone N. Elle souhaiterait que les conditions de reconstruction après un sinistre soient précisées dans le règlement. | Cette demande qui vient en complément de la pétition des habitants du hameau de Recoules doit recevoir la même suite. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable à condition de pouvoir passer d'une zone A à une zone N pour un agriculteur |
| C | Madame BARRE- CASSAN Suzette 32 bd des Pyrénées 31130 QUINT FOCEGRIVES | 416 à 420 Maymac zone A | Demande que ces parcelles soient classées en zone N. | En corrélation avec les demandes de M.PUECH (n° 50) et de Madame ALBOUY (n° 53), on peut envisager la création d'une zone Nh sur le Nord de Maymac. <u>Avis FAVORABLE</u> | Avis favorable |
| R | M.MARIETTE J Jacques Rue Jean Lacan 12340 BOZOULS | St Julien Zone Ub | Souhaite construire sur un parcelle de 1590 m². Il pense que cette surface est suffisante pour un assainissement individuel. | Cette observation met en cause la généralisation sur la totalité de la commune, de l'obligation d'une dispersion sur 2500 m². <u>Une expertise au niveau de la parcelle permettrait éventuellement de donner une réponse inattaquable. Avis RESERVE</u> | |
| 57 D | Melle BOUSQUET Corinne Soubzol 81140 CASTELNAU MONTMIRAIL | 567 à 573 617, 618 620 Sévigiac zone N | Souhaite que la zone A soit étendue à toutes ses parcelles | Le fait que certaines des parcelles dont elle est propriétaire soit en zone N ne peut porter de gêne au niveau de leur exploitation agricole. <u>Avis DEFAVORABLE</u> | Avis favorable |



MAIRIE
DE
RODELLE

12340 RODELLE
Tél. 05 65 44 92 17
Fax 05 65 48 87 57
E mail :
Mairie.de.Rodelle@wanadoo.fr

Rodelle, le 28 octobre 2005

J.-M. LALLE
Président de la Communauté de Communes
BOZOULS - COMTAL
Conseiller Général de **BOZOULS**
Maire de **RODELLE**

à

M. Michel MARIE
Résidence Rive Gauche
239, rue Brumaire
34000 MONTPELLIER

1560/2005/KI

Objet : Modification du zonage du PLU

Monsieur,

Je vous informe que le Conseil Municipal a souhaité modifier deux points du Plan Local d'Urbanisme :

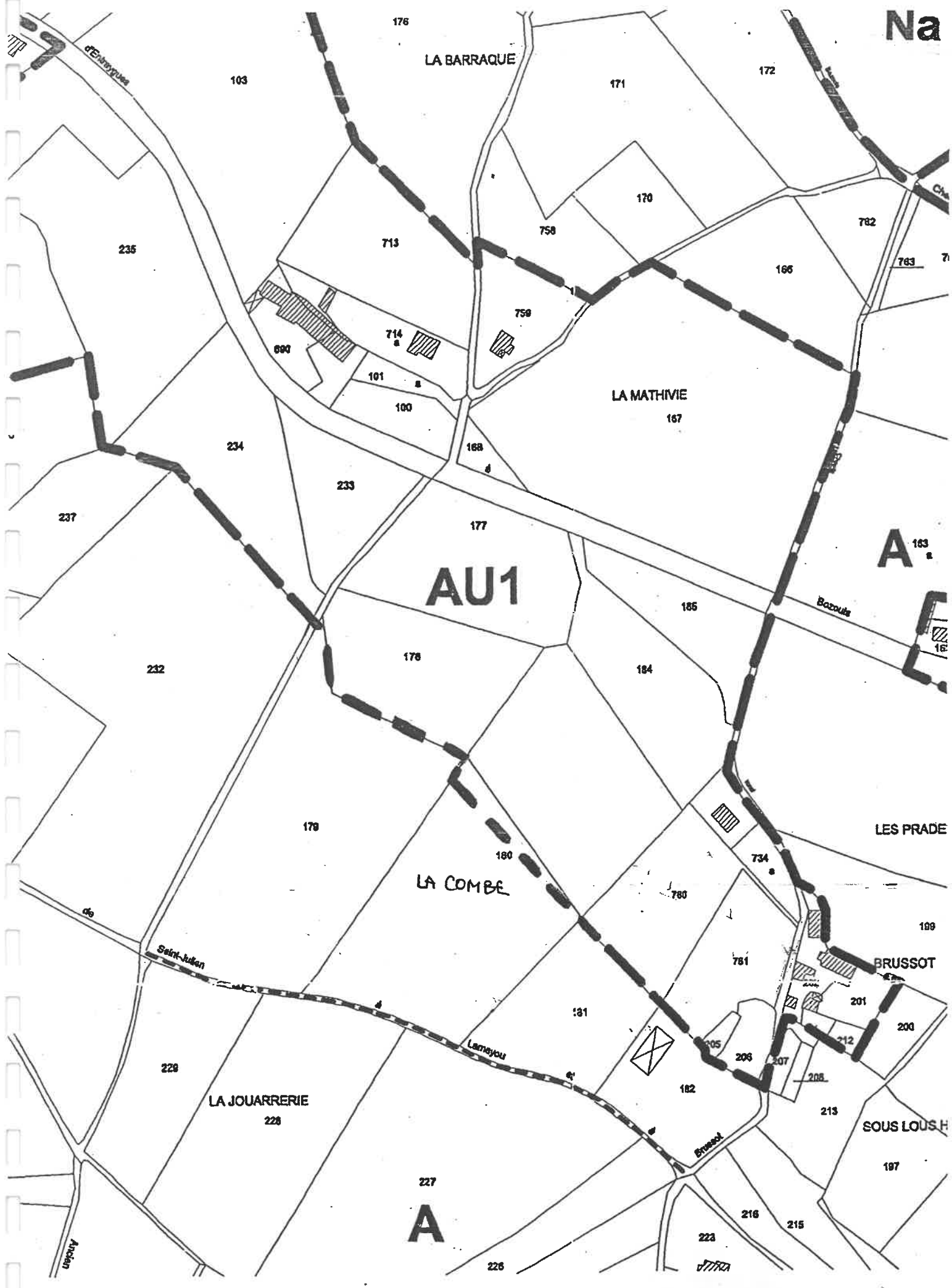
- sur le secteur La Combe : diminuer la superficie de la zone AU1 pour protéger l'activité agricole (Cf. plan ci-annexé).
- sur le secteur de Maymac : ajouter une petite zone Nh (Cf. plan ci-annexé) car la parcelle concernée était déjà constructible à l'ancien POS. Néanmoins, le Conseil Municipal a décidé de limiter la constructibilité au haut de la parcelle.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

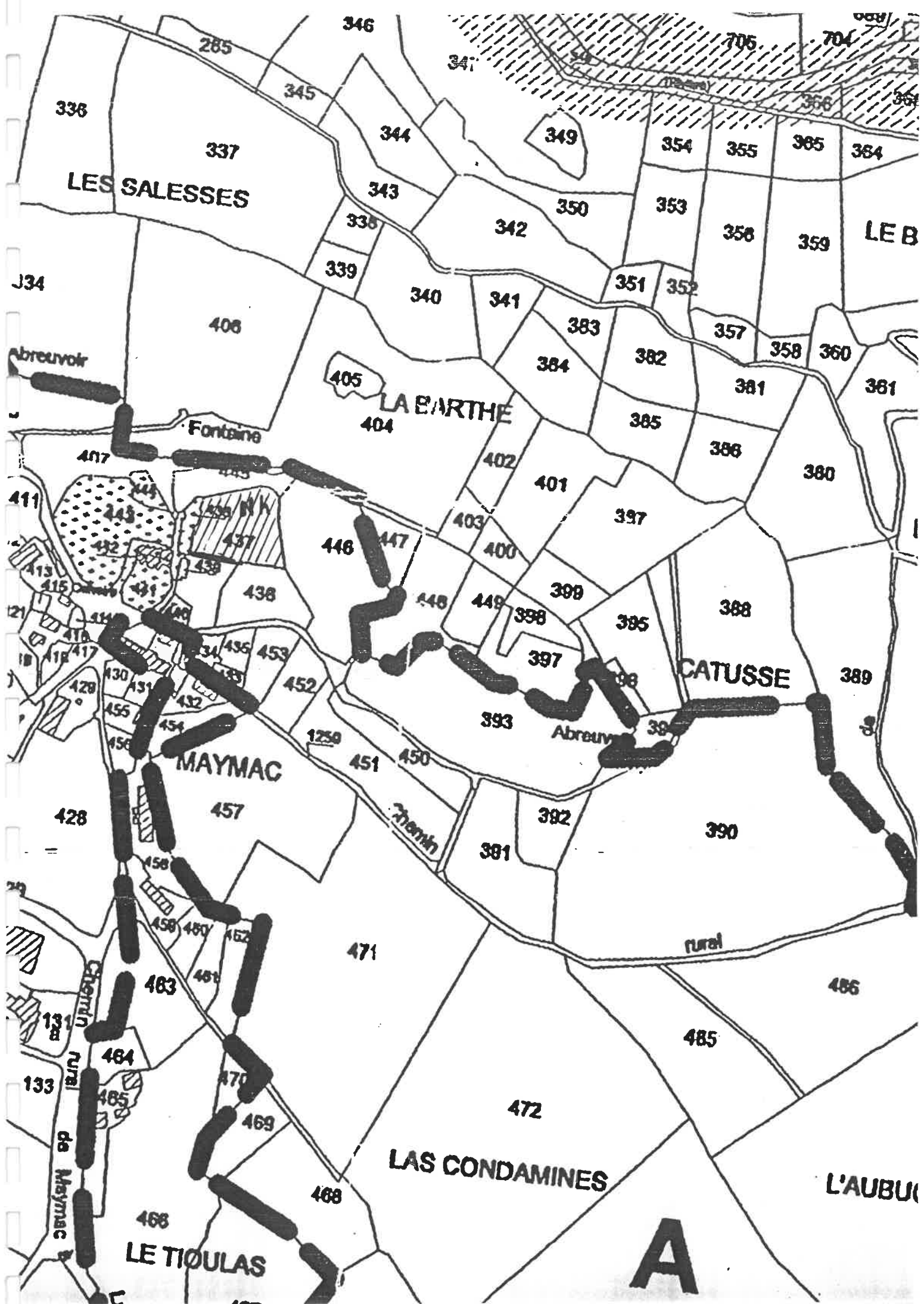
Le Maire,



Jean-Michel LALLE



Section des chemins : R.123-1-7 & R.123-18-II-6)



A

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE RODELLE**

Séance du 21 décembre 2005

| Nombre de conseillers | | |
|-----------------------|----------|---------|
| En exercice | Présents | Votants |
| 15 | 14 | 15 |

L'an deux mil cinq
et le 21/12/2005 à 20h30

Date de la convocation le 09.12.2005

Le Conseil Municipal de la Commune de RODELLE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur LALLE Jean-Michel, Maire.**

Présents : MM. RUOLS, MALRIEU, BRALEY, BLANC, CLAPIER, COSTES, FRANCOIS, GUIBERT, LEMOURIER, RIEUCAU, Mmes CATUSSE, FOULQUIER, Mlle COSTES.

Absent : Mme CALMELS ayant donné procuration à M. LALLE

Mr RUOLS a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-6 et suivants et R 123-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2001 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2004 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu l'arrêté du maire en date du 22 avril 2005 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

Considérant que les résultats de la consultation des personnes publiques associées et de la dite enquête ont nécessité quelques modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du document tel qu'il a été soumis à l'enquête ;

Considérant que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal décide d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le PLU deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois à compter de sa réception par Madame la Préfète, si cette dernière ne notifie aucune modification à apporter au contenu du PLU ; dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme.

Le Maire,



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 21.12.2005 et publication
ou notification le 21.12.2005.

