

**Département de l'AVEYRON**

---

**Commune de CAMPAGNAC**

---

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

*du 21 octobre 2019 au 20 novembre 2019*

**Relative au projet de révision de la carte communale**

**CONCLUSIONS et AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Commissaire enquêteur :  
M. Bernard VERDIER**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>ORGANISATION ET CONTEXTE DE L'ENQUETE</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CADRE REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>AVIS SUR LE DEROULEMENT</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>LE DOSSIER D'ENQUETE</b> .....	<b>4</b>
4.1	<i>Avis sur le dossier projet :</i> .....	4
4.2	<i>Le rapport de présentation :</i> .....	5
4.3	<i>Documents graphiques et annexes :</i> .....	5
<b>5</b>	<b>AVIS SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES</b> .....	<b>6</b>
5.1	<i>La demande de maintien en zone U de la parcelle AD 504, à Campagnac :</i> .....	6
5.2	<i>La demande de maintien en zone U de la parcelle AK 57, à Campagnac :</i> .....	6
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>7</b>

## 1 ORGANISATION ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

La Commune de Campagnac se situe à l'Est du département de l'Aveyron, au cœur du Causse de Séverac. Elle fait partie du parc Naturel Régional des Grands Causses. Du fait de sa proximité avec l'échangeur n°41 de l'A75 localisé en grande partie sur la commune dont le chef-lieu est à 46 km de Millau et à 53 km de Rodez, elle présente une situation privilégiée.

A noter que la commune n'est pas incluse dans le périmètre d'un SCOT. Les secteurs ouverts à l'urbanisation doivent donc faire l'objet d'une dérogation préfectorale à la règle de construction limitée (article L142-5 du Code de l'Urbanisme).

Le bourg centre de Campagnac est doté de commerces et des services de proximité. Neuf hameaux comprenant au moins trois habitations, occupées ou vacantes, sont répartis sur le territoire communal. Sa situation au sein du Parc Naturel Régional des Grands Causses lui confère un attrait touristique certain.

Actuellement, le document d'urbanisme en vigueur est une carte communale exécutoire depuis le 28 mars 2007. Ayant compétence en matière d'urbanisme, la commune de Campagnac a prescrit cette révision afin de répondre aux évolutions constatées depuis 2007 sur le territoire communal et en particulier à une forte demande sur la zone artisanale des Rebels.

Cette révision a pour objet de redéfinir et réduire largement les zones constructibles afin de préserver les espaces agricoles tout en garantissant des possibilités d'extension en zone artisanale porteuses d'emplois et de richesses pour la commune.

## 2 CADRE REGLEMENTAIRE

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision de la carte communale et ceci conformément aux dispositions juridiques suivantes :

- Le Code de l'urbanisme et notamment l'article L163-8
- Le Code de l'environnement et notamment les articles 123-1 et suivants, R123-2 et suivants,
- L'Arrêté Préfectoral d'approbation de la carte communale de Campagnac en date du 28 mars 2007 et périmètres définis,
- La délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2016 prescrivant la révision de la carte communale de Campagnac,
- L'accord donné par la Chambre d'agriculture de l'Aveyron en date du 12 octobre 2018 autorisant la dérogation sollicitée par la commune de Campagnac au titre de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme,
- L'avis favorable rendu par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites dans sa formation « Sites et Paysages » -CDNPS - en date des 19 et 20 décembre 2018 et autorisant la dérogation sollicitée par la commune de Campagnac au titre de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme (dérogation à la loi Montagne),
- La saisine de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité – INAO - Direction Territoriale Auvergne-Limousin et sa réponse en date du 9 juillet 2019,
- La saisine du Centre National de la Propriété Forestière – CRPF – et sa réponse en date du 19 juillet 2019,

- L'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 25 juillet 2019,
- L'avis favorable de cette même commission en date du 25 juillet 2019 quant à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs du hameau du Monnet et de la zone des Rebels, autorisant ainsi la dérogation prévue à l'article L142-4 du Code de l'urbanisme,
- La décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme rendue en date du 17 septembre 2019 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),
- Les avis des services et autres personnes publiques associées reçus et joints à l'enquête publique,
- La décision n° E19000180/31 en date du 18 septembre 2019 signée par M. Cyril LUC, magistrat délégué auprès du Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Bernard VERDIER, retraité France Télécom, en qualité de commissaire enquêteur

### 3 AVIS SUR LE DEROULEMENT

Le commissaire enquêteur a constaté que :

- L'enquête s'est déroulée sans incident, comme indiqué dans le rapport ci-joint, dans le délai et la forme prévus par l'arrêté de Monsieur le maire du 2 octobre 2019.
- Les mesures réglementaires de publicité ont bien été réalisées dans les formes et les délais prévus par la loi, dans la presse locale et sur les points d'affichage habituels de la commune de Campagnac. Le local mis à disposition de l'enquête, bureau de M. le maire permettait une consultation aisée du dossier, ainsi que la confidentialité des entretiens avec le public.
- La secrétaire de mairie et plusieurs élus ont facilité le déroulement de l'enquête par leur disponibilité et ont ainsi œuvré au bon déroulement de l'enquête.
- Au regard de l'urbanisation actuelle et future de cette commune rurale à vocation agricole, résidentielle et touristique, il est nécessaire pour la Collectivité de programmer et de maîtriser le développement des activités, de satisfaire les demandes de logement, tout en conservant l'authenticité de son territoire et son environnement.
- Au regard de la carte communale en vigueur, du tissu de hameaux, de l'utilisation actuelle des sols, de l'évolution du contexte réglementaire, de la forte demande au sein de la zone artisanale des Rebels, il est nécessaire de réviser l'enveloppe des zonages.

Compte tenu de ces constats, Le **commissaire enquêteur émet une APPRECIATION TRES FAVORABLE sur les conditions et le déroulement de l'enquête Publique.**

### 4 LE DOSSIER D'ENQUETE

#### 4.1 Avis sur le dossier projet :

La composition du dossier de révision de la carte communale a été analysée dans le rapport du commissaire enquêteur. Son contenu est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code de l'environnement et de l'article R124-1 du code de l'urbanisme. Après une première lecture du dossier, une observation s'impose : Sa qualité de présentation et rédactionnelle permettent une bonne appréhension de l'essentiel du dossier par un public non averti pour ce qui concerne sa partie non technique et la justification de la révision du zonage.

#### **4.2 Le rapport de présentation :**

En préambule, ce document expose brièvement le contexte et la motivation de cette révision de carte communale et précise que le projet de zonage a pris en compte les avis des services de la DDT et des Personnes Publiques Associées, en particulier la Chambre d'Agriculture, le PNR des Grands Causses et les Syndicats gestionnaires de réseaux.

L'analyse des prévisions de développement démographique et économique a conduit la collectivité à définir des orientations qui projettent un développement équilibré favorisant l'installation de nouveaux ménages et les projets de vie qui ont motivé la révision de la carte communale. Ces orientations tendent à maîtriser le développement du bourg et des hameaux, à maintenir et conforter les activités économiques et touristiques, à maîtriser le foncier et préserver le milieu naturel ainsi qu'à faciliter le développement des activités artisanales sur la zone des Rebels. La totalité de ces orientations résultent d'un choix délibéré des élus de permettre à leur commune rurale de conserver une attractivité suffisante pour de nouveaux arrivants, tout en ne bridant pas le développement économique.

Le bilan de la carte communale en vigueur fait apparaître que le nouveau projet de zonage consiste en une réduction importante des surfaces constructibles libres de tout bâti, pour une gestion plus économe du foncier, en toute adéquation avec les orientations définies pour ce projet communal.

Ces réductions de surfaces constructibles prennent en compte :

- Le renforcement de la fonction résidentielle du bourg de Campagnac ;
- La limitation du contour de la zone U aux parcelles situées en zone d'assainissement collectif et à celles ayant déjà obtenues une autorisation d'urbanisme ;
- L'orientation des nouveaux arrivants vers les lots disponibles du lotissement « Le Devez » ;
- La restitution au zonage naturel des grandes parcelles à vocation agricole qui n'ont pas été consommées depuis 2008 ;
- Les bâtiments d'élevage en activité et leur périmètre d'éloignement ;
- Les contraintes topographiques et les difficultés d'accès induisant des surcoûts de viabilisation.

***Les surfaces constructibles vacantes de la carte en vigueur, devraient ainsi être réduites de 79% au profit des espaces agricoles ou naturels.***

#### **4.3 Documents graphiques et annexes :**

Ces documents très lisibles définissent clairement les zones U, UX, N, les périmètres d'éloignement des bâtiments d'élevage. De même, les servitudes d'Utilité Publiques sont clairement répertoriées.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime que les pièces mises à la consultation du public étaient parfaitement exploitables et permettaient à des lecteurs non avertis d'appréhender les enjeux sous-tendus et les modifications envisagées afin de forger leur opinion. En tout état de cause, aucune remarque n'a été émise tendant à remettre en cause la lisibilité du dossier.

## 5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

**Deux observations recueillies**, parmi les 9 du registre qui ont toutes été étudiées ont été plus particulièrement analysées dans le rapport du commissaire enquêteur.

Ces deux demandes de modification du projet de révision de la carte communale, présentées et analysées dans le rapport concernent :

### **5.1 La demande de maintien en zone U de la parcelle AD 504, à Campagnac :**

Cette demande présentée par M. PUEL Alain, concerne le maintien en zone constructible de la parcelle AD 504, d'une superficie d'environ 0,1841 ha, au lieu-dit « Selon », en bordure de la « Rue Principale ».

Cette parcelle est bénéficiaire d'un CU prorogé jusqu'au 24/04/2020.

La zone n'est pas affectée par une servitude d'utilité publique. Dans la mesure où le prélèvement de cette surface ne pénalise pas l'activité agricole et n'implique pas de travaux d'infrastructure pour la collectivité, la topographie, la situation et l'exposition permettraient d'envisager un usage d'habitation, sans porter atteinte à l'environnement.

Le maintien en zone U de cette parcelle AD 504 imposerait qu'il en soit fait de même pour les parcelles AD 503, AD 396 et AD 397, afin de ne pas créer de « dents creuses » portant la surface totale concernée à 0,3640 ha

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations, Monsieur le Maire, nous a communiqué sa volonté de permettre la constructibilité prévue au CU jusqu'à son expiration et le fait qu'en cas de maintien en zone U de la parcelle AD 504, il conviendrait d'y associer les parcelles AD 503, 396 et 397.

**Compte tenu des éléments qui précèdent, le commissaire enquêteur émet un Avis Favorable à la demande de réintégration en zone U de la parcelle AD 504.**

### **5.2 La demande de maintien en zone U de la parcelle AK 57, à Campagnac :**

Cette demande concerne un terrain de 0,87 ha sur lequel le demandeur, M. ARAZAT, présente un projet de deux constructions, dans le secteur des « Estrades ».

Cette parcelle, en zone U, sur la carte communale en vigueur, a été supprimée dans le cadre de la révision. Cependant le projet de M. ARAZAT, désormais bien avancé dispose des avis techniques nécessaires et ne porte pas atteinte à l'environnement car n'

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations, Monsieur le Maire, nous a informé ne pas émettre d'objection à l'intégration de la parcelle AK 57 en zone U.

**Compte tenu des éléments qui précèdent, le commissaire enquêteur émet un Avis Favorable à la demande de réintégration en zone U de la parcelle AK 57.**

## 6 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de ce qui précède et des remarques et analyses du rapport,

- Vu l'arrêté municipal du 2 octobre 2019 de Monsieur le Maire de Campagnac ;
- Vu le dossier d'enquête déposé en mairie de Campagnac durant 30 jours consécutifs, du lundi 21 octobre 2019 à 9h00 au mercredi 20 novembre à 12h00 ;
- Vu les appréciations développées dans les conclusions ci-dessus, relatives à l'ensemble du projet ;
- Vu l'avis des personnes publiques associées ;
- Vu la qualité du projet présenté ;
- Vu les conditions et le déroulement de l'enquête ;
- Vu les réponses au procès-verbal de synthèse des observations et l'avis de Monsieur le Maire de Campagnac adressées par mél au commissaire enquêteur le 5 décembre 2019.

Le commissaire enquêteur considère en préambule à son avis sur le projet :

- Que les engagements et orientations exprimés par la municipalité seront effectivement tenus, dans le cadre de la procédure ultérieure d'approbation du document d'urbanisme ;
- Que, tel qu'exprimé dans les analyses et constatations qui figurent par ailleurs au rapport d'enquête, la participation du public à l'élaboration de la carte communale a été effective, depuis la concertation en amont de l'arrête du projet jusqu'à l'enquête publique et que la municipalité a toujours œuvré dans un souci de parfaite transparence en portant à connaissance l'intégralité des décisions arrêtées par le conseil municipal ceci renforçant la légitimité de la carte communale qui a été élaborée en concertation avec les administrés ;

Au-delà de ces constats initiaux, il apparaît que le projet de révision de la carte communale tel que soumis à enquête comporte selon le commissaire enquêteur des inconvénients ci-après évoqués, au nombre de deux :

- Ce projet est marqué par une importante restitution à la zone naturelle, de parcelles, antérieurement classées en zone constructibles, ce qui constitue objectivement un désagrément important pour les propriétaires concernés par cette mutation, dont certains avaient des projets de construction et donc de valorisation de leur patrimoine, tel que cela est ressorti en cours d'enquête ;



- Sur la zone artisanale des Rebels, la municipalité a accepté de restituer au foncier agro naturel (zone N) une superficie de 6,33 ha, sur une forte instigation des services de l'Etat, se privant ainsi d'un outil de développement économique futur, d'autant que cette zone d'activités est située idéalement, à proximité immédiate de la sortie 41 de l'A75, comme en atteste, si besoin était, le développement de l'entreprise Prouheze-Paradis.

Ces deux inconvénients constituent le revers de la médaille représentée par une restitution par ailleurs vertueuse de près de 31 ha à la zone N, ce qui, bien qu'allant dans le sens de l'économie du foncier agro-naturel, constitue néanmoins un changement de paradigme radical pour la commune de Campagnac et surtout pour ses administrés.

En contrepoint de ces aspects négatifs, il convient de mettre en exergue les nombreux points positifs de ce projet de révision de carte communale, qui se synthétisent comme suit :

- Tel qu'évoqué ci-dessus, le projet soumis à enquête vise à une économie du foncier agro-naturel en soustrayant à une possible artificialisation des sols pas moins de quelque 31 ha, ce qui constitue un effort de restitution significatif, participant de la protection de l'environnement et de son cortège faunistique et floristique, même si ce dernier n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de la présente enquête ;
- La réalisation de ce projet ne constitue au final que la prise en compte, au titre du principe de réalité, des évolutions constatées depuis 2007 sur le territoire communal en les projetant sur les dix prochaines années ;
- Les surfaces constructibles bien que redéfinies ainsi à la baisse, permettent de satisfaire le besoin de développement urbain et démographique de la commune, tout en réduisant significativement les surfaces constructibles non construites, lesquelles excédaient manifestement les besoins en la matière ;
- La politique de développement de la commune telle que définie dans les différentes pièces constitutives est clairement identifiable et se décline sous le triple signe d'une très forte réduction des zones U restituées au zonage N, de la densification de la zone urbanisée du bourg de Campagnac et de la restructuration de la zone des Rebels, laquelle passe notamment par une réduction surfacique importante, cette zone d'activités constituant pour le territoire communal un potentiel de développement d'activités artisanales et d'emplois significatif ;

Au final, après avoir considéré les inconvénients et les avantages de ce projet de révision de carte communale, le commissaire enquêteur estime que les aspects négatifs sont largement primés par les aspects positifs, en ce que ce document d'urbanisme dote la collectivité d'un outil de gestion prospective de son territoire en accord avec ses besoins réels constatés sur les années passées, tant en matière de développement économique et artisanal, que d'urbanisation afin de pouvoir accueillir de nouvelles populations dans des conditions d'accueil satisfaisantes mais également en matière de préservation du patrimoine bâti et naturel.

Pour autant, il convient d'étudier avec intérêt les demandes afférentes au devenir de la parcelle AD 504 (0,36 ha), au lieu « Selon », demandeur M. PUEL Alain ainsi qu'à celui de la parcelle AK 57 (0,87 ha) aux Estrades, demandeur M. ARAZAT, étant entendu que la soustraction des



surfaces telles que spécifiées ci-avant à la zone N ne constitue nullement, compte tenu d'une part de leur modicité et d'autre part de leur localisation dans le continuum du bâti existant un changement dans l'économie générale du projet qui reste empreinte d'une restitution très significative de surface aux espaces naturels agricoles et forestiers qui s'établirait dès lors à 29,71 ha.

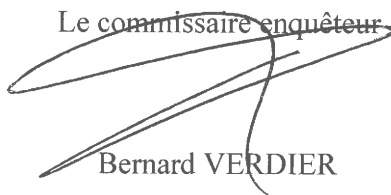
En conséquence de ce qui précède, nous, Bernard VERDIER, Commissaire Enquêteur, donnons à ce projet de révision de la carte communale de la commune de Campagnac, un **AVIS FAVORABLE** en l'assortissant des deux recommandations suivantes, étant rappelé que si celles-ci ne sont pas suivies par le porteur de projet, le sens de l'avis reste inchangé :

**Recommandation n°1** : Il apparaît comme pertinent d'intégrer dans le nouveau projet de carte communale les parcelles AD 503, AD 504, AD 396 et AD 397 en zone urbanisable, comme exposé ci-dessus, voir argumentaire en 5-1 ;

**Recommandation n°2** : Il apparaît judicieux d'intégrer dans le nouveau projet de carte communale la parcelle AK 57, voir argumentaire en 5-2.

Fait à Rodez le 3 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name 'Bernard VERDIER'.

Bernard VERDIER