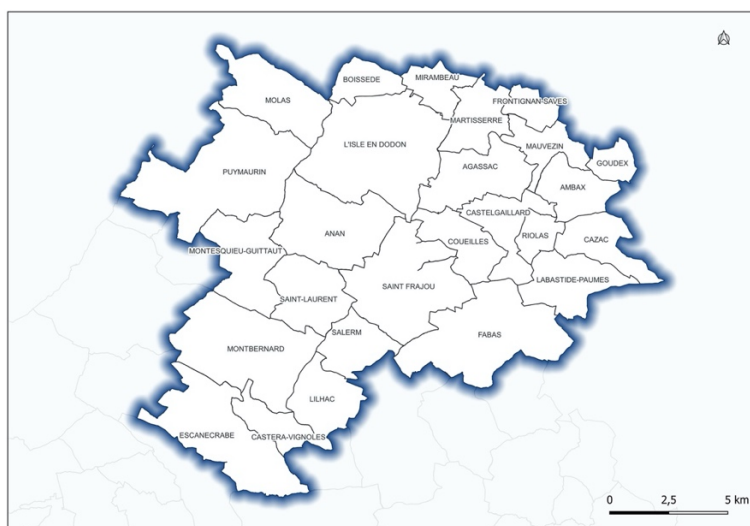


Département de la Haute Garonne

Enquête publique Portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Coteaux Nord De la Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges



Partie B – Conclusions motivées

Commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Toulouse le
25/07/2024

Composition : M. Christian TOURAILLES (président)
M. Gérard LOUSTEAU (membre titulaire)
M. Jean Louis VENET (membre titulaire)
Mme Adina BLANCHET (membre suppléant)

Enquête publique du 24/09/2024 à 09h00 au 28/10/2024 à 12h00

**Le présent rapport et conclusions d'enquête publique comprend 2 parties
reliées dans 2 volumes séparés :**

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (présentées dans un volume séparé)

La partie B : Conclusions motivées (le présent volume)

Fiche signalétique de l'enquête

Désignation de la Commission	Le 25/07/2024 par le Tribunal Administratif de Toulouse
N° d'identification auprès du TA :	E24000105/31
Nom des commissaires enquêteurs désignés par le TA :	<p>Président : Christian TOURAILLES</p> <p>Membres titulaires : Gérard LOUSTEAU Jean-Louis VENET</p> <p>Membre suppléant : Adina BLANCHET</p>
Arrêté d'ouverture de l'enquête :	Arrêté N°2024-16 du 23/08/2024 de la communauté de communes cœur et coteaux de Comminges.
Objet du dossier soumis à l'enquête publique :	Élaboration du PLUi Coteaux Nord arrêté le 11 juillet 2024.
Autorité organisatrice	Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges (CC5C) 4 rue de la République BP 70205 31806 Saint-Gaudens CEDEX
Siège de l'enquête	Mairie de l'Isle-en-Dodon Place du Chateau 31230 L'Isle-en-Dodon
Bénéficiaire	La 5C (EPCI Coteaux Nord)
Dates de l'enquête :	Du 24/09/2024 à 09h00 au 28/10/2024 12h00 soit 35 jours
Publicité de l'enquête	<p>Annonces légales dans les quotidiens "La Dépêche du Midi" et "La Gazette du Comminges"</p> <p>Affichage au siège de la CC5C sur les frontons des 26 mairies, Site internet de la CC5C et des communes de l'intercommunalité.</p> <p>Le Registre Numérique (RN) société Publilégal</p>
Dossiers d'enquêtes mis à disposition	Mairie de L'Isle-en- Dodon, Escanecrabe et Fabas
Permanences en présence d'un commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête :	11 permanences et 02 visio-permanences.
Participation du public	49 personnes ou groupe de personnes / 282 visites sur le RN
Envoi du rapport final	Le 25/11/2024 à la 5C et remis le 26/11/2024 au TA de Toulouse

Sommaire de la partie B

Conclusions et avis de la commission d'enquête

Sommaire

GENERALITES	6
1.1 Objet de l'enquête publique	6
1.2 Le cadre juridique	6
2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2.1 Le dossier d'enquête.....	8
2.2 L'organisation et le déroulement de l'enquête	8
2.2.1 Désignation de la commission et organisation de l'enquête	8
2.2.2 Préparation de l'enquête	8
Calendrier des permanences.	10
2.2.3 Modalités de consultation et de participation.....	11
2.2.4 Publicité de l'enquête	11
2.3 Le bilan comptable des observations recueillies	13
2.3.1 Participation présentielle du public	13
2.3.2 Participation par visio permanence	13
2.3.3 Bilan comptable des observations	14
2.4 Commentaires sur le déroulement de l'enquête.....	14
3 CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE PLUI	15
3.1 LES OAP ET LES STECAL	15
3.2 LA CONSOMMATION D'ESPACE	18
3.3 LES ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS.....	20
3.3.1 Règlement écrit des zones A et N	20
3.3.2 Règlement graphique des zones A et N	21
3.4 LES ENJEUX ECONOMIQUES	22
3.5 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET LES RISQUES NATURELS.....	23
3.6 LES ENERGIES RENOUVELABLES.....	24
3.7 DIVERS (dont demandes parcellaires et demandes de changement de destination)	25

3.8	Le bilan avantages inconvénients du projet de PLUi	26
3.8.1	Avantages.....	26
3.8.2	Inconvénients.....	27
4	AVIS de la COMMISSION d'ENQUÊTE.....	28

Partie B : CONCLUSIONS ET AVIS de la COMMISSION D'ENQUETE

GENERALITES

La Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (la 5C), composée de 104 communes regroupant près de 45 000 habitants s'étend sur 945,48 Km². La ville principale, Saint-Gaudens se situe à environ 100 km au Sud-Ouest de Toulouse, principalement reliée par l'autoroute A 64 Toulouse Tarbes Pau.

En son sein le secteur Coteaux Nord, qui fait l'objet de la présente enquête publique est essentiellement rural. Il comprend 26 communes et environ 4900 habitants, soit 11% de la population globale de la 5C. Marqué une baisse démographique constante depuis 1968 et les dernières données Insee (2011-2016) confirment une perte d'attractivité de ce secteur.

La 5C, autorité organisatrice de l'enquête, a demandé aux services de l'État de procéder à la réalisation de plusieurs PLUi intercommunaux. Par arrêté préfectoral en date du 06 aout 2018, cette dérogation a été accordée.

1.1 Objet de l'enquête publique

La 5C, par délibération du conseil communautaire en date du 21 février 2019 a prescrit l'élaboration des 3 PLUI intercommunaux :

Le PLUi Cœur et Plaine de Garonne,
Le PLUi Coteaux Sud,
Le PLUi Coteaux Nord

La présente enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du secteur Coteaux Nord de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges.

1.2 Le cadre juridique

L'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est conduite conformément aux dispositions légales prévues par le **Code de l'environnement** et le **Code de l'urbanisme** :

• Code de l'environnement :

Articles L.123-1 à L.123-18 : Ces articles encadrent les modalités d'exécution de l'enquête publique, définissant les conditions dans lesquelles elle doit être menée.

Articles R.123-1 à R.123-27 : Ils précisent les dispositions relatives aux enquêtes publiques concernant les opérations susceptibles d'affecter l'environnement, ce qui inclut potentiellement le PLUi.

• Code de l'urbanisme :

Articles L.151-1 à L.151-48 : Ces articles détaillent le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, fixant les principes et les règles que le PLUi doit respecter.

Articles R.151-1 à R.151-55 : Ils définissent les aspects pratiques concernant le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, précisant notamment les documents constitutifs du PLUi.

Articles L.153-1 à L.153-60 : Ces articles traitent de la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLUi, y compris les modalités de révision et de modification.

Articles R.153-1 à R.153-22 : Ils décrivent les procédures spécifiques relatives à l'élaboration, à l'évaluation et à l'évolution du PLUi, y compris le rôle des différents acteurs impliqués.

- **Arrêté préfectoral** donnant dérogation pour l'élaboration de quatre PLUi infra-communautaires conformément aux dispositions particulières aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille (articles L 154-1 à L154-4 du code de l'urbanisme).

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend 7 pièces, scindées en 26 dossiers et précédé d'un sommaire général. Il représente un volume de 3168 pages sommaire inclus. L'appellation utilisée dans le dossier et ses pièces est celle du PLUi Infracommunautaire. Le détail de son contenu est mentionné au paragraphe 1.5 « *Le dossier d'enquête* » du rapport.

Il contient toutes les pièces nécessaires à l'information du public mais sa composition en rend la compréhension peu aisée par un public non averti.

2.2 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.2.1 Désignation de la commission et organisation de l'enquête

Le 25 juillet 2024 le tribunal administratif de TOULOUSE a désigné la commission d'enquête dont la composition est la suivante :

M. Christian TOURAILLES (président)

M. Gérard LOUSTEAU (membre titulaire)

M. Jean Louis VENET (membre titulaire)

Mme Adina Blanchet était désignée suppléante de la commission par le même document

Le 23 aout 2024 la Communauté de Communes Cœurs de Comminges (La 5C) a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique.

L'enquête publique s'est tenue du 24 septembre 2024 à 09h00 au 28 octobre 2024 à 12h00, soit une durée de 35 jours consécutifs et son siège a été fixé dans les locaux de la mairie de L'Isle en Dodon Place du Chateau 31230 L'Isle en Dodon.

2.2.2 Préparation de l'enquête

La préparation de l'enquête a nécessité les actes suivants dont le détail est mentionné dans les paragraphes 2.2.6 et 2.2.7 du rapport :

☞ Une réunion d'harmonisation intercommissions a été organisée avec l'autorité organisatrice le 07 aout 2024 de 14h00 à 16h30.

Cette réunion a permis de comprendre la logique appliquée à la préparation des 3 PLUI intercommunaux préparés par la 5C, de déterminer des modalités de déroulement d'enquête applicable aux 3 commissions dont la durée de consultation du public, le calendrier approximatif de déroulement des 3 enquêtes, la fixation des 3 sièges d'enquête, la tenue de permanences en plusieurs lieux et le recours à un registre numérique¹.

1 Compte rendu en annexe du rapport

☞ Une réunion préparatoire consacrée au PLUI Coteaux Nord a été organisée avec l'autorité organisatrice le 16 aout 2024 de 14h00 à 16h00²

Cette réunion a permis d'exposer l'historique et les enjeux du projet, de traiter les modalités précises de l'enquête (dates d'enquête, dates et lieux des permanences, visite de site) Lors de cette réunion le président de la commission a côté et paraphé les registres d'enquête publique.

☞ Une réunion finale en visio conférence avec l'autorité organisatrice le 20/09/2024 de 09h30 à 10h30

Cette réunion a permis de vérifier la concordance entre le dossier papier et le dossier du registre dématérialisé et de traiter les points liés à l'ouverture de l'enquête, remise des logiciels de cartographie, modalités de transfert des contributions, affichage etc...

☞ Visite du site le 29 aout 2024 de 10h00 à 16h00

Cette visite a permis à la commission de parcourir le territoire du PLUi Coteaux Nord et d'en extraire une vision schématique. Desservi par la route départementale d'importance moyenne, la RD17, qui constitue son artère routière, le secteur s'organise autour du pôle structurant de l'Isle-en-Dodon qui concentre commerces et services. Son développement reste toutefois modeste et son cœur de ville à conforter. Alentour, les 25 villages constituent l'armature d'un territoire vallonné homogène où le système agricole de polyculture-élevage occupe très largement l'espace. Lors de cette visite la commission a pu noter certains points particuliers qui ont fait l'objet de demandes complémentaires auprès de la 5C.

Calendrier des permanences.

Le calendrier des permanences suivant a été proposé par la commission et validé par l'autorité organisatrice. Les dates et horaires ont été choisis, à partir des éléments fournis par la 5C, afin de permettre la participation le plus large possible du public visé par l'enquête. Les contraintes de fonctionnement des communes ont également été prises en compte.

DATE	LIEU	HORAIRE	Observations
Mardi 24/09/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	09H00 12H00	Ouverture de l'enquête
Samedi 28/09/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	09H00 à 12H00	
Lundi 30/09/2024	Mairie d'Escanecrabe	09h00 à 12h00	
Mardi 01/10/2024	Mairie de Fabas	09h00 à 12h00	
Mercredi 09/10/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	14h00 à 17h00	
Samedi 12/10/2024	Mairie d'Escanecrabe	09h00 à 12h00	
Samedi 12/10/2024	Mairie de Fabas	09h00 à 12h00	
Mardi 15/10/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	14h00 à 17h00	
Jeudi 24/10/2024	Mairie de Fabas	09h00 à 12h00	
Lundi 28/10/2024	Mairie d'Escanecrabe	09h00 à 12h00	Clôture de l'enquête
Lundi 28/10/2024	Mairie de l'Isle en Dodon	09h00 à 12h00	Clôture de l'enquête
Samedi 05/10/2024	DISTANCIEL	14h00 à 17h00	VISIOPERMANENCE
Samedi 19/10/2024	DISTANCIEL	14h00 à 17h00	VISIOPERMANENCE

2.2.3 Modalités de consultation et de participation

Les registres d'enquête destinés à recevoir les observations et propositions du public, paraphés préalablement par le président de la commission, ont été déposés pour l'un au siège de l'enquête et pour les autres dans les lieux d'enquête (mairies d'Escanecrabe et de Fabas). Ils étaient disponibles dans les mêmes conditions que le dossier d'enquête (heures d'ouverture des mairies). Le dossier était également consultable sur le site de la 5C à l'adresse suivante :

<https://www.coeurcoteaux-comminges.fr>

Le dossier était consultable et téléchargeable en ligne sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivant :

<https://www.registre-numerique.fr/plui-coteaux-nord>

La commission a procédé, avant l'ouverture de l'enquête à un essai de bon fonctionnement des moyens dématérialisés. Il s'est avéré concluant. L'ensemble des pièces était disponible en consultation et en téléchargement.

Le public pouvait faire état de ses observations et propositions lors des permanences. L'arrêté stipulait également dans son article 11 que toute correspondance pouvait être transmise :

Par voie postale :

Mairie de L'Isle en Dodon Place du Chateau 31230 L'Isle en Dodon avec la mention suivante : "à l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquête du PLUi Coteaux Nord"

Par voie électronique à l'adresse suivante : plui-coteaux-nord@mail.registre-numerique.fr

La commission a procédé à un essai de fonctionnement de la messagerie électronique avant l'ouverture de l'enquête. Il s'est avéré concluant.

2.2.4 Publicité de l'enquête

Les obligations de publicité légale ont été respectées ; L'autorité organisatrice a fait paraître les annonces selon le calendrier suivant³ :

Nom du support	Date de parution	Observation	Date de parution	Observation
La Dépêche du Midi	04/09/2024	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête	24/09/2024	Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête
La Gazette du Comminges	04/09/2024	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête	25/09/2024	Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête

Les affichages réglementaires ont été correctement réalisés. Ce point avait fait l'objet d'échanges préalables entre l'autorité organisatrice et la commission lors de la réunion préparatoire.

³ Les copies des parutions ont été transmises à la commission d'enquête

La commission observe que la 5C et l'ensemble des communes ont largement relayé la tenue d'une enquête publique en complément des seules obligations légales⁴, tant par voie de presse que par insertion sur les sites Internet.

Enfin la commission souhaite mentionner la parution d'un article de presse dans le journal "La Dépêche du Midi"⁵ en date du 25/09/2024 faisant part du lancement de l'enquête et des modalités de participation.

Les mesures de publicité ont dépassé le strict cadre obligatoire et permis une bonne information du public, confirmée par une présence du public conforme aux normes habituelles.

4 Le détail des mesures figure au paragraphe 3.2.6 du rapport « *publicité de l'enquête* »

5 In <https://www.ladepeche.fr/2024/09/24/bientot-un-plui-intercommunal-12217101.php>

2.3 Le bilan comptable des observations recueillies

La commission a reçu 49 personnes en présentiel et pris connaissance de 59 contributions.

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête, qui comprenait la totalité des réponses aux questions posées par la commission, a été remis au porteur de projet le 05 novembre 2024 à 10h00. lors d'une réunion tenue dans les locaux de la 5C.

2.3.1 Participation présenteielle du public

Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

DATE	LIEU	Nombre de visiteurs
Mardi 24/09/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	06
Samedi 28/09/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	10
Lundi 30/09/2024	Mairie d'Escanecrabe	02
Mardi 01/10/2024	Mairie de Fabas	01
Mercredi 09/10/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	09
Samedi 12/10/2024	Mairie d'Escanecrabe	00
Samedi 12/10/2024	Mairie de Fabas	01
Mardi 15/10/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	06
Jeudi 24/10/2024	Mairie de Fabas	00
Lundi 28/10/2024	Mairie d'Escanecrabe	02
Lundi 28/10/2024	Mairie de l'Isle en Dodon	12

2.3.2 Participation par visiopermanence

DATE	NOMBRE DE VISITEURS
05/10/2024	00
19/10/2024	00

2.3.3 Bilan comptable des observations

Le bilan des contributions déposées s'élève à 59 (15 contributions électroniques et 44 contributions sur le registre papier des lieux d'enquête ayant toutes été retranscrites sur le registre numérique).

En dépit du faible nombre apparent de contributions, la commission mentionne qu'il représente un pourcentage sensiblement équivalent aux chiffres de participation habituels (environ 1,2% de la population totale du secteur Coteaux Nord). La commission considère donc que le volume de contributions est un élément pertinent pour alimenter sa réflexion

2.4 Commentaires sur le déroulement de l'enquête

La 5C ayant souhaité un parallélisme des formes dans le déroulement de l'enquête, ce point a fait l'objet de nombreux échanges entre les trois présidents des commissions d'enquête intercommunales. La définition d'une méthodologie commune des enquêtes publiques a été actée lors de la réunion d'harmonisation avec la 5C.

Concernant le déroulement de l'enquête Coteaux Nord sa préparation, menée, dans des délais réduits, a été réalisée en étroite concertation entre la commission et l'autorité organisatrice. Cette dernière a répondu avec réactivité aux demandes d'information et de complément exprimées par la commission. Le choix du recours à un registre numérique a largement facilité le travail de recueil des contributions du public.

L'effort de communication complémentaire effectué par les mairies a également permis une bonne information du public sur le déroulement de l'enquête.

Les moyens matériels et les locaux mis à la disposition de la commission lui ont permis d'exercer sa mission dans de très bonnes conditions.

Enfin la commission souhaite mentionner la disponibilité des élus et des agents des communes où se sont tenues les permanences.

3 CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE PLUI

L'enquête repose sur la reconnaissance d'une spécificité du territoire des Coteaux Nord. La commission a pu constater l'existence d'une réalité géographique du territoire. Il s'agit d'un espace rural excentré des principaux axes de communication et doté d'une commune qui centralise les principaux services. La commission estime que cette réalité a été bien traduite dans la définition d'une armature territoriale reconnaissant la relative centralité de la commune de L'Isle-en-Dodon.

Le projet permet également d'obtenir plus facilement un consensus par la création d'une strate intercommunale limitée aux 26 communes du territoire Coteaux Nord. Ce point relève toutefois de l'acceptabilité d'un projet au niveau de la communauté de communes, dont la commission a bien conscience qu'elle ne pourra se faire que progressivement.

La commission estime cependant que la démarche entreprise par la 5C constitue une avancée notable dans l'unification et la rationalisation de pratiques d'urbanisme très diverses et souvent obsolètes au regard des impératifs de limitation de l'artificialisation du sol.

Les objectifs locaux fixés par le PADD du projet de la 5C permettent notamment de comprendre les priorités économiques et de services, de fixer un cadre commun à la possible urbanisation des communes. La taille modeste voire très modeste (09 communes sur 26 ont moins de 70 habitants) des communes doit en effet susciter une réflexion sur les contraintes liées à une extension géographique peu ou mal maîtrisée.

En ce sens la commission considère que ce projet permet de **créer un cadre cohérent et partagé destiné à faire face aux enjeux de désertification que rencontre le territoire Coteaux Nord. Cet aspect constitue un des points forts du projet.**

C'est dans cet esprit que la commission a fondé son analyse sur une réflexion croisant les 7 approches thématiques examinées ci-après.

3.1 LES OAP ET LES STECAL

Ce volet bien que peu mentionné par le public a surtout suscité des contributions relatives à la compréhension de ces opérations et à la demande d'insertion de nouvelles opérations locales au titre des STECAL

La commission a examiné la seule question des OAP communales et des STECAL dans ce paragraphe, elle a regroupé les questions concernant les OAP sectorielles et la politique générale d'implantation dans les autres thèmes d'étude (consommation d'espace, enjeux économiques et environnementaux notamment).

Les OAP

La commission observe que sur 40 secteurs d'OAP plus de la moitié (26 sur 40) portent sur des réalisations de 1 à 02 logements maximums. Ce faible taux de construction pour une opération d'aménagement a interrogé la commission. Associé à un optimisme démographique, reconnu au travers des réponses de la 5C aux divers avis, le projet d'OAP aboutit à un nombre total de logements neufs attribué de 251, ce qui dépasse l'objectif d'accueil établi dans son PADD (fixé entre 210 et 240). A la lecture des différents projets d'OAP communales il se dégage, aux yeux de la commission, l'impression d'un "droit à tirer" en matière de logements neufs destiné en priorité à emporter l'acceptabilité du projet de PLUI. Ce sentiment a été confirmé par les entretiens menés lors des permanences qui ont démontré que la notion d'OAP et les contraintes qu'elle supposait étaient soit mal appréhendées soit méconnues de la part des élus (notamment contribution R 33 LACOSTE/CAZENEUVE) et des particuliers (contributions @20 M TERRENG et R 25 M BONNESSERRE).

La commission a donc repris ces interrogations dans son procès-verbal de synthèse afin que la collectivité puisse expliquer à nouveau les informations techniques relatives à ce type de classement. A l'examen final de la question des OAP communales plus que la question de la densification, la commission se pose la question de la faisabilité d'opérations très encadrées et donc contraignantes, d'autant plus qu'elles ne sont pas assorties d'un choix dans la chronologie de leur réalisation. Cette impression est d'ailleurs corroborée par la contribution E 45 de M DESCOUS qui fait part de ces difficultés à trouver un lotisseur intéressé par la réalisation d'une OAP sur laquelle se situe sa parcelle (OAP secteur A de L'Isle-en-Dodon).

Afin d'affiner son jugement la commission a également vérifié les autres contraintes pesant sur les OAP projetées. Trois projets ont retenu son attention, l'OAP située sur la commune de FRONTIGNAN-SAVES et celle située sur

la commune de PUYMAURIN et l'OAP située sur la commune de MONTESQUIEU-GUITTAUD. Pour la première et après vérification en liaison avec la 5C, il s'avère que le secteur projeté se situe dans le périmètre de servitude lié aux bâtiments historiques. Cette nouvelle contrainte qui s'ajoute à celles déjà mentionnées dans le règlement écrit de l'OAP (accès mutualisé pour deux habitations, préservation arbres identifiés, préservation d'un fossé et plantation de haie champêtres sur 3 faces) rend la perspective de réalisation plus difficile.

Sur ce sujet la commission souhaite respecter la volonté de développement démographique qui motive les élus dans ce choix mais estime important de mentionner cette contrainte importante dans le règlement écrit de l'OAP .

Ce point fera donc l'objet d'une recommandation.

Concernant l'OAP de Puymaurin la commission a pris note des fermes oppositions à ce projet émises par les services de l'État et les parties prenantes. La DDT 31 mentionne que cette OAP est déconnectée du centre bourg, la CDPENAF estime qu'elle manque de pertinence et le syndicat des eaux observe qu'une extension de réseau serait nécessaire. La commission a donc jugé utile de se rendre sur les lieux lors de sa visite de site. Elle a constaté que le projet se situait à l'écart du village, à l'aplomb du cimetière communal et qu'il était localisé sur une parcelle agricole exploitée le jour du passage de la commission (une photographie est insérée dans le rapport au paragraphe 2.2.7). La commission a également vérifiée que la parcelle considérée était bien déclarée au titre de terrain agricole dans les documents européens. Enfin lors d'une permanence un habitant de la commune (contribution R 23) est venu effectuer une déposition s'interrogeant sur le bien-fondé d'une telle localisation d'urbanisation.

La commission estime, en plus des motifs relevés par les services de l'État, que le choix de l'OAP de Puymaurin entre en contradiction avec un des objectifs du PAAD qui est de préserver le caractère agricole du territoire. Elle relève en outre que la proximité immédiate du cimetière limite les éventuels besoins d'extension de cet espace public et pourrait troubler la quiétude habituelle liée à cet endroit.

La commission relève également que la consommation de plus d'un hectare de terre agricole destinée à recevoir 7 logements constitue plus de la moitié du potentiel de développement estimé pour la commune dans les dix prochaines années. (13 logements selon le dossier). Elle estime que cela conduirait à un changement dans l'équilibre d'un village composé de 301 habitants. En effet l'OAP repose sur la construction d'un lot de 07 habitations en un seul programme (l'OAP se constitue d'une opération d'ensemble pouvant être découpée en tranches sans plus de précision selon le règlement écrit). Cette hypothèse entraînerait des travaux de voirie et d'infrastructure dont le coût de réalisation et d'entretien n'a pas été modélisé afin d'en déterminer la soutenabilité par la commune. Ce choix de développement est accentué par l'absence de solutions alternatives d'urbanisation dans la commune (aucun changement de destination recensé sur la commune dans le cadre du projet).

En conséquence la commission émet donc un avis défavorable à la réalisation de l'OAP de Puymaurin.

Ce point fera l'objet d'une réserve

Enfin lors de la visite de site la commission a pu constater que deux parcelles constituant la majeure partie de l'OAP secteur A de la commune de MONTESQUIEU-GUITTAUD étaient attributaires de permis de construire délivrés en 2023. Ces documents étant constitutifs de droit et la commune n'ayant usé d'un sursis à statuer, la commission a demandé à la 5C (se référer au procès-verbal de synthèse paragraphe 2.5) si le maintien de l'OAP était toujours d'actualité sur ces parcelles. Par réponse en date du 18/09/2023 la 5C a confirmé l'existence des autorisations et le souhait de la commune de « *préserver une OAP pour notamment assurer l'intégration paysagère des futures constructions dans le cadre des PC ou de leur caducité éventuelle* ».

La commission prend acte de cette situation et laisse le sujet à l'appréciation des services de l'État.

Les STECAL

Le dossier d'enquête mentionne la création de 4 STECAL sur le territoire du projet. Même si des divergences dans le mode de calcul existent l'impact des STECAL en matière de consommation d'espace paraît faible à la commission d'enquête. Tout comme les OAP, l'outil d'urbanisme semble mal connu ou peu maîtrisé par les communes. La contribution R 28 de Mme HERON illustre, aux yeux de la commission, cette situation. La demande de création intervient pour instruction lors de la phase d'enquête publique et nécessiterait une nouvelle délibération du projet selon la réponse formulée par la 5C.

Cette situation semble révélatrice d'une prise en compte tardive du recensement des attentes. Le dossier certes tardif, mais ayant déjà fait l'objet d'un examen date 15/03/2023 concerne l'installation d'une caravane sur un terrain privé. Un dialogue et un appui technique plus important au profit de la requérante aurait peut-être permis de trouver une solution d'installation administrativement moins contrainte. En effet les délais d'instruction d'une nouvelle demande de STECAL et son instruction dans le cadre d'une modification du PLUi pourraient entraîner

l'arrêt du projet. La commission suggère donc d'examiner, dans l'attente des nouvelles démarches, la situation présentée sous le prisme d'une simple autorisation relative à l'installation d'une caravane.

Une recommandation sera rédigée en ce sens.

De même la demande présentée par M LOUBEAU (contribution R 34) permettrait la création d'une activité tertiaire (sur la parcelle F 323) sur le petit village de Puymaurin. La commission au vu des arguments de la 5C partage son avis sur les délais importants nécessaires à l'instruction d'une demande de STECAL. Elle estime toutefois que la création d'emplois et le maintien d'activités économiques qui sont des objectifs que se fixent la 5C devrait guider la réflexion dans l'instruction d'une demande portant sur une activité dont la création se ferait sans artificialisation de terrain car projeté sur un hangar existant et dont les documents fournis attestent du très bon état général. Elle partage donc la position de la 5C visant à requalifier cette demande en un changement de destination, tout en soulignant la nécessité d'apporter un examen moins restrictif que les critères fixés (existence de trois murs bâtis) pour en assurer la réalisation. Un accompagnement de la demande du demandeur en liaison avec les services instructeurs et le soutien éventuel de la chambre d'industrie serait donc indispensable.

Une recommandation sera faite en ce sens.

La commission prend note de la suppression de la demande de STECAL situé sur la commune de COUEILLES et suite à la demande exprimée auprès de la 5C du reclassement en zone A de la surface concernée. La commission estime que la décision est cohérente avec la situation de cette surface (d'une superficie d'environ 60m²) implantée sur une exploitation agricole.

Ce point fera l'objet d'une recommandation afin d'en assurer la traçabilité.

La commission s'interroge sur la demande de STECAL situé sur la commune de Saint FRAJOU. Situé en zone naturelle (la parcelle ZH 10 est composée d'une forêt classée en zone N) le projet « d'espace naturel de loisir et camping glamping écotourisme » se donne pour objectif de créer une destination de vacances en « connexion avec la nature ...tout en respectant cet environnement naturel exceptionnel ».

Aussi, sans en nier la pertinence économique, la commission ne peut que mentionner l'importance de l'analyse de l'impact environnemental de ce projet.

3.2 LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'élaboration du projet de PLUI comporte un élément majeur que le public n'a pas mentionné lors de l'enquête : Déterminer une consommation d'espace devant être artificialisée en respectant les normes législatives, réglementaires et les critères fixés par le SCOT du territoire (notion de compatibilité).

Le projet de la 5C se traduit par une consommation théorique de 2,5ha/an sur 10 ans soit une réduction de 44% de l'artificialisation observé sur la période 2014-2023.

La commission estime que la définition d'une architecture territoriale, la définition commune de critères de densification, comme le classement en zone agricole des hameaux de moins de 10 habitations, l'identification des modes d'assainissement, la création de zones tampons répond à l'objectif fixé par la 5C de privilégier une « *urbanisation préférentiellement dans le bourgs* ».

Cette méthode est sa traduction dans un document réglementaire unique constitue aux yeux de la commission un des points forts du dossier

La commission observe aussi que la consommation d'espace certes inférieure au seuil des 50% reste toutefois modérée en valeur absolue. Elle remarque également, comme la MRAe, que le potentiel de développement démographique est très largement optimiste alors que les indicateurs disponibles (notamment les données INSEE) ne laissent pas percevoir une inversion de la tendance à la désertification. Au final et comme le reconnaît la 5C dans sa réponse à la CDPENAF « *l'incertitude sur le fait que les secteurs à densifier seront réellement urbanisés* » demeure. La commission estime donc que le potentiel consommable demeure un objectif absolu et que l'impact réel de consommation d'espace sera vraisemblablement moins important.

En outre la commission mentionne que sa réserve portant sur la suppression de l'OAP de Puymaurin (soit 1,18 ha) participera de façon significative à la lutte contre l'artificialisation.

Après avoir relevé que le projet est compatible avec les critères fixés par le Scot car il en respecte les limites basses, la commission comprend la logique exposé par la 5C dans son PADD de réaliser un projet permettant « *une croissance démographique soutenue par une politique de l'habitat cohérente et partagée* ». Cette notion de cohérence est dictée certes par les textes mais aussi par la réalité de la géographie locale. La notion de densification, aux yeux de la commission, doit être examiné avec ce prisme. La commission a pu constater lors de entretiens avec le public que la logique de maison individuelle disposant d'un jardin réduit dans un lotissement ne correspond pas aux attentes de la population et des acheteurs potentiels du territoire de la 5C. La volonté de résider en zone rurale relève souvent d'un choix de vie s'appuyant sur une relative solitude et la possession d'un vaste espace privatif. Ce modèle demeure un des rares facteur d'attractivité pour les zones rurales comme la 5C. Cette spécificité rurale motive en partie la dérogation de réaliser un PLUI intercommunal et peut expliquer une application différenciée des densités d'urbanisation.

En conséquence la commission estime pour sa part que la densité proposé par le projet paraît cohérente avec la situation et les contraintes de la 5C.

En revanche, comme la MRAe, la commission n'est pas convaincue que les OAP soient, par nature, suffisamment protectrices des haies et alignements. Les simples mentions « *préservation* » du règlement écrit n'étant assorties d'aucune précision sur leur nature. Par exemple, selon les plans joints à une récente autorisation d'urbanisme (DP04) au sein de l'OAP de Montesquieu-Guittaut, un alignement de chêne bordant un chemin, figurant à l'OAP comme à conserver, pourrait être détruit afin de permettre l'établissement d'une servitude réseau électrique enterré. Ce sont, d'une manière générale, et compte-tenu des enjeux parfois antinomiques, dans ou en bordure des OAP que les haies sont les plus menacées de disparition, malgré leur intérêt pour la faune qui y trouve refuge. La commission estime donc que la faible densité des OAP doit être compensée par une protection stricte des bordures afin de préserver l'environnement et de permettre autant que faire se peut la création ou le maintien de corridors écologiques. L'existence d'un dispositif légal via l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet de répondre à cet objectif et assure ainsi la protection d'une zone préservée aux abords des parcelles considérées sans en limiter la surface.

En conséquence une réserve sera rédigée en ce sens.

La commission regrette que la réalisation des objectifs fixés dans le projet ne soit pas associée à un calendrier de programmation et de suivi.

Au niveau du suivi la commission estime qu'un **suivi annuel des réalisations serait un outil de pilotage permettant** à la 5C de mesurer l'atteinte de ses objectifs et donc de planifier ou prévoir des adaptations ultérieures. La commission estime que ce suivi est d'autant plus nécessaire que les objectifs démographiques affichés sont de l'avis général jugés particulièrement optimistes.

La création des STECAL et des changements de destinations programmés, l'ouverture des OAP autorisées, l'évolution du taux de vacance constitueraient, aux yeux de la commission, des indicateurs de performance utiles à la collectivité.

Une recommandation sera rédigée en ce sens.

Enfin la commission observe que seule la commune de L'Isle en Dodon est dotée d'un échéancier relatif à la mise en œuvre des OAP. La commission a noté que la réalisation d'une OAP thématique « d'échéance prévisionnelle d'ouverture » n'est pas obligatoire au niveau de la 5C et elle comprend la difficulté de programmer de façon fine des constructions aussi faibles dans les petites communes.

Cependant elle considère que la réalisation des OAP sera très probablement, compte tenu des contraintes imposées, soumises à des opérateurs. Ce point semble n'avoir pas été entièrement intégré dans les logiques locales et les OAP sont encore, comme l'a constaté la commission, associées à un simple classement en zone constructible. Ce changement de nature doit être, aux yeux de la commission, l'occasion d'une véritable réflexion locale sur les priorités en matière d'urbanisation. Sans atteindre la complexité que nécessiterait une OAP thématique d'échéance au niveau de la 5C la commission estime que l'exemple de rédaction adopté pour les OAP de la commune de L'Isle en Dodon pourrait s'appliquer aux communes disposant de plusieurs OAP sur leurs territoires.

La commission estime en effet que la création d'un échéancier dans la réalisation des OAP participe de façon importante à la politique d'aménagement urbain et qu'à ce titre il engage les investissements d'infrastructure des communes.

En conséquence la commission propose que la rédaction d'un échéancier de réalisation des OAP soit élaboré pour les communes disposant de plusieurs opérations sur leur territoire.

Une réserve sera rédigée en ce sens.

3.3 LES ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

3.3.1 Règlement écrit des zones A et N

- Le règlement écrit de la zone A concernant les nouvelles constructions destinées à l'habitation des agriculteurs ne spécifie pas explicitement l'autorisation de telles constructions. Comme le signalent les services de l'État, la commission estime que cette rédaction manque de clarté. Alors même que les objectifs du PADD visent à maintenir et faciliter la présence d'exploitation agricole la commission observe que cette rédaction imprécise peut entraîner des lectures restrictives et donc nuire à de possibles projets d'installations. Concernant les constructions d'habitation des agriculteurs en zone A, la commission, demande d'intégrer une formulation spécifique, similaire à celle du SCOT (DOO mesure C34) ; Cette nouvelle rédaction apportera une clarification nécessaire et assurera une meilleure cohérence entre le PLUi et les orientations du SCOT en matière d'aménagement du territoire et de préservation de l'activité agricole.

La commission formulera donc une recommandation en ce sens.

- La CDPENAF demande des modifications du règlement écrit pour limiter les extensions et annexes des habitations existantes.

- Concernant les extensions et annexes, la commission considère, à l'instar de la CDPENAF, qu'il y a lieu de mieux prendre en compte la limitation de l'artificialisation de l'espace rural en zones A et N en limitant l'emprise totale au sol à 200 m² au lieu de 250 m² et en excluant les créations de nouvelles piscines. De manière subsidiaire, le recul minimum de 3 mètres proposé par la CDPENAF est communément admis dans les PLU et sage pour limiter les conflits de voisinage. La commission estime que cette mesure de limitation de l'artificialisation des sols, qui concerne un territoire fortement rural, est un des enjeux importants de maîtrise de l'espace. En effet la prise en compte de création de piscine dans les bases d'artificialisation, dont l'aménagement ne se justifie en aucune façon pour les besoins d'une exploitation agricole, paraît une décision logique au regard des enjeux climatiques actuels. Enfin la commission estime que la limitation de surface à une superficie de 200m² ne comprend pas la pérennité d'une exploitation.

En conséquence la commission formulera donc une recommandation en ce sens.

La commission a, par ailleurs, détecté ce qu'elle estime être un point de fragilité du règlement écrit relatif à la délivrance des permis de construire. Le projet de règlement de la zone A permet notamment (– chapitre 1.1, page 139 - Emprise au sol des constructions) mentionne que « *L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi* »

Cette formulation est ensuite reprise dans le règlement écrit pour d'autres modifications (exemple chapitre 1.3). La commission estime la rédaction ambiguë pour ce qui concerne les permis de construire délivrés récemment mais dont la réalisation des travaux reste future. La possibilité d'aménagements et extensions ultérieurs, pendant toute la durée de validité du PLUi, est donc, dans l'état de la rédaction du règlement écrit, incertaine.

Sur cette base, la commission estime ce qui suit :

- Pour les extensions et annexes, la commission considère qu'il convient d'assimiler les permis de construire valides, non encore réalisés, à des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Elle formulera une recommandation en ce sens.

3.3.2 Règlement graphique des zones A et N

Comme la Chambre d'agriculture, la commission d'enquête a remarqué que des terres agricoles en exploitation sont classées N dans le règlement de zonage et non A. Tel est notamment le cas pour le contributeur R 12 pour lequel la 5C, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, a accepté de revoir le zonage N d'une parcelle agricole pour la passer en A.

Dans son analyse la commission a estimé que ce cas pourrait s'appliquer à d'autres exploitants qui ne se sont pas manifestés durant l'enquête. Or cette situation pourrait entraîner des conséquences limitant le développement ou la poursuite des activités d'exploitants agricoles installés sur le territoire de la 5C.

En effet le règlement écrit de la zone N ne permet pas à l'exploitant d'envisager de nouvelles constructions ou installations agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière étant possibles.

La commission estime donc cette disposition contraire à l'objectif de maintien et de soutien à l'agriculture fixé dans le PADD de la 5C.

Si, la protection des milieux peut justifier ces prescription dans la zone N indiquée, notamment en bordure de rivières, cela n'est pas prégnant pour la zone N non indiquée. L'on retrouve en zone N non indiquée des prairies, un milieu écologiquement intéressant mais existant seulement par la main agreste de l'homme (gestion de prairie par pâturage, fauchage...). C'est pourquoi un classement en zone A, permettant de construire des bâtiments et installations nécessaires ou utiles aux exploitants (abris bétail, hangars, installations agrivoltaïques...) serait justifié. La commission est d'avis que les terres agricoles déclarées à la PAC (cultures, prairies, jachères), ainsi que les bâtiments agricoles, ont vocation à être inclus dans la zone A et non N.

Pour ce faire, il revient de procéder au croisement des couches des îlots PAC (RPG) en nature de culture avec le règlement graphique de zonage afin de s'assurer que les parcelles agricoles déclarées à la PAC soient bien classées A et, le cas échéant, de passer leur classement de N à A. Il convient également de s'assurer que les bâtiments agricoles de l'exploitation soient classés A.

Une réserve sera faite en ce sens.

3.4 LES ENJEUX ECONOMIQUES

Le sujet n'a que très peu suscité l'intérêt du public. En effet le secteur nord de la 5C est un secteur à forte vocation agricole. Il ne dispose pas des infrastructures routières et numériques nécessaires au développement d'activités industrielles.

La commission observe néanmoins que dans la définition de ses objectifs la 5C a bien pris en compte cet enjeu.

Il est donc important, comme le mentionne le PADD du projet, d'assurer le maintien et le développement des activités existantes ainsi qu'encourager la création ponctuelle d'entreprises. Les STECAL sont une bonne solution pour permettre l'implantation d'entreprises bien identifiées en zone A et N.

La transition écologique représente un axe de développement. L'OAP « bioclimatisme et Énergies renouvelables » est un outil intéressant, notamment sur le développement des fermes de production d'énergie électrique photovoltaïques en harmonie avec la préservation de l'activité agricole. Ce volet a été examiné au paragraphe 3.6

Le maintien des commerces et la revitalisation du centre bourg de l'Isle en Dodon sont affichés comme une priorité par la 5C. La commission a pu noter lors de sa visite de site et durant les permanences que dans un paysage rural aux communes éparses et dépeuplées, la commune de L'Isle en Dodon constitue le « poumon économique » du territoire. Il est donc important de canaliser l'implantation et le développement de commerces en zone péri-urbaine, ce que recommandent également le SCOT et les services de l'état par une modification du règlement écrit. En effet sa rédaction actuelle, par son absence de précision, comporte un risque de délocalisation des activités vers ces zones d'activités.

De plus la 5C dans sa réponse aux parties prenantes confirme vouloir « ne pas interdire la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans les secteurs AU. Les OAP pourront être complétées afin de le préciser explicitement.

La commission estime donc que cette modification sans aucun encadrement est en contradiction avec les objectifs de la 5C de vouloir préserver le commerce de proximité en centre-ville et pourrait entraîner une désertification du centre au profit de sa zone commerciale. Cette situation serait également contraire, selon la commission, aux objectifs affichés par la 5C dans son PADD en matière de reconquête du parc de logement en centre-ville.

Au vu de l'importance du parc vacant mentionné dans le dossier et que la commission a pu constater de visu lors de ses déplacements à l'Isle en Dodon, l'installation de commerces de proximité apparaît comme un levier d'action important de la reconquête du centre bourg aux yeux de la commission.

Cette mesure apparaît également comme un complément logique de l'engagement pris par la 5C auprès des services de l'État « d'envisager un linéaire commercial dans le centre ancien de L'Isle en Dodon ».

En conséquence la commission estime, en accord avec le SCOT, qu'une limitation des surfaces et des possibilités d'extension en zone commerciale devra être précisée dans le règlement écrit du projet.

Une réserve sera formulée en ce sens.

3.5 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET LES RISQUES NATURELS

La commission note l'accord de la 5C pour que la cartographie et le règlement écrit des zones inondables ainsi que les obligations légales de débroussaillage soient annexées au PLUi comme demandé par plusieurs personnes publiques associées. La commission estime qu'il est effectivement important d'apporter une bonne information du public sur ces enjeux touchant à la sécurité et que leur annexion au PLUi est de nature à favoriser leur appropriation par les porteurs de projet de construction ou d'aménagement.

La commission formulera une recommandation sur ce point.

La commission d'enquête considère que la cartographie générale de la trame à l'échelle du PLUi apparaît illisible dans les documents de telle sorte qu'il est presque impossible d'y déceler les continuités écologiques ; toutefois, à l'échelle communale du règlement graphique, un zonage spécifique indicé y est bien affecté. En réponse aux Personnes Publiques Associées (MRAe et Services de l'État), la 5C accepte de compléter la cartographie par des zooms sur les secteurs stratégiques. La commission estime cependant que cet effort doit être poursuivi et qu'il conviendra de détailler la cartographie de la trame verte et bleue sur le territoire à une échelle plus grande centrée sur les principaux secteurs de développement, identifiant les enjeux et les corridors écologiques ainsi que les ruptures de corridors.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

3.6 LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'OAP sur le bioclimatisme et les énergies renouvelables est une initiative intéressante qui doit permettre une évaluation des projets proposés, notamment par les critères énoncés dans la mesure de compatibilité C19 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

La commission observe que la méthanisation ne semble pas attirer les investisseurs sur ce territoire, ce qui est probablement dû à l'absence de réseau de gaz naturel et à la faible densité de population.

Le principal attrait du territoire concerné par ce PLUi se porte sur la production d'électricité photovoltaïque, ce qui est lié au caractère rural, aux espaces adaptés à l'implantation de centrales photovoltaïques.

Plusieurs contributions portent sur ce thème de production photovoltaïque, directement comme pour le projet de la société Q ENERGY ou indirectement comme le projet de bâtiment objet du STECAL N1 de Fabas, ou de la contribution @30 sur le projet situé à l'Isle en Dodon (parcelles ZO 0033 et ZO 0024) dont la commission a bien noté que le règlement écrit permettra la poursuite d'exploitation à l'expiration du contrat actuel.

Dans le cas du projet déposé par la société Q Energy sur la commune de MOLAS, bien que le projet de règlement du PLUI permette (selon la réponse apportée par la 5C sur ce sujet à la commission) l'installation d'installations photovoltaïques en zone N, la commission approuve la position de la 5C visant à reclasser les parcelles concernées en zone agricole car le projet est directement relié à une activité agricole.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

La commission remarque la consultation du dossier PLUi en différents points de la France comprend certainement une recherche d'espace par des investisseurs du domaine.

La possibilité de développement de la production d'électricité solaire est un atout économique pour ce territoire, qui doit être maîtrisé et géré en fonction de certains critères que l'on retrouve dans la « *Charte de bonne pratique pour le développement des parcs photovoltaïques au sol sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges* », notamment :

- les installations photovoltaïques en toiture doivent être privilégiées, sous réserve de favoriser des solutions esthétiques respectueuses des paysages et de l'agriculture,
- les installations photovoltaïques au sol sont autorisées prioritairement dans les espaces imperméabilisés, pollués, dégradés, délaissés d'équipement publics, d'anciennes gravières et carrières mais aussi dans les espaces ouverts inoccupés des espaces industriels ou artisanaux et qui apportent une garantie de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation.

La priorité est bien donnée à

- Préserver les qualités environnementales et paysagères
- Préserver la vocation principale agricole

Les services de l'état recommandent d'intégrer un état des lieux et une analyse des besoins ENR en s'appuyant sur le PCAET du Comminges.

Pour le développement des centrales de production photovoltaïques, il est nécessaire de s'assurer des possibilités de raccordement et d'injection de l'électricité produite dans le réseau électrique et ce, dans les meilleures conditions techniques et financières pour l'ensemble des acteurs.

Un rapprochement est donc à effectuer avec les Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3REnR). Ceci est d'autant plus nécessaire que sur le site « capa réseau » de RTE, qu'à consulté la commission, il est indiqué que la valeur de la capacité réservée sur le poste de l'Isle en Dodon a été modifiée.

La commission formulera une recommandation en ce sens.

3.7 DIVERS (dont demandes parcellaires et demandes de changement de destination)

La totalité des 59 contributions a trait, à des degrés divers, à l'exposé d'une demande particulière. La très grande majorité d'entre elles porte sur une demande de reclassement.

La commission a donc pu mesurer l'impact personnel important que peut entraîner la modification d'un document d'urbanisme. La grande variété des situations rencontrées ne peut que confirmer la difficile opposition entre intérêt personnel et intérêt général. Cet impact personnel qu'il soit affectif et/ou financier se doit, aux yeux de la commission, d'être clairement expliqué afin d'emporter d'acceptation, à défaut de l'adhésion, du public.

La commission a ainsi rencontré des situations de parcelles disposant d'un certificat d'urbanisme (par exemple la contribution R 59), de parcelles dont les propriétaires venaient d'hériter et de payer les droits de succession (contribution R 5), de propriétaires de parcelles disposant d'un acte d'achat pour la vente d'un terrain constructible (contribution R 8), de propriétaire ayant mis en vente leur parcelle sous le statut de terrain constructible (contribution R 14). Au travers de cette liste, qui n'est pas exhaustive, la commission souhaite rappeler, comme elle l'a mentionné dans chacun de ses entretiens que **le seul document créateur de droit en la matière est le permis de construire qui autorise pour une durée déterminée la construction du bien matériel pour lequel il est établi**. Mais comme le démontre le cas de la contribution R 9, sa possession n'entraîne pas de droit concernant le zonage du terrain support de l'opération.

La commission a également pu constater que la connaissances des contraintes liées à la mise en place des OAP et des STECAL était également mal connue du public voire de certains élus (les déposants de la contribution R 33 ont été informés des précisions techniques de l'OAP lors de leur entretien avec le commissaire enquêteur).

Enfin de façon plus ponctuelle la commission a pu noter que la même absence de connaissance concernait la notion « *d'espace paysager à protéger* » (contribution R 13)

Au-delà des cas individuels, la commission estime qu'en dépit des efforts importants déployé entre 2019 et 2024 par la 5C en matière de préparation (mise en place de 09 ateliers de travail, réunion de 07 conférences infracommunautaires, tenue de 04 comités de pilotage et de 04 comités techniques, de 4 conférences intercommunales et de 04 conseils communautaires), la réalisation d'un projet de cette ampleur aurait nécessité une action de communication vis-à-vis des citoyens plus importante et plus directe.

La tenue de 2 sessions de réunions publiques (05 sur le PADD et 04 sur la traduction réglementaire pour toute la communauté de communes) dont la fréquentation a semble -t-il été faible, ainsi que le chiffre très réduit de requêtes lors de la phase concertation (11 demandes pour le secteur Coteaux Nord) apparaissent aux yeux de la commission comme de bons indicateurs de l'absence d'appropriation du projet au-delà du cercle des élus.

Comme la commission l'a mentionné méthodologie d'élaboration et les critères de choix retenus par la 5C expliquent les impératifs et les décisions prises la 5C. Ces documents sont cependant difficilement identifiables à la seule lecture du sommaire d'un dossier de plus de 3000 pages (absence de dossier spécifique lié aux critères d'appréciation). En outre ils sont relégués en annexe 1G du rapport de présentation sous l'appellation « Annexes au rapport de présentation ») rendant leur accessibilité encore hasardeuse.

En revanche, le respect de cette méthodologie a permis de répondre favorablement à la demande exprimée par Mme VIENNE (contribution R47) et de rectifier le classement en zone constructible de la parcelle AY 509 située sur la commune de L'Isle en Dodon.

Ce point fera l'objet d'une recommandation pour en assurer sa traçabilité.

En conséquence la commission estime que l'information sur le projet, facteur important de son acceptabilité passe un effort conséquent d'amélioration de sa présentation sous une forme pédagogique et adaptée à un public non averti. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

3.8 Le bilan avantages inconvénients du projet de PLUI

La commission a réalisé une comparaison entre les avantages et les inconvénients du projet afin de déterminer la pertinence du projet au vu de son impact sur les thèmes étudiés et de ses conséquences pour le public.

3.8.1 Avantages

Un projet qui unifie une mosaïque de documents épars.

Point fort du projet qui permet de disposer d'un document unique et actualisé sur un territoire rural aux communes éparses et faiblement peuplées.

Un projet qui reconnaît et organise l'espace autour de pôles reconnus (Point fort du projet).

Confirmation du rôle majeur de L'Isle en Dodon et définition des actions actant ce constat
Définition et application d'un cadre commun de la croissance urbaine tenant compte des impératifs environnementaux et des contraintes techniques et financières.
Organisation et répartition des services publics (santé, éducation notamment) sur le territoire

Un projet qui organise et répartit les possibles installations économiques et de services.

Aménagement et croissance des ZAC et préservation des activités de PME et TPME
Pris en compte du commerce de proximité dans le schéma de développement

Un projet économe de la consommation d'espace naturel et permettant des possibilités de développement.

Une consommation d'ENAF modérée (point fort du projet)
Une capacité de construction neuve préservée

Un projet qui accompagne la transition énergétique.

Même si elle est à compléter, l'OAP sur le bio climatisme et les énergies renouvelables affiche la volonté de développement de la production photovoltaïque en milieu agricole.

3.8.2 Inconvénients

Un projet aux directives perfectibles (Point faible du projet).

Des OAP thématiques sans contrainte précise

Des OAP communales dont la préservation bocagère semble perfectible

Un déficit pédagogique dans la composition du dossier de PLUi qui nuit à l'acceptabilité du projet

Une temporalité de la réalisation des OAP perfectible.

Une temporalité perfectible sur l'Isle en Dodon

Une temporalité à créer dans les communes disposant de plusieurs OAP

Une prise en compte tardive du recensement des attentes.

Des demandes liées à la pérennité et/ou création d'activités exprimées en cours d'enquête (Point faible R3)

Un projet sans dispositif de mesure d'atteinte des résultats.

Une absence de calendrier de mise en œuvre et de suivi des mesures prévues

Un optimisme démographique reconnu qui mériterait un suivi dans la réalisation

Au final, les avantages du projet paraissent, aux yeux de la commission, largement supérieurs aux inconvénients ;
En conséquence :

4 AVIS de la COMMISSION d'ENQUÊTE

La commission émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Coteaux Nord sous les réserves et les recommandations suivantes :

Réserve 1 : Supprimer l'OAP située sur la commune de Puymaurin

Réserve 2 : Assurer de façon plus restrictive, au moyen de la mise en œuvre de l'article L 151-23 du code de l'environnement, la protection des haies et éléments naturels (alignements, bosquets, zones humides, fossés, talus) des OAP du projet.

Réserve 3 : Établir un calendrier de réalisation des OAP dans les communes comportant plusieurs opérations (AGASSAC, ANAN, CAZAC, ESCANECRABE, FABAS, GOUDÉX, MARTISSÈRE, MAUVEZIN, MIRAMBEAU, MOLAS, SAINT- FRAJOU et SAINT- LAURENT)

Réserve 4 : Reclasser la parcelle AB 14 située sur la commune de MONTBERNARD en zone A au lieu de zone N non indiqué. Appliquer cette même réserve, après vérification (le système de croisement de couches pourrait être utilisé pour comparer les parcelles déclarées à la PAC avec leur classement dans le projet de PLUi) aux terres agricoles déclarées à la PAC (cultures, prairies, jachères) ainsi qu'aux bâtiments agricoles.

Réserve 5: Intégrer au règlement écrit du PLUi, afin d'accompagner le redynamisation commerciale de l'Isle-en-Dodon pour les autorisations de la sous-destination « artisanat et commerces de détail » en zone péri-urbaine, un seuil minimum de 300 m² de création de surface de vente et une limite de 20% de possibilité d'extension de la surface de vente existante.

Recommandation 1: Annexer à la cartographie et au règlement écrit du PLUI les tracés des zones soumises à des risques naturels (inondation et autres), les obligations légales de débroussaillage et les enjeux liés au SAGE (identification des zones humides, règles d'information aux porteurs de projets).

Recommandation 2 : Conformément aux réponses faites par la 5C dans le procès-verbal de synthèse et afin d'assurer la traçabilité des décisions :

R21 : reclasser la parcelle objet du STECAL à COUEILLE en zone agricole

R22 : Modifier, en liaison avec le propriétaire, la demande de STECAL sur la parcelle F 323 à Puymaurin en une demande de changement de destination

R24 : Reclasser la partie des parcelles B 217, B 730, B 794, B 810 et B 813 situées sur la commune de MOLAS incluses dans le projet agrivoltaïque « village solaire » en zone agricole.

R25 : Reclasser la parcelle AY 509 située sur la commune de L'Isle-en-Dodon en zone constructible.

Recommandation 3 : Au vu du dossier et des objectifs de la 5C en matière de maintien et de soutien aux activités agricoles :

Envisager l'étude d'implantation d'une caravane sur la parcelle 00876 située sur la commune d'ANAN au moyens d'autorisation d'urbanisme ne nécessitant pas de procédures complémentaires (notamment la déclaration d'installation supérieure à 3 mois sur formulaire CERFA 13404).

Recommandation 4 : Inscrire dans le règlement écrit de l'OAP située sur la commune de FRONTIGNAN-SAVES l'existence d'une servitude liée à la présence d'un périmètre de protection historique.

Recommandation 5 : Dans le respect de la Charte des bonnes pratiques pour le développement des parcs photovoltaïques au sol sur le territoire de la 5C et après rapprochement avec le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3REnR), une définition des sites favorables à l'accueil des sites d'énergie renouvelable pourrait compléter et préciser l'OAP «BIOCLIMATISME et ENERGIES RENOUVELABLES".

Recommandation 6 : Modifier le règlement écrit des zones A et N sur les points suivants :

Concernant l'encadrement des extensions et annexes des habitations existantes :

passer la limite de 250 M² d'emprise au sol à 200 M² ;

Changer la distance minimale des constructions nouvelles de 2 mètres par rapport aux limites séparatives à 3 mètres ;

Passer à 50 M² maximum hors piscine d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à l'emprise au sol existante (hors piscine) à la date d'approbation du PLUI ;

Assimiler les permis de construire valides à la date d'approbation du PLUI aux constructions existantes,

Reprendre et préciser le paragraphe du règlement écrit relatif à la définition des nouvelles constructions destinées à l'habitation des agriculteurs et autres bâtiments nécessaires à l'activité agricole afin de pouvoir autoriser leur construction de préférence en continuité du siège de l'exploitation ou en continuité des bâtiments agricoles d'exploitation ou d'habitation existants distants du siège de l'exploitation.

Recommandation n°7 : Détailler la cartographie de la trame verte et bleue sur le territoire à une échelle plus grande centrée sur les principaux secteurs de développement, identifiant les enjeux et les corridors écologiques ainsi que les ruptures de corridors.

Recommandation 8: Établir un dispositif chiffré d'atteinte des objectifs et un calendrier de suivi.

Recommandation 9 : Réaliser un guide pédagogique à l'usage du grand public et distinct du dossier et du projet de projet regroupant la critères méthodologiques ayant aboutis aux choix d'urbanisme de la 5C et expliquant les contraintes liées à la création d'OAP et de STECAL.

A Mazères le 25/11/2024
La commission d'enquête

Christian TOURAILLES -

Gerard LOUSTEAU-

Jean-Louis VENET

