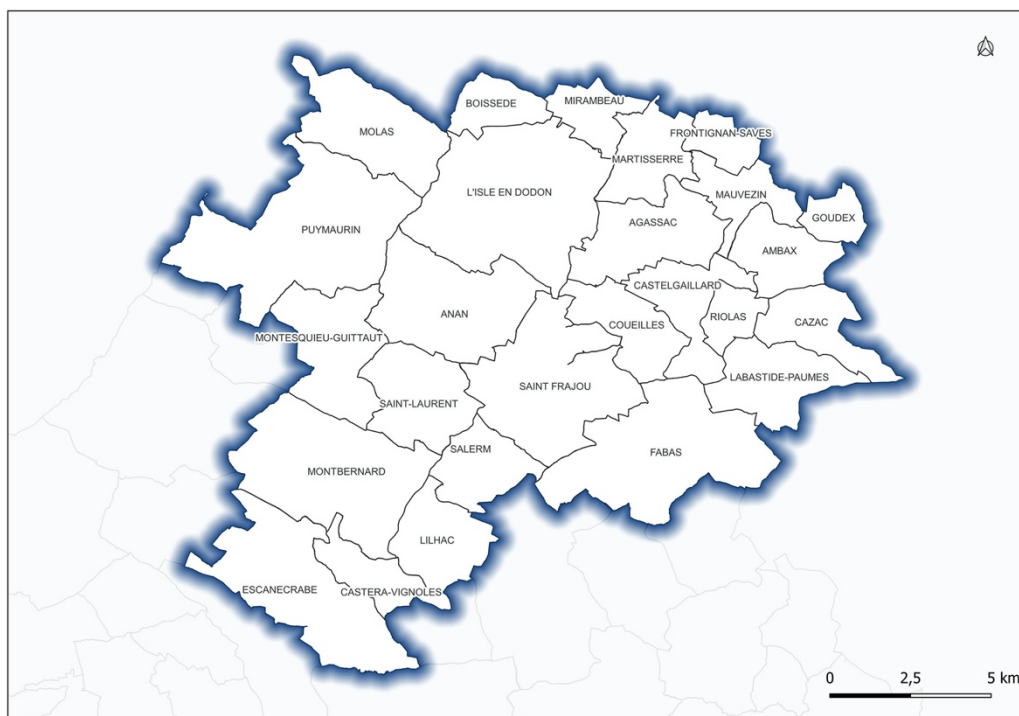


Département de la Haute-Garonne

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 A – Rapport d'enquête

**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 d'enquête publique comprend 2 parties

reliées dans 2 volumes séparés

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (le présent volume)

La partie B : Conclusions motivées (présentées dans un volume séparé)

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 :	Président : Christian TOURAILLES Membres titulaires : Gérard LOUSTEAU Jean-Louis VENET Membre suppléant : Adina BLANCHET
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 (La 5C) 4 rue de la République BP 70205 31806 Saint-Gaudens CEDEX
Siège de l'enquête	Mairie de l'Isle-en-Dodon Place du Château 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	Annonces légales sur les quotidiens "La Dépêche du Midi" et "La Gazette du Comminges" Affichage au siège de la CC5C sur les frontons des 26 mairies, Site internet de la CC5C et des communes de l'intercommunalité. Le Registre Numérique (RN) société Publilégal.
Dossiers d'enquêtes mis à disposition du public :	Mairies 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 remise au TA de Toulouse le 26/11/2024

Glossaire

ABF	Architecte des Bâtiments de France	PNR	Parc Naturel Régional
AEP	Alimentation Eau Potable	POA	Programme d'Orientations et d'Actions
ALUR	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi du 14 03 2014)	PPA	Personnes Publique Associée
ARS	Agence Régionale de la Santé	PPC	Personnes Publique Consultée
CA31	Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne	PPR	Plan de Prévention des Risques
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie	PPRi	Plan de Prévention des Risque inondation
CE	Commissaire enquêteur	PPRMvT	Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain
	Conseil Départemental	PPRN	Plan de Prévention du Risque Naturel
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers	PVR	Participation pour Voirie et Réseaux
DAC	Document d'Aménagement Commercial	RPG	Registre Parcellaire Graphique
DOO	Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT	RSD	Règlement Sanitaire Départemental
DPU	Droit de Préemption Urbain	RNU	Règlement National d'Urbanisme
DUP	Déclaration d'Utilité Publique	RTE	Réseau de Transport d'Électricité
EBC	Espace Boisé Classé	SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Usées
EVP	Espace Vert Protégé	SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
EICE	Espace Inconstructible pour Continuité Écologique	SMS	Secteur de Mixité Sociale
ENAF	Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	SPANC	Service Public Assainissement Non Collectif
ENE	Engagement National pour l'Environnement (Loi du 12 07 2010)	SPR	Site Patrimonial Remarquable
EPI	Élément paysager identifié	SRU	Solidarité Renouvellement Urbain (Loi du 13 12 2000)
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale	STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
ER	Emplacement Réservé	STEP	Station d'Épuration
ERMS	Emplacement Réservé pour Mixité Sociale	SUP	Servitude d'Utilité Publique
GFA	Groupement Foncier Agricole	TA	Tribunal Administratif
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement	TAD	Transport à la Demande
INAO	Institut National de l'origine et de la qualité	TVB	Trame Verte et Bleue
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques	UA	Urbanisme et Habitat (Loi du 2 07 2003)
MH	Monuments Historiques	UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale	ZAD	Zone d'Aménagement Différé
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation	ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ONF	Office National des Forêts	ZAP	Zone d'Agriculture Protégée
PADD	Plan d'Aménagement de Développement Durable	ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial	ZPF	Zone à Protéger pour le Futur
PLU	Plan Local d'Urbanisme		
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal		

Sommaire

1	GENERALITES.....	7
1.1	Rappel historique.....	9
1.2	Objet de l'enquête publique.....	9
1.3	Cadre juridique de l'enquête publique.....	9
1.4	Présentation du projet.....	10
1.4.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	10
1.4.2	Justification des choix retenus pour établir le PADD.....	12
1.4.3	Justification des choix d'objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et traduction en nombres de logements.....	13
1.4.4	Justification des autres choix.....	14
1.4.5	Les Opérations d'aménagement et de programmation (OAP).....	17
1.4.6	Le bilan de la concertation.....	19
1.5	Le dossier d'enquête.....	20
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	22
2.1	Désignation de la commission d'enquête.....	22
2.2	Arrêté d'organisation de l'enquête.....	22
2.2.1	Date de l'arrêté.....	22
2.2.2	Dates et durée de l'enquête.....	22
2.2.3	Siège de l'enquête.....	22
2.2.4	Modalités de réception des observations et propositions du public.....	22
2.2.5	Publicité de l'enquête.....	23
2.2.6	Réunions préparatoires.....	23
2.2.7	Visite des lieux.....	25
2.2.8	Informations complémentaires demandées par la commission d'enquête.....	28
2.2.9	Incidents particuliers.....	29
2.2.10	Communications hors des délais de la durée d'enquête.....	29
2.2.11	Remise du procès-verbal de synthèse.....	29
3	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE).....	30
4	AVIS DES PARTIES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	34
4.1	Avis du SCOT (PETR).....	34
4.2	Avis INAO.....	35

4.3	Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne (CA 31)	35
4.4	Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)	38
4.5	Avis de la chambre de commerce et d'industrie Toulouse Haute-Garonne (CCI-HG)	40
4.6	Avis du préfet de la Haute-Garonne (DDT 31)	40
4.7	Avis de l'office national des forêts Midi-Pyrénées (ONF)	42
4.8	Avis du SAGE Vallée de la Garonne.....	43
4.9	Avis du service départemental d'incendie et de secours de Haute-Garonne (SDIS 31)	43
4.10	Avis du syndicat des eaux de la Barousse	44
4.11	Autres avis reçus :	45
4.12	Avis sollicités restés sans réponses ou reçus hors délais	45
5	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	46
5.1	Participation du public.....	46
5.2	Nature des observations.....	46
5.3	Éléments statistiques.....	46
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS du PUBLIC	47
6.1	Les OAP et les STECAL	47
6.1.1	Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission.....	47
6.2	La consommation d'espace	50
6.3	Les enjeux agricoles et forestiers.....	50
6.3.1	Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission.....	50
6.4	Les enjeux économiques.....	52
6.4.1	Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission.....	52
6.5	Les enjeux environnementaux et les risques naturels.....	52
6.6	Les énergies renouvelables.....	52
6.6.1	Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission.....	52
6.7	Divers (dont demandes parcellaires et changements de destination)	54
6.7.1	Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission.....	54
7	CONCLUSIONS ET AVIS	58

Partie A : Rapport d'enquête

1 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. Le détail démographique de ce secteur ainsi que les fonctions des élus apparaissent dans le tableau suivant :

*Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord
Dossier n° E 24000105/31*

COMMUNE	Nombre d'habitants (INSEE 2015)	Nom du maire	Observation
AGASSAC	114	Serge ANE	Conseiller Communautaire 5C
AMBAX	67	Daniel MIQUEL	Conseiller Communautaire 5C
ANAN	242	Laurent BRIOL	Vice president 5C
BOISSEDE	73	Alain FRECHOU	Vice president 5C
CASTELGAILLARD	62	Christiane LARRIEU	
CASTERA VIGNOLES	64	Thierry POUZOL	Bureau de la 5C
CAZAC	87	Françoise PRIAUT	Conseiller Communautaire 5C
COUEILLES	96	Bernard FABARON	Conseiller Communautaire 5C
ESCANECRABE	237	Jean Claude ARSEGUET	Conseiller Communautaire 5C
FABAS	206	Alain ESTRADE	
FRONTIGNAN-SAVES	66	Thierry SALLES	Conseiller Communautaire 5C
GOUDEX	53	Laurent MANAVIT	Conseiller Communautaire 5C
LABASTIDE-PAUMES	150	Catherine BRUMAS	Conseiller Communautaire 5C
LILHAC	132	Gilbert SOUITAC	Vice president 5C
L'Isle-en-Dodon	1677	Lionel WELTER	Bureau de la 5C
MARTISSERRE	59	Maryse TOULON	Conseiller Communautaire 5C
MAUVEZIN	90	Thierry PLANTE	Conseiller Communautaire 5C
MIRAMBEAU	69	Josiane de MARCHI	Conseiller Communautaire 5C
MOLAS	164	Joelle MEDOUS	Conseiller Communautaire 5C
MONTBERNARD	221	Pascal COUMES	Conseiller Communautaire 5C
MONTESQUIEU-GUITTAUT	176	Virginie DANEAU	
PUYMAURIN	301	Valentin BIASON	Conseiller Communautaire 5C
RIOLAS	45	Michel DUPRAT	Conseiller Communautaire 5C
SAINT-FRAJOU	214	Alain DAVEZAC	Conseiller Communautaire 5C
SAINT LAURENT	171	Daniel PITOUT	Conseiller Communautaire 5C
SALERM	53	Michel de CAULEJAC	Bureau de la 5C
TOTAUX	4889		

Marqué par une baisse démographique constante depuis 1968, le secteur Coteaux Nord présente un solde naturel négatif continu depuis 1990 et les dernières données Insee (2015-2021) indiquent une décroissance de 0,2% de la population.

La commission observe qu'une grande majorité des maires occupent des fonctions au sein des instances de la communauté de communes.

La commission note que le terme de PLU Infracommunautaire est couramment employé dans le dossier d'enquête au titre de plan local d'urbanisme intercommunal du secteur Coteaux Nord. L'abréviation PLUi vaut pour les deux appellations. Cette double appellation, selon l'avis de la commission, ne modifie pas la bonne information du public sur ce dossier.

1.1 Rappel historique

Depuis la création de la communauté de communes en 2017, et compte tenu des spécificités des territoires (urbaines, paysagères, architecturales et économiques) la 5C a souhaité la réalisation ou la révision de 4 PLUi sur son territoire : Les secteurs Coteaux Nord, Coteaux Sud, le secteur Cœur et Plaine de Garonne et le secteur Terre d'Aurignac (approuvé le 25 septembre 2017).

Cette demande de dérogation, prévue à l'article 154-1 du code de l'urbanisme, a été accordée par arrêté préfectoral en date du 06 aout 2018, en incluant la révision du PLUi des Terres d'Aurignac préalablement approuvé.

1.2 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 restants :

- 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.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

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).

1.4 Présentation du projet

La particularité de ce projet réside dans une méthodologie de travail pilotée par l'intercommunalité et associant les échelons infracommunautaires (dont le secteur Coteaux Nord) et communaux. Ces modalités se fondent sur une charte de gouvernance qui vise à assurer la mise en œuvre d'un projet partagé et cohérent à l'échelle de l'intercommunalité, des modalités de collaboration appliquées tout au long de l'élaboration du PLUi. La concertation avec les communes a été réalisée en plusieurs niveaux (conférence intercommunale des Maires, conférence infra communautaire, groupes de travail territoriaux, permanence communale) ; elle visait à garantir la prise en compte de l'avis des communes tout en permettant une approche transversale à l'échelle de l'intercommunalité.

Le résultat des travaux se traduit par la rédaction d'un PADD et d'un PLUi commun aux trois projets intercommunaux et déclinés en fonction de leurs spécificités territoriales.

Le projet comprend dans son dossier de justification les arguments qui visent à démontrer sa compatibilité avec les documents supérieurs, dont le SCoT.

1.4.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD se décline selon les orientations communes suivants :

Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriales

A : L'armature territoriale, socle du projet politique

B : Un maillage pérenne des équipements et services permettant de répondre aux besoins des habitants

C : Une croissance démographique soutenue par une politique de l'habitat cohérente et partagée

D : Une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles

E : Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et ses complémentarités

Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

A : L'identité commingeoise au cœur du projet

B : Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel

C : Une prise en compte des risques et nuisance dans les orientations de développement

D : Faire de la transition énergétique un levier de développement local

Appliqué au projet de PLUi coteaux Nord le PADD se traduit par les orientations spécifiques suivantes :

Axe 1

A :

L'armature territoriale conforte le rôle de pôle structurant de la commune de L'Isle-en-Dodon, et n'identifie pas de communes rurales intermédiaire. Le projet propose des orientations par commune en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services.

B :

Redonner au pôle structurant son attractivité notamment en améliorant l'offre existante (équipements, offre médicale, culturelle). Permettre une reconversion de l'ancien collège de L'Isle-en-Dodon. Pérenniser les équipements et services existants voire les développer.

C :

Offrir un potentiel d'environ **210 à 240 logements** (dont environ 12 à 14 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) **permettant un accueil maximum de 450 à 500 habitants supplémentaires en dix ans** en cohérence avec les tendances affichées par le PLH.

Une remobilisation des logements vacants priorisée sur l'Isle-en-Dodon (action déjà engagée dans le cadre de la démarche Petite ville de demain).

Répartir le logement selon les pourcentages suivants :

- Environ 35 % du potentiel dans le pôle structurant,
- Environ 65 % du potentiel sur les 25 communes rurales,

Poursuivre la rénovation du parc de logements anciens prioritairement à L'Isle-en-Dodon (notamment requalification de l'îlot Bourguet et de la rue droite.

Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant de L'Isle-en-Dodon,

Pérenniser voire développer l'offre de logements communaux, afin de favoriser une diversification de l'offre de logements et renforcer l'accessibilité (intergénérationnel, habitat inclusif, petits logements, locatif...).

D :

Améliorer la circulation piétonne et cycliste dans le centre bourg de L'Isle-en-Dodon ;

Réaménager les berges de la Save avec un aménagement piétonnier touristique et culturel au niveau de L'Isle-en-Dodon ;

Réaménager l'offre de stationnement dans le centre de L'Isle-en-Dodon en cohérence avec la volonté de requalification des espaces publics ;

Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment vers et autour des équipements publics (Puymaurin, Montbernard...).

E :

Conforter la zone d'activités Ribero sur l'Isle-en-Dodon au regard de la dynamique observée depuis 2020,

Poursuivre la restructuration du bâtiment Ribéro à l'Isle-en-Dodon ;

Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes sur le territoire ;

Permettre une diversification des activités agricoles et la mise en valeur de l'agriculture locale ;

Redynamiser l'offre commerciale dans le centre-bourg de l'Isle-en-Dodon ;

Prendre en compte la présence du commerce ambulancier ;

Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en particulier en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie...);

Faciliter la reconversion des anciens bâtiments agricoles sans compromettre les enjeux agricoles périphériques ;

Conforter la vocation touristique de la base de loisirs de L'Isle-en-Dodon (réhabilitation de l'existant) ;

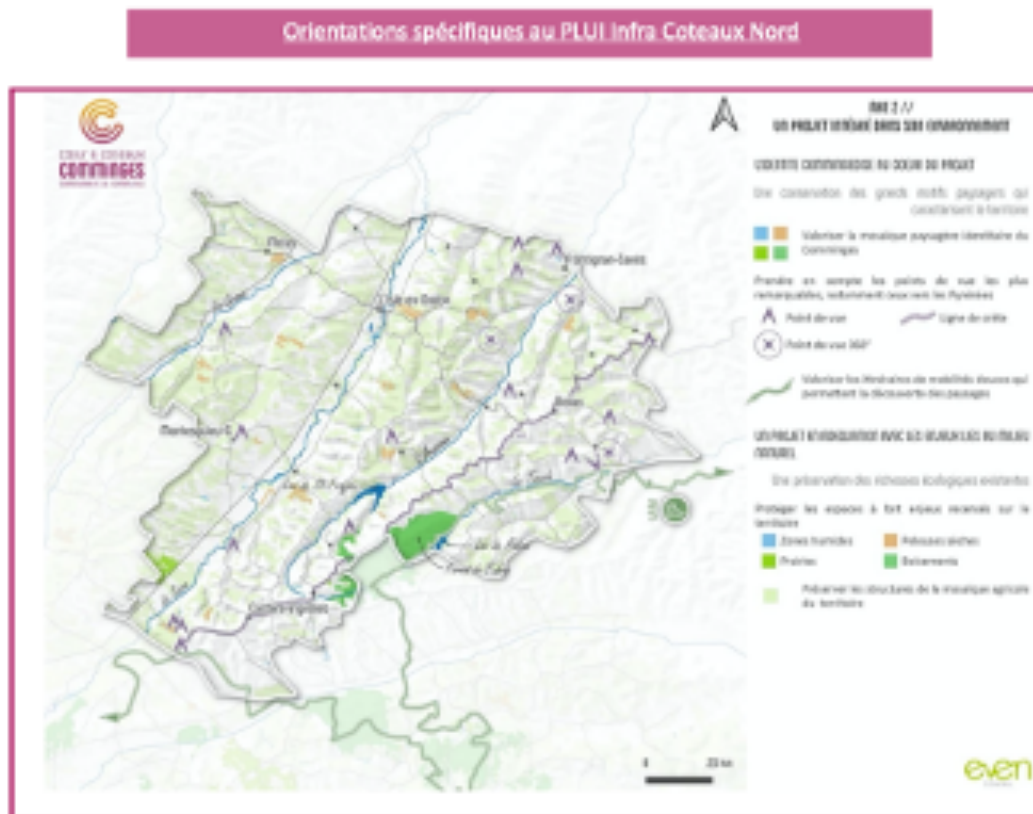
Mettre en valeur les abords des lacs.

Axe 2 :

A :

Promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise entre **18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues**.

Les points B, C et D font l'objet d'une déclinaison spécifique par le biais de la carte suivante (figurant en page 28 de la pièce 2B du dossier) qui indique notamment la présence des zones humides, prairies, pelouses, boisements et recense les points de vue et lignes de crête.



1.4.2 Justification des choix retenus pour établir le PADD

La méthode de travail retenue par la 5C a consisté à définir un cadre commun décliné ensuite dans les 3 PLUI intercommunaux.

Dans l'objectif d'assurer la mise en œuvre d'un projet partagé et cohérent à l'échelle de l'intercommunalité, des modalités de collaboration ont été définies et sont appliquées tout au long de l'élaboration du PLUI.

La concertation avec les communes a été réalisée en plusieurs niveaux (conférence intercommunale des Maires, conférence infra communautaire, groupes de travail territoriaux, permanence communale) ; elle visait à garantir la prise en compte de l'avis des communes tout en permettant une approche transversale à l'échelle de l'intercommunalité.

Les Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires, PETR Pays Comminges Pyrénées, Chambres consulaires...) ont été concertées tout au long des procédures.

Scénario et hypothèses de travail

03 scénarii de développement ont été analysés par la 5C en se fondant sur les chiffres disponibles sur la base du Cerema.

Le S1 attribuait le même nombre de logements à toutes les communes rurales ;

Le S2 répartissait le nombre de logements en fonction de la taille (en nombre d'habitants) de la commune ;

Le S3 prenait en compte une analyse multicritères dont le nombre d'habitants, le nombre d'équipements et de services offerts et le taux d'évolution entre 2013 et 2019. C'est cette dernière option de travail qui a été retenue

A l'échelle du territoire de la 5C, il a été envisagé d'accueillir environ 4 100 habitants en dix ans correspondant, sur la base de 2,1 personnes par ménages, à un potentiel d'environ 1950 logements. La réflexion a également abouti à la définition d'une armature territoriale confirmant la ville de Saint-Gaudens dans sa fonction de pôle urbain principal, appuyé par 4 pôles structurants.

Au niveau du projet secteur Nord, cette analyse aboutit à la reconnaissance d'un schéma territorial articulé autour de la ville de L'Isle-en-Dodon déclarée pôle structurant pour les 25 autres communes du secteur Nord reconnues comme communes rurales.

L'objectif d'accueil pour le secteur coteaux Nord est fixé entre 210 et 240 logements soit 450 à 500 habitants à l'horizon de 10 ans, avec la répartition suivante :

35% du potentiel de logement dans le pôle structurant,
 65% dans les communes rurales.

Calcul des objectifs démographiques et des besoins en logements

Les objectifs démographiques et le besoin en logement ont été déterminés à partir des données suivantes :

Pour le pôle structurant, une règle de trois a été appliquée aux chiffres fournis par le PLH.

Pour les communes rurales l'analyse multicritère suivante a été suivie :

Le taux de croissance démographique 2013-2019 ;

Le niveau d'équipements et de services de proximité ;

La population communale en 2019.

1.4.3 Justification des choix d'objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et traduction en nombres de logements

Pour le secteur coteaux Nord, l'objectif de consommation d'espace a été fixé dans une fourchette comprise entre 18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues.

Concrètement le potentiel offert par le PLUi coteaux Nord est le suivant :

119 logements en densification urbaine dont 36 logements situés en « dents creuses », 36 logements issus de divisions parcellaires, 29 logements vacants mobilisés et 14 changements de destination.

Traduit en densité d'occupation ces données aboutissent aux densités suivantes :

L'Isle-en-Dodon : densité de 12 logements/ha dans les secteurs soumis à OAP

Communes rurales : densité de 7 logements/ha dans les secteurs soumis à OAP.

En termes de consommation d'espace, le bilan suivant peut être dressé :

Zones du PLUi	Consommation d'ENAF
Zones résidentielles	Environ 18,68 ha
Zones d'activités	Environ 2,20 ha
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs	Environ 1,74 ha
Total	Environ 22,62 ha

Ce bilan entraîne une consommation de moins de 2,5 ha par an sur 10 ans soit une réduction de 44% de l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (4ha/an)

La répartition des logements se compose ainsi :

	Total du nombre de logements	Répartition	Nombre de logements en densification	% de densification
L'Isle-en-Dodon	80	32%	55	69%
Communes rurales	171	68%	56	33%
Total PLUi	251		111	44%

Au final le potentiel d'attribution de logements suivant a été attribué par communes :

COMMUNES	Nombre de logements en densification et résorption vacances	Nombre total de logements attribués
AGASSAC		06
AMBAX		05
ANAN	5	14
BOISSEDE	4	04
CASTEILGAILLARD	1	04
CASTERA VIGNOLES		04
CAZAC		03
COUEILLES		05
ESCANECRABE	6	15
FABAS	2	10
FRONTIGNAN-SAVES	1	03
GOUDEX		05
LABASTIDE-PAUMES	4	07
LILHAC	2	06
L'ISLE-en-DODON	55	80
MARTISSERRE		05
MAUVEZIN		03
MIRAMBEAU		05
MOLAS	2	08
MONTBERNARD	2	08
MONTESQUIEU-GUITTAUT		09
PUYMAURIN	5	13
RIOLAS	2	04
SAINT-FRAJOU	2	10
SAINT LAURENT	3	09
SALERM		06
TOTAUX	96	251

Constat de la commission d'enquête :

La commission remarque, outre certaines distorsions dans la comptabilité des logements, que **le nombre total de logements attribués est supérieur à l'objectif d'accueil déterminé par le PADD** alors que le nombre de logements recensés en densification et résorption de vacances est inférieur aux valeurs allouées.

1.4.4 Justification des autres choix

Équilibre social de l'habitat.

Il se caractérise principalement par la volonté de maintenir une offre sociale dans le bourg centre qui se traduit par la réalisation d'un projet d'habitat inclusif d'environ 15 logements sociaux en réhabilitation à l'Isle-en-Dodon

Aménagement de l'espace urbanisme et paysage.

La volonté de préserver les paysages a conduit à délimiter les zones urbaines de façon différenciée. L'effort se traduit principalement dans le bourg centre. Pour les communes rurales la méthodologie suivante a été appliquée :

Zone à urbaniser possible pour les hameaux de plus de 10 habitants, en dessous de ce seuil seule la gestion de l'existant a été retenue.

Équipements, services, équipements commerciaux, loisirs.

La volonté de conforter le pôle structurant de L'Isle-en-Dodon dans l'armature territoriale se traduit par les mesures suivantes :

Création de zones UE : Ces zones sont spécialement dédiées aux équipements publics et collectifs, afin de regrouper les services essentiels sur des sites spécifiques.

Mixité fonctionnelle : Les zones urbaines résidentielles accueilleront également des activités artisanales, commerciales et de restauration, notamment dans les centres-bourgs. Cette mixité vise à renforcer l'attractivité des centres-villes et à faciliter l'accès aux services.

Consommation d'espace dédiée aux équipements : Une surface de 1,74 hectare a été réservée pour la création d'équipements et de loisirs.

Développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Le projet veut assurer le maintien d'une cohérence entre le développement la mise en service ou le renforcement des réseaux en recentrant. Pour cela le projet prévoit les actions suivantes :

Assainissement : Le PLUi prévoit de concentrer l'urbanisation dans les zones déjà équipées en assainissement collectif, en tenant compte de la capacité des stations d'épuration. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire lorsque celui-ci est disponible.

Réseaux en général : La capacité des réseaux est un critère déterminant pour définir les zones urbanisables.

Gestion des eaux pluviales : Le PLUi met en place des règles strictes pour limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux de pluie afin de préserver les milieux naturels.

Communication numérique : recentrer l'urbanisation facilitant le développement des communications numériques.

Mobilités, transports et déplacements

La 5C a pour ambition de penser une stratégie globale en matière de mobilité qui prenne en compte les spécificités locales et la sécurisation des déplacements tout en favorisant les modes de déplacements doux.

Ces trois volets se déclinent par les actions suivantes :

Priorité aux modes de déplacement doux :

Urbanisme favorisant la marche et le vélo : Développement urbain en densification autour des centres-bourgs et intégration de cheminements doux dans les documents d'urbanisme (OAP).

Amélioration des transports en commun : Recentrage de l'urbanisation pour faciliter l'accès aux transports collectifs et création de nouveaux points de ramassage.

Sécurisation des déplacements :

Aménagements sécurisés : Identification de lieux pour sécuriser les carrefours et élargir les voies.

Cohérence des voiries : Définition de schémas de voirie en accord avec le fonctionnement urbain existant.

Gestion des stationnements :

Adaptation de l'offre : Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) prévoit d'ajuster le nombre de places de stationnement en fonction des projets.

Création de nouveaux parkings : Identification de zones pour étendre ou créer de nouveaux parkings.

Développement économique

La collectivité a fait le choix de conforter la zone d'activité de Ribero et de redynamiser l'offre commerciale au centre de l'Isle-en-Dodon. Elle souhaite également veiller au maintien d'un tissu commercial de proximité ; Cette volonté se traduit par les actions suivantes :

La création de zones UY et AUy pour accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles
L'ouverture de 2,20 ha d'urbanisation sur la zone d'activité de Ribero
La densification des deux ZAC de l'Isle-en-Dodon (Ribero et Intermarché)

Développement touristique et loisirs

Afin de renforcer le rôle de la base de loisirs de L'Isle-en-Dodon, de valoriser les abords des lacs, le projet prévoit de développer son offre d'hébergement et de poursuivre son effort en matière de cheminements doux. En termes d'aménagements son action se concrétise par :

La délimitation de 3 STECAL Nt2 dédiés aux activités et hébergements touristiques,
La délimitation d'une zone NL dédiés aux équipements sportifs et de loisirs.

Agriculture

L'objectif fixé est de maintenir une dynamique agricole sur le territoire en assurant la pérennisation des exploitations dans les choix de développement, et en préservant les terres ayant fait l'objet d'investissements (Ex : irrigation) et de préserver la mosaïque agricole.

Pour cela les dispositions réglementaires suivantes sont prises :

- Prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement (zones ouvertes à l'urbanisation),
- Un développement privilégié en périphérie des centres-bourgs existants et limitant la consommation d'espaces agricoles,
- La possibilité de diversification de l'activité agricole en zone A en autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- La délimitation d'une zone Ap sur Mirambeau pour préserver les enjeux paysagers identifiés à l'Ouest du bourg.
- La délimitation de zones Ace pour préserver les enjeux identifiés en matière de biodiversité et de continuités écologiques.

Espaces naturels, biodiversité et continuité écologique

Outre la préservation de la biodiversité, le projet prend en compte la gestion des ressources et la gestion des risques. Il déclare encadrer le développement des Enr.

Cette volonté se transcrit par les dispositions suivantes :

- ✓ Délimitation de zones naturelles de protection des continuités écologiques (Nce) pour les boisements identifiés en réservoirs de biodiversité à enjeu fort et les cours d'eau identifiés en réservoirs de biodiversité de la trame bleue ainsi que les principaux cours d'eau permanents identifiés en corridors écologiques de la trame bleue, sur la base d'un tampon de 30 m environ ajusté au cas par cas, au regard du contexte,
- ✓ Délimitation de zones naturelles N sur les espaces boisés identifiés en réservoirs de biodiversité sans enjeu fort et en zone relais de la trame verte dont la superficie est supérieure à 0,5 ha et sur les autres cours d'eau identifiés en corridors écologiques de la trame bleue, sur la base d'un tampon de 10 m environ ajusté au cas par cas, au regard du contexte,
- ✓ Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les boisements identifiés en zone relais de la trame verte dont la superficie est inférieure à 0,5ha ainsi que les réseaux de haies structurants qui contribuent à assurer la continuité écologique, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire,
- ✓ Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N,

- ✓ Interdiction de toute construction à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge,
- ✓ Mise en place d'une OAP TVB - Paysage en complément du règlement graphique et écrit permettant de renforcer la prise en compte des spécificités environnementales et paysagères du territoire,
- ✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales,
- ✓ Prise en compte du PPRi et des CIZI.

1.4.5 Les Opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles se composent de deux types d'OAP : Les OAP thématiques et les OAP sectorielles.

Les OAP thématiques

Le projet comprend deux OAP dites thématiques l'une portant sur le bioclimatisme et les énergies renouvelables ; l'autre sur la trame verte et bleue.

Les dispositions de l'OAP bio climatisme et énergies renouvelables rappellent les principes et les modes d'action possibles afin de prendre en compte les enjeux énergétiques et climatiques. Le recours aux énergies renouvelables, dont le solaire photovoltaïque, la mutualisation des dispositifs énergétiques sont possibles dans le cadre du projet de PLUI mais en respectant les termes de la charte de bonne pratique de la CC5C.

L'OAP Trame Verte et Bleue fixe des objectifs et/ou des recommandations destinés à :

Préserver les formations boisées ;

Préserver les milieux prairiaux ;

Maintenir le caractère naturel des cours d'eau, la continuité des berges ;

Ne pas faire obstacle à la fonctionnalité des corridors ;

Privilégier une gestion différenciée/raisonnée des espaces verts et des jardins ;

Prendre en compte la pollution lumineuse ;

Préserver les paysages locaux par l'intégration paysagère des constructions et la préservation des points de vue.

Les OAP sectorielles.

Elles se décomposent en OAP communales (21) et OAP économiques (2).

Le projet de PLUI comporte 21 OAP représentant 119 logements pour une consommation d'espace de 14,91 ha répartis sur 21 communes.

Les principales caractéristiques sont présentées dans le tableau suivant :

COMMUNE	Nombre d'OAP Superficie et nombre de logements	Nom et caractéristiques	Observations
AGASSAC	1 0,85 ha, 6 logements	Secteur 1 : 04 logements Secteur 2 : 02 logements 07 logements/ha	
AMBAX	1 0,6 ha, 4 logements	Secteur A: 07 logements/Ha	
ANAN	1 0,72 ha, 6 logements	Secteur 1 : 02 logements Secteur 2 : 02 logements Secteur 3 : 02 logements 07 logements/ha	
BOISSEDE	Néant		
CASTEILGAILLARD	1 0,35 ha, 3 logements	Secteur A : 03 logements 07 logements/ha	
CASTERA VIGNOLES	Néant		
CAZAC	1 0,38 ha, 3 logements	Secteur 1 : 02 logements Secteur 2 : 01 logement 07 logements/ha	

*Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord
Dossier n° E 24000105/31*

COEUILLES	Néant		
ESCANECRABE	1 0,65 ha, 6 logements	Secteur A : 04 logements Secteur 1 : 02 logement 07 logements/ha	
FABAS	1 0,91 ha, 6 logements	Secteur A : 02 logements Secteur B : 03 logements Secteur 1: 01 logements 07 logements/ha	Les OAP ne sont pas impactées par le secteur ABF
FRONTIGNAN-SAVES	1 0,29 ha, 2 logements	Secteur 1: 02 logements 07 logements/ha	OAP impactée par un secteur ABF
GOUDEX	1 0,59 ha, 4 logements	Secteur 1 : 02 logements Secteur 2 : 02 logements 07 logements/ha	
LABASTIDE-PAUMES	Néant		
LILHAC	1 0,4 ha, 3 logements	Secteur A : 03 logements 07 logements/ha	
L'ISLE-en-DODON	1 1,64 ha, 25 logements	Secteur A : 05 logements Secteur B : 06 logement Secteur C : 10 logements Secteur D : 04 logement 12 logements/ha	Les OAP ne sont pas impactées par le secteur ABF
MARTISSERRE	1 0,56 ha, 4 logements	Secteur 1 : 02 logements Secteur 2 : 02 logements 07 logements/ha	
MAUVEZIN	1 0,50 ha, 4 logements	Secteur 1 : 01 logement Secteur 2 : 02 logements 07 logements/ha	
MIRAMBEAU	1 0,66 Ha, 4 logements	Secteur 1 : 01 logement Secteur 2 : 02 logements 07 logements/ha	
MOLAS	1 0,93 ha, 6 logements	Secteur 1 : 02 logements Secteur 2 : 01 logement Secteur 3 : 03 logements 07 logements/ha	
MONTBERNARD	1 0,32 ha, 2 logements	Secteur 1: 02 logements 07 logements/ha	
MONTESQUIEU-GUITTAUT	1 1,1 ha, 8 logements	Secteur A : 08 logements 07 logements/ha	
PUYMAURIN	1 1,1 ha, 8 logements	Secteur A : 08 logements 07 logements/ha	
RIOLAS	1 0,30 ha, 2 logements	Secteur 1: 02 logements 07 logements/ha	
SAINT-FRAJOU	1 1,01 ha, 7 logements	Secteur 1 : 01 logement Secteur 2 : 01 logement Secteur A : 05 logements 07 logements/ha	
SAINT LAURENT	1 0,99 ha, 6 logements	Secteur 1 : 02 logements Secteur 2 : 01 logement Secteur A : 03 logements 07 logements/ha	Les OAP ne sont pas impactées par le secteur ABF
SALHERM	Néant		
TOTAUX	14,91 ha 119 logements		

Les deux OAP « économiques » sont situées sur la commune de L'Isle-en-Dodon en bordure de la zone d'activité de Ribero et ne comprennent aucune indication sur la nature et le surface des activités dans leur règlement écrit. Il est nécessaire de se référer à d'autres documents du dossier pour connaître sommairement les objectifs d'occupation définis pour cette zone.

Constat de la commission d'enquête :

La commission note le **caractère très général et sans volet prescriptif des deux OAP thématiques**. Elle observe que l'absence de précision dans la nature et le volume des activités prévues dans les OAP économiques peut prêter à confusion avec la volonté de redynamiser le centre bourg de l'Isle-en-Dodon

1.4.6 Le bilan de la concertation

La concertation du public pour le projet de PLUi Coteaux Nord a été conduite de façon centralisée par la 5C à la suite de la délibération communautaire du 21/02/2019. Lors de l'élaboration des diverses phases du projet, soit de 2019 à 2024, la 5C a procédé à une information du public, tant au niveau communautaire qu'à celui des communes, par voie de presse (presse locale, journaux communautaires et municipaux), voie d'affichage et autres moyens (flyers, panneaux d'exposition, sites internet)

Une réunion spécifique au PLUi Coteaux Nord a été tenue après l'approbation du PADD, le 05 décembre 2022 à L'Isle-en-Dodon. Une réunion publique spécifique au PLUi Coteaux Nord a été organisée le 25 janvier 2024 à L'Isle-en-Dodon pour présenter la traduction réglementaire du PLUi

Les registres de concertation ont été mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes et à la mairie de L'Isle-en-Dodon. Le public pouvait également déposer ses contributions dans les registres déposées dans les mairies de Saint-Gaudens, Aurignac, Boulogne sur Gesse et Montréjeau, ou bien adresser ses demandes par courrier au siège de la 5C. Enfin une adresse électronique (contact@la5C.fr) était mise à la disposition du public pour exprimer ses demandes.

Finalement sur 182 contributions exprimées, une très grande majorité portait sur des questions personnelles liées à l'évolution de zonage. Cette même préoccupation se retrouve dans les questions plus générales dont des exemples figurent dans le dossier d'enquête. Toutes les contributions ont fait l'objet d'un courrier de réception indiquant que lors de l'enquête publique *"il vous sera possible d'adresser à nouveau votre requête si nécessaire"*. Pour le Plui coteaux Nord, 11 contributions ont été rédigées et toutes portaient sur des cas individuels. 3 ont été prises en considération par la 5C et les autres ont été rejetées (au motif de parcelles isolées et de parcelles non intégrées dans une zone constructible pour respect des objectifs de modération de consommation d'espace).

Par délibération en date 14 mars 2024, la 5C a arrêté ce bilan l'estimant positif.

Constat de la commission d'enquête :

En se bornant à renvoyer le requérant à l'enquête publique, **la commission observe et regrette que les demandes acceptées ou surtout rejetées dans le cadre de la concertation n'aient pas fait l'objet d'une réponse motivée de la part de la 5C**. Ce point a fait l'objet d'une demande d'information de la commission auprès de la 5C.

1.5 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.

Numérotation	Intitulé	Contenant (Annexes incluses)
	Pièce 0 : Pièces administratives	157 pages
0	Diverses pièces (sommaires et titres, liste et tableau des structures à notifier, bordereau des pièces, délibération du second arrêt, désignation tribunal, note de synthèse du PLUI, attestations de parution des annonces légales, arrêtés et avis)	108 pages
0A	Délibération du conseil communautaire prescrivant l'élaboration de trois PLUI infracommunautaires	06 pages
0B	Débat sur le PADD commun	05 pages
0C	Débat sur les orientations générales du PADD	05 pages
0D	Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation	33 pages
	Pièce 1 : Rapport de présentation	2148 pages
1A	Résumé non technique	91 pages
1-Ab	Évaluation environnementale-Résumé non technique	47 pages
1B	Diagnostic territorial	182 pages
1Ca	État initial de l'environnement	149 pages
1Cb	Fiche synthèse	28 pages
1D	Justification du projet	105 pages
1E	Compatibilité avec les documents supra	33 pages
1F	Évaluation environnementale	293 pages
1G	Annexes Annexe 1Ga Fiches communes Annexe 1Gb : Changement de destination Annexe 1Gc : Éléments remarquables Annexe 1Gd : STECAL Annexe 1Ge : Méthodologie	12 pages 724 pages 217 pages 214 pages 38 pages 15 pages
	Pièce 2 : PADD	46 pages
2A	PADD commun	18 pages
2B	PADD Coteaux Nord (CN)	28 pages
	Pièce 3 : OAP	92 pages
3A	OAP thématiques	27 pages
3B	OAP sectorielles	65 pages
	Pièce 4 : Règlements	181 pages
4A	Règlement écrit CN	154 pages
4B	Règlement graphique CN	27 pages
	Pièce 5 : Annexes	358 pages
5A	Servitudes d'utilité publique	23 pages
5B	Annexes sanitaires	01 page

	Annexe 5B.A : Réseau AEP	02 pages
	Annexe 5B.B : Zonages d'assainissement	06 pages
	Annexe 5B.C : Réseau EU	02 pages
5C	Plan de prévention des risques	01 page
	Annexe 5.C.A : Risques naturels inondations	58 pages
	Annexe 5.C.B : Risques naturels sécheresse	26 pages
5D	Arrêté de classement sonore	237 pages
5E	Droit de préemption urbain	2 pages
6	Dossier Avis des PPA et MRAe	186 pages
	Réponses de la 5C aux avis de la MRAe et des PPA	31 pages
	Avis de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne (CA 31)	09 pages
	Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI)	01 page
	Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	03 pages
	Avis de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG)	01 page
	Avis de l'État, Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne (DDT 31)	22 pages
	Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)	01 page
	Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)	21 pages
	Avis de l'Office National des Forêts (ONF)	03 pages
	Avis du Pôle d'Équilibre territorial et Rural du Pays Comminges Pyrénées (PETR)	08 pages
	Avis de Réseau 31 service public de l'eau	07 pages
	Avis relatif au schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de la Garonne (SAGE)	18 pages
	Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)	08 pages
	Avis de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF)	24 pages
	Avis du syndicat des Eaux de la Barousse	24 pages
	Avis du Syndicat Mixte Garonne Amont	02 pages
	Avis de Teréga	03 pages
	Total	3168 pages

Constat de la commission d'enquête :

Le dossier très volumineux décrit de façon claire la méthodologie d'élaboration du projet. Il contient l'ensemble des pièces nécessaires à l'information du public. Il comporte toutefois des imprécisions qui ont fait l'objet de demandes complémentaires de la commission. Enfin, compte-tenu de la masse de documents présentés, l'appropriation par le grand public n'est pas évidente. Cette impression a été corroborée par les questions du public lors des permanences. **La méthodologie suivie par la 5C, qui fournit un cadre de compréhension aux choix adoptés par la 5C aurait mérité d'être plus facilement accessible.**

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation de la commission d'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 (suppléante)

2.2 Arrêté d'organisation de l'enquête

2.2.1 Date de l'arrêté

Le xxx la CC5C a pris un arrêté prescrivant l'ouverture d'enquête publique¹.

2.2.2 Dates et durée de l'enquête

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.

2.2.3 Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête publique a été fixé dans les locaux de la mairie de L'Isle-en-Dodon Place du Chateau 31230 L'Isle-en-Dodon

Modalités de consultation du dossier

Le dossier d'enquête a pu être consulté, durant toute la durée de l'enquête publique, aux heures normales d'ouverture des bureaux dans les locaux de la mairie de L'Isle-en-Dodon et sous forme dématérialisée dans les locaux des mairies d'Escanecrabe et de Fabas.

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

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

Le dossier était également consultable sur le site de la 5C à l'adresse suivante :

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

Après publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, la commission a procédé 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.

2.2.4 Modalités de réception des observations et propositions du public

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).

1 Arrêté en annexe du rapport

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 Château 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 : <https://www.registre-numérique.fr/PLUI-coteaux-nord>

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

2.2.5 Publicité de l'enquête

Les obligations de publicité légale ont été respectées ; L'autorité organisatrice a fait paraître les annonces selon le calendrier suivant² :

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

Le panneau des avis a été apposé dans les délais et les formes impartis. La 5C a fait procéder à la prise de photographies datées de cet affichage et la délivrance de certificats d'affichages par les mairies. Ces documents ont été transmis à la commission.

La publicité légale a été complétée par une action complémentaire sur les réseaux sociaux de la 5C et des mairies concernées. Les communes disposant de panneaux lumineux ont également fait mention de la tenue de l'enquête publique sur ces supports. Enfin la 5C a fait paraître un article de presse le 24/09/2024 mentionnant la tenue de l'enquête et les modalités de participation³.

Constat de la commission d'enquête : L'ensemble des mesures prises par la 5C dépasse le strict cadre légal et a permis une bonne diffusion des modalités de l'enquête.

2.2.6 Réunions préparatoires

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

Lieu :

Communauté de communes cœurs et coteaux de Comminges (CC5C)

4 rue de la République BP 70205 31806 Saint-Gaudens Cedex

Participants :

Présidents des trois commissions d'enquête :

M. Michel AZIMONT, M Gérard BELLECOSTE et M Christian TOURAILLES.

5C :

M. Stéphane BORTOLOTTOT, directeur général adjoint (DGA) de la CC5C

Mme Clélia PERRIN, chargée d'urbanisme

Mme Marie Le HIR, rédactrice

² Les copies des parutions ont été transmises à la commission d'enquête dès la publication.

³ In <https://www.ladepeche.fr/2024/09/24/bientot-un-plui-intercommunal-12217101.php>

Compte rendu :

A la lecture du dossier préalable et de l'approche globale menée dans la réflexion de la 5C, les trois présidents de commission ont estimé qu'une harmonisation dans la compréhension des dossiers et le déroulement des enquêtes était nécessaire. La 5C a accepté cette vision et une réunion a été organisée dans ses locaux le 07 aout 2024 de 14h00 à 16h30⁴

La première partie de la réunion a été consacrée à une présentation de l'historique du projet et de son évolution. La seconde partie a été consacrée à l'organisation matérielle de l'enquête.

Lors de sa présentation du projet le porteur a mentionné la méthodologie retenue par la 5C pour aborder le PLUI, les évolutions liées aux contraintes légales, ainsi que la volonté d'associer élus et citoyens dans la préparation et la concertation sur ce dossier

Les décisions suivantes ont été arrêtées en ce qui concerne le déroulement et l'organisation des 3 enquêtes publiques :

Recours à un registre dématérialisé ;

Période d'enquête courant sur une durée de 5 semaines ;

Période d'enquête non simultanée mais rapprochée pour les 3 enquêtes

Choix de plusieurs lieux de permanences et arrêt du dernier jour de l'enquête à 12h00.

Choix du siège de chaque enquête publique ;

Pas de recours à une réunion publique préalable à l'enquête

Publicité légale dépassant le strict cadre légal et incluant une composante dématérialisée avec participation des communes de la 5C

De façon plus spécifique à la commission Coteaux Nord les éléments suivants ont été actés :

Enquête publique du mardi 24 septembre 2024 à 09h00 au lundi 28 octobre 2024 à 12h00, soit une durée de 35 jours consécutifs.

Choix du siège de l'enquête : mairie de l'Isle-en-Dodon

Lieux de permanences : Escanecrabe et Fabas.

L'option d'un recours à un registre dématérialisé a été retenue ainsi que la possibilité de réaliser deux consultations du public par visio permanence. Le principe d'une visite de site au profit de la commission a été retenu.

Une réunion préparatoire entre la commission coteaux Nord et l'autorité organisatrice a été organisée le 16 aout 2024 de 14h30 à 17h30.

Lieu :

CC5C

4 rue de la République BP 70205 31806 Saint-Gaudens Cedex

Participants :

5C :

M. Stéphane BORTOLOTTOT, directeur général adjoint (DGA) de la CC5C

Mme Clélia PERRIN, chargée d'urbanisme

Mme Marie Le HIR, rédactrice

Membres de la commission d'enquête coteaux Nord

Compte rendu :

La première partie de la réunion a été consacrée à une présentation de l'historique du projet et de son évolution⁵ⁱ. La seconde partie a été consacrée à l'organisation matérielle de l'enquête.

Une visite de site au profit de la commission a été fixée au 29/08/2024.

Le calendrier des permanences suivant a été proposé par la commission et validé par l'autorité organisatrice. Les dates et horaires ont été choisis afin de permettre une participation du public la plus large possible. Les contraintes de fonctionnement des communes ont également été prises en compte.

4 Le détail de cette réunion figure dans le compte rendu inséré en annexe

5 Le compte rendu détaillé de cette réunion figure en annexe du rapport

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord
Dossier n° E 24000105/31

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	Dernière permanence avant clôture du 28/10 .
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	09h00 à 12h00	VISIOPERMANENCE

Une réunion finale en visioconférence avec l'autorité organisatrice a été organisée le 20/09/2024 de 09h30 à 10h30

Participants :

M. Stéphane SEILHAN

Mme Marie Le HIR

Membres de la commission d'enquête coteaux Nord

Compte rendu :

Cette réunion a permis de vérifier la concordance entre le dossier papier et le dossier numérique. Les disparités relevées par la commission ont été traitées en accord avec la 5C. La séance a ensuite été consacrée à la mise à disposition au profit de la commission du logiciel QGIS. La 5C a fait part des dispositions prises pour l'affichage des avis d'enquête publique et de la note transmise aux différentes mairies afin d'assurer une transcription correcte des contributions des registres "papier" vers le site du registre numérique. La commission a mentionné les tests préliminaires de bon fonctionnement réalisés sur le site de la 5C et sur le registre numérique.

2.2.7 Visite des lieux

Une visite a été organisée au profit des membres de la commission d'enquête le 29/08/2024.

Participants :

M. Christian Tourailles, M. Gérard Lousteau et M. Jean-Louis Venet, membres de la commission d'enquête. M. Stéphane Seilhan, chargé de mission urbanisme à la 5C.

Déroulement :

La visite a eu lieu le matin de 10h00 à 12h00, avec visite de sites et des trois mairies en charge de l'enquête et l'après-midi de 14h00 à 16h00, avec poursuite de visite de sites. Pour plus de clarté de lecture, le compte rendu suivant est thématique et non chronologique.

Compte rendu :

Cette journée de terrain a permis à la commission de largement parcourir le territoire du PLUI Coteaux Nord et d'en extraire une vision schématique. Desservi par la route départementale d'importance moyenne, la RD17 où circulent notamment des cars régionaux, le petit bourg et centre historique de l'Isle-en-Dodon concentre commerces et services mais son développement reste modeste et son cœur de ville à conforter. Autour, les 25 villages constituent l'armature d'un territoire vallonné homogène où le système agricole de polyculture-élevage occupe très largement l'espace. Les pâturages permanents sur les pentes, prairies temporaires et surfaces en culture ailleurs, sont maillés par une trame bocagère omniprésente, des ripisylves et quelques bois de chêne. Ils constituent à la fois l'armature de la trame verte d'une nature (non extraordinaire mais) encore relativement préservée et un paysage agreste traditionnel.

- Visite des mairies :

Pour rappel, la mairie de l'Isle-en-Dodon est le siège de l'enquête, les deux autres mairies (Fabas et Escanecrabe) sont des lieux de permanence. Nous avons été reçus, sur chacun de ces lieux, par les personnes suivantes :

- commune de l'Isle-en-Dodon, Mme Estèle Nicolas, directrice générale des services,
- commune de Fabas, M. Alain Estrade, maire ; M. Gérald Damiens, 1^{er} adjoint ; Mme Murielle Clairet, secrétaire de mairie,
- commune d'Escanecrabe, M. Jean-Claude Arseguet, maire.

Dans chaque mairie, la commission d'enquête s'est enquis des conditions matérielles d'organisation de l'enquête publique :

- lieu de réception du public par le commissaire enquêteur,
- lieu de réception du public souhaitant consulter le dossier d'enquête,
- modalités de l'affichage réglementaire (arrêté et avis d'enquête).

La commission et la 5C ont également répondu aux questions de ces personnes relatives à l'enquête et aux dates de permanence, dont certaines sont prévues hors jour ouvrable de la mairie. La commission d'enquête a noté le très bon accueil qui lui a été réservé par ces élus et personnels sur chacun de ces sites.

- Visite de lieux à enjeux :

La commission avait présélectionné une liste de lieux susceptibles de présenter, selon le dossier d'enquête, des enjeux notables, soit parce qu'ils sont l'objet d'observations importantes, voire récurrentes, des PPA, soit parce que concernés par un projet d'aménagement (OAP) potentiellement situé dans un périmètre ABF. La visite s'est concentrée sur les lieux aux problématiques prégnantes.

• Commune de Montesquieu-Guittaut - Secteur A (zone AU)

La commission s'est rendue sur place dans la mesure où cette OAP est entièrement incluse dans une ZNIEFF de type II. Le chemin de Loubet est bordé, de chaque côté, par une haie de chênes pubescents matures.

La commission a ensuite été surprise de constater la présence, de part et d'autre de ce chemin, de l'affichage réglementaire de déclarations préalables :

- « **DP 031 373 23 P0004** déposée en mairie le 19/06/2023, décision du 24/07/2023, création de 3 lots de bâtir, superficie du terrain 17652 m² »,

- « **DP 031 373 23 P0003** déposée en mairie le 19/06/2023, décision du 17/07/2023, création de 2 lots de bâtir, superficie du terrain 4451 m² », (sous toutes réserves, certaines mentions difficilement lisibles).



La commission constate que ces décisions de création de lots, antérieures à la mise en place de l'OAP envisagée au PLUi, sont de nature à compromettre la réalisation de cette dernière. Elle demande à la 5C de lui fournir les éléments d'actualisation de cette situation.

• **Commune de Puymaurin - zone AU densification**

La commission a visité le projet de création d'une zone à urbaniser de 1,1 ha derrière le cimetière de la commune. La commission a constaté que le projet d'OAP est inclus dans un important îlot agricole, toujours cultivé lors de la visite, en nature de tournesol et qu'il nécessite une desserte dans un terrain pentu.



• **Commune de L'Isle-en-Dodon – Secteur UY et OAP**

La commission s'est rendue au nord de l'Isle-en-Dodon, secteur UY Intermarché puis a vu les OAP secteurs A à D qui sont des parcelles déjà anthropisées. Selon le site Internet *Géoportail*, ces secteurs sont hors RPG 2022.

• **Commune d'Agassac - Parking**

La commission a pu visualiser l'emplacement projeté du parking prévu à Agassac et de l'OAP située de l'autre côté de la route dans laquelle les enjeux identifiés « biodiversité » sont estimés « moyens ».

• **Autres secteurs analysés**

Sur la base, notamment, des avis des PPA, la commission a examiné avec M. Seilhan, sur pièces, les autres secteurs à enjeux suivants :

- commune de Montbernard, secteur B, zone UB, secteur à enjeu environnemental fort,
- commune de La Bastide Paumès, zone UB, enjeu biodiversité modéré,
- commune de La Bastide Paumès, zone UB, enjeu biodiversité modéré,
- commune de Coueilles, secteurs B et C, enjeux biodiversité modérés et enjeu paysage.

- Demande de la commission - OAP dans périmètre 500 mètres :

Outre le point précité (commune de Montesquieu-Guittaut), la commission, prenant en considération le plan des monuments historiques répertoriés dans le PLUi, demande à M. Seilhan de lui faire parvenir la liste des OAP situées dans le périmètre de protection de 500 mètres autour desdits monuments classés ou inscrits, où les futures constructions sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions de l'ABF.

2.2.8 Informations complémentaires demandées par la commission d'enquête

Après étude du dossier et tenant compte des informations fournies dans le dossier mis à la disposition du public la commission a jugé utile, le 26/08/2024 de demander à la 5C un tableau des suites données aux requêtes exprimées lors de la phase de contribution. Cette demande a été satisfaite le 29/08/2024.

La commission a également constaté une disparité dans les informations contenues dans les fiches d'OAP communales. Elle a demandé à la 5C de lui transmettre les éléments absents dans certains programmes. Cette demande a été satisfaite le 12/09/2024.

Lors de la visite de site la commission a pu constater que l'OAP programmée sur le village de Montesquieu-Guittaut se situait sur l'emplacement de deux parcelles attributaires d'un permis de construire datant de 2023. A cette occasion la commission a demandé une actualisation de la situation à la 5C. Une réponse a été apportée le 18/09/2024

Enfin la commission a demandé à la 5C de vérifier la situation des OAP communales au regard des périmètres ABF. La 5C, après vérification a précisé le 12/09/2024 que l'OAP de la commune de Frontignan-Savès était situé dans un périmètre ABF.

2.2.9 Incidents particuliers

La contribution émanant du groupe CARRERE (contribution @18 du registre numérique) a été classée comme hors du champ de compétence de l'enquête.

La commission, en liaison avec la 5C, a toutefois vérifié que cette demande avait bien fait l'objet d'une prise en compte par la commission d'enquête Cœur et Plaines de Garonne dont le territoire d'enquête comprend la commune de Saint-Gaudens.

2.2.10 Communications hors des délais de la durée d'enquête

Aucun document n'est parvenu à la commission en dehors des délais de l'enquête publique

2.2.11 Remise du procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse a été remis au porteur de projet le 05/11/2024 à 10h00 lors d'une réunion tenue dans les locaux de la 5C. La 5C avait répondu à l'ensemble des questions posées par la commission à la date de remise du PV.

3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), autorité environnementale (Ae) du projet de PLUI Coteaux Nord, a rendu son avis le 04 juillet 2024. La 5C a rédigé un mémoire en réponse, non daté ; les principales réponses de la 5C sont en italique encadré dans le texte. Les mentions de prises en compte formelle des changements demandés sont mentionnées en caractère gras.

Malgré certaines lacunes, l'Ae qualifie d'intéressante la démarche d'évaluation environnementale présentée et reconnaît que l'urbanisation à vocation d'habitat se situe majoritairement au sein, ou en extension immédiate, des bourgs et pôles urbains. Lorsqu'elles existent, l'Ae note que les fiches présentées pour les secteurs en développement constituent un travail clair, bien présenté et synthétique par commune.

Toutefois, l'Ae souligne que les choix structurants relatifs au scénario démographique et à la consommation d'espace paraissent excessifs et sont susceptibles d'impacter l'environnement. Ainsi, elle recommande :

- d'intégrer dans l'évaluation environnementale l'étude des scénarios démographiques et de justifier, sur cette base, le choix retenu au regard de son moindre impact environnemental,
- de présenter (via des fiches) l'ensemble des secteurs à urbaniser et à densifier dans des OAP,
- de fixer des objectifs plus ambitieux de mobilisation des logements vacants,
- de comptabiliser toutes les artificialisations potentielles dans le calcul de la consommation d'espace, même hors zone U et AU (soit les STECAL et les espaces naturels artificialisés).

En réponse, la 5C se justifie quant au scénario démographique :

« ...basé sur le PLH approuvé le 7 juillet 2022, avec une extrapolation sur 10 ans. » (...) « les 3 scénarios étudiés (tous compatibles avec le PADD) » et également « avec les orientations du SCOT » (...) « permettent de justifier du scénario démographique retenu ».

Elle estime avoir intégré la démarche de recherche de l'impact environnemental moindre selon :

« ...un travail itératif conséquent a été mené dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale. » (...) « l'évaluation environnementale a permis de sélectionner en priorité les secteurs présentant de faibles enjeux environnementaux. » et indique les points d'étapes suivis pour y parvenir.

Pour les OAP, la 5C précise que :

...sont retenues en OAP, outre « toutes les zones AU » obligatoires, « les secteurs en zone U qui disposent déjà de tous les équipements nécessaires pour accueillir de nouvelles constructions, mais pour lesquels il était nécessaire d'encadrer la densité (potentiel de 2 lots ou plus) ».

Sur la problématique des logements vacants la 5C répond que :

« Le nombre de logements vacants sur le territoire est en diminution grâce aux dispositifs mis en place, tels que l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAHURU), ainsi que le Programme Petite Ville de Demain (PVD). Cependant, il demeure parfois complexe d'inciter les propriétaires privés à réhabiliter leurs logements vacants. » (...) « Les objectifs actuels du Programme Local de l'Habitat (PLH) sont déjà ambitieux, avec de nombreuses actions en cours pour répondre à ces enjeux. La mobilisation des logements vacants est une priorité, et ces efforts continueront à être intensifiés dans le cadre du PLUi. ».

Enfin, sur la prise en compte des STECAL dans l'artificialisation, la 5C précise que :

« Les STECAL non comptabilisés dans le calcul sont caractérisés par des règlements limitant notamment l'emprise au sol qui permettent de limiter la consommation foncière. De nombreux STECAL ciblent de plus des sites comportant d'ores et déjà des aménagements. ».

Des recommandations locales spécifiques figurent dans l'avis de l'Ae :

- à l'Isle-en-Dodon, réaliser des inventaires et présenter une OAP pour la zone UY de Ribero; préciser l'emplacement de la future STEP et procéder à son évaluation environnementale,
- à Agassac, réaliser des inventaires dans le secteur du futur parking,
- à Coueilles, secteur B, zone UB, réaliser des inventaires, déterminer les enjeux, a minima réduire la zone urbaine et protéger les haies,
- à La Bastide-Paumes, secteur B, zone UB, réaliser des inventaires, déterminer les enjeux, réduire a minima la zone urbaine, protéger alignements et arbres isolés.

En réponse, la 5C précise que la zone de Ribero :

« ...est d'ores et déjà aménagée et présente peu de disponibilité foncière au vu des projets récemment accordés. Le zonage prend notamment en compte des permis d'aménager existants. L'analyse des zones AUY attenantes sera complétée dans l'évaluation environnementale. ».

Concernant la future station d'épuration la 5C mentionne qu'elle :

« ...se trouve à Fabas et non à Coueilles. L'erreur textuelle sera corrigée. »

et que « l'évaluation environnementale sera complétée avec une analyse de (son) emplacement »,

Pour secteur B, zone UB, de Coueilles la 5C précise qu'il :

« ...a d'ores et déjà fait l'objet d'une réduction de son périmètre et ne comporte plus qu'une haie arbustive et un portail. Des précisions sur les enjeux environnementaux du secteur pourront éventuellement être apportées. »,

Enfin pour le parking d'Agassac et le secteur B de Labastide-Paumès, comme pour la zone UY de l'Isle-en-Dodon la 5C mentionne que :

« ...des précisions pourront être apportées concernant les enjeux environnementaux ».

L'Ae recommande, en outre, de réduire les zonages U et AU ou de prévoir des zonages de protection au titre de l'article L. 151-23 CU dans les secteurs de développement de Montesquieu-Guittaut, Saint-Frajou, Coueilles, Goudex, l'Isle-en-Dodon, Castelgaillard, Martisserre, Mauvezin et Molas.

La 5C répond point par point et de manière détaillée, en joignant des plans. Elle estime que :

«... les OAP présentées - ou celle pouvant éventuellement être créée à Coueilles – sont, par nature, suffisamment protectrices des fossés, talus ou haies qui y sont représentés (comme éléments à conserver, sauf exception pour accès). La 5C précise « n'utiliser les protections au titre de l'article L151-23 que pour les haies structurantes ».

En matière d'activité économique et industrielle, l'Ae recommande d'analyser la consommation d'espace passée et de justifier du besoin de mobilisation (2,68 ha).

Sur la consommation d'espace passée, la 5C indique que :

« *Le rapport de présentation pourra être complété* ».

L'Ae estime que la cartographie de la trame verte et bleue (TVB) est imprécise voire illisible. Elle recommande de détailler la TVB en localisant avec précision les secteurs à enjeux et les continuités écologiques (corridors à rétablir ou à sanctuariser). Elle recommande de présenter dans l'évaluation environnementale toutes les fiches des secteurs en développement à enjeux écologiques notamment ceux déjà ouverts à l'urbanisation dans les anciens PLU mais non encore urbanisés. Les zonages naturels (zones N) doivent, selon l'Ae, être l'objet d'une rédaction spécifique et d'une constructibilité plus réduite avec renforcement de l'inconstructibilité des zones tampons autour des réservoirs de biodiversité et cours d'eau.

La 5C apporte les réponses suivantes :

- sur la TVB :

« *L'évaluation environnementale pourra être complétée par des zooms sur des secteurs stratégiques* ».

- sur l'évaluation environnementale des secteurs en développement :

« ... le rapport environnemental analyse bien l'ensemble des secteurs de développement. » puis, après une explication de la démarche, conclut « *Le projet de PLUi a donc bien permis d'interroger l'ensemble des secteurs de développement envisagés.* » et que son « *analyse est proportionnée comme le stipule l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme* ».

- sur la zone N

« *Les possibilités de construction sont déjà réduites dans le règlement écrit* » et « *Les secteurs N indicés viennent ensuite accorder, ou interdire, certaines constructions / installations / aménagements en fonction des spécificités de la zone.* ». Dans les zones Nce, l'Ae liste les seules autorisations possibles.

Concernant les paysages, l'Ae préconise des OAP paysagères des entrées de bourg de l'Isle-en-Dodon, Coueilles et Fabas.

La 5C répond que :

« *L'OAP thématique Trame Verte et Bleue comporte d'ores et déjà des recommandations en matière d'intégration paysagère des constructions. (...) La présence de zonage A et N contribue à protéger les entrées de ville.* » et, pour l'OAP de Fabas « *une plantation de haie pourra être prévue sur la bordure sud du secteur B* ».

Concernant les énergies renouvelables, en s'appuyant sur l'OAP bioclimatique, la MRAe recommande l'identification de secteurs privilégiés pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La 5C répond que sa stratégie :

« ...a été d'attendre le retour de la Préfecture concernant la définition des Zones d'Accueil des Énergies Renouvelables (ZAENR) » pour intégrer « *les secteurs les plus favorables au développement des énergies renouvelables (ENR) dans le futur document d'urbanisme.* ». Elle précise que, hors zonage Nce, « *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) n'interdit pas en soi le développement de parcs photovoltaïques (...) au cas par cas, (en) l'absence d'impacts environnementaux et paysagers.* ». Enfin, elle mentionne la difficulté qu'il y aurait à spatialiser l'OAP thématique "bioclimatisme".

Concernant la gestion des eaux pluviales et le risque inondation, l'Ae recommande :

- d'actualiser les éléments relatifs à la distribution d'eau potable et l'adéquation ressource en eau et réseau avec le développement démographique envisagé,
- de faire figurer les zones inondables sur le règlement graphique et de prévoir une rédaction plus contraignante de la gestion des eaux pluviales,
- d'éviter ou de réduire deux secteurs situés en risque « crue exceptionnelle » à l'Isle-en-Dodon.

En réponse, la 5C :

- s'en remet aux « avis donnés par les gestionnaires de réseaux sur le PLUi » qui pourront « être à nouveau sollicités »,
- indique qu'une « erreur d'affichage des zones de crues renseignées par la CIZI sur (...) le règlement graphique sera corrigée » mais souligne que néanmoins « les emprises de la CIZI ont (...) été prises correctement en compte dans (...) l'évaluation environnementale »,
- propose d'intégrer au PLUi « les éléments réglementaires concernant la gestion des eaux pluviales proposés par Réseau 31 dans son avis sur le PLUi arrêté »,
- s'en remet au PPRi communal encadrant le risque inondation sur les deux secteurs de L'Isle-en-Dodon.

Concernant les transports, l'Ae recommande de prendre en compte et d'accompagner le développement des modes alternatifs de déplacement soit via une OAP thématique soit via des dispositifs plus opérationnels (L'Isle-en-Dodon).

La 5C répond que :

« ...des orientations spécifiques sont intégrées dans les OAP sectorielles permettant de développer les cheminements doux » et « des emplacements réservés pour les cheminements doux sont également prévus » avec la « volonté de promouvoir les déplacements alternatifs » même si « le territoire, à dominante rurale, présente des défis pour les déplacements alternatifs ».

L'avis de l'Ae et le mémoire en réponse du porteur de projet ont été joints au dossier d'enquête publique.

4 AVIS DES PARTIES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La commission a synthétisé ci-dessous les avis des PPA demandés par la 5C.

4.1 Avis du SCOT (PETR)

La réponse du SCOT est donnée par courrier du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du pays Comminges Pyrénées (PETR) en date du 10 juin 2024.

Le PETR a donné **un avis favorable assorti d'observations** dans le cadre de l'analyse du projet au regard des orientations et objectifs de SCoT.

Ces observations sont d'ordre général, sur le scénario démographique, sur le scénario durable, sur les choix de développement, sur les volets économiques, environnementaux et agricoles.

La 5C répond aux observations sur chaque scénario :

Sur le scénario durable :

Malgré des moyennes de densification qui correspondent à la fourchette basse recommandée par le DOO du SCoT :

- *le PLUi est compatible avec le SCoT ;*
- *le PLUi reste vertueux en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;*

Il propose des densités supérieures aux opérations de constructions réalisées ces dernières années tout en restant cohérent avec la morphologie urbaine existante et les capacités d'accueil de nouveaux logements.

Sur les choix de développement :

Sur certaines OAP, il sera envisagé d'augmenter légèrement les densités sur l'Isle-en-Dodon.

La production de logements sociaux et collectifs est assurée en réhabilitation de l'existant (bâtiments vacants par exemple), notamment par le biais du programme Petite Ville de Demain sur la commune de l'Isle-en-Dodon.

La zone U permet une mixité des fonctions et un respect des objectifs de modération de la consommation foncière ; le respect des objectifs de consommation foncière limite fortement la capacité des communes à prévoir des équipements, face à un besoin sans cesse grandissant en logements.

Concernant les transports en commun, le PLUi ne peut que respecter les politiques locales en la matière, sur lesquelles le PLUi ne peut agir, ne s'agissant pas d'un Plan de Déplacements Urbains.

Sur le volet économique :

• *Le diagnostic commercial pourra être complété en fonction des données disponibles, notamment sur l'Isle-en-Dodon (études réalisées dans le cadre de Petite Ville de Demain).*

• *Il faut rappeler que la destination « industrie » du Code de l'Urbanisme englobe également des activités artisanales (menuisier, maçon) ce qui a conduit aux choix du PLUI de permettre cette destination dans l'ensemble des zones d'activités économiques Uy. Il est important de rappeler que la stratégie de la Communauté de communes en matière d'accompagnement des porteurs de projet et de diriger les projets industriels vers la ZAC OZE en priorité, sur la Plaine de la Garonne.*

• *Le Rapport de présentation pourra être complété pour justifier de la prise en compte de la mesure C41.*

• *Un cahier des charges de cession des lots doit être mis en place sur les zones d'activités afin de limiter le commerce de détail.*

• *La destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée en UC afin de permettre les activités de type coiffure qui relèvent de cette destination et qui sont des activités qu'on retrouve souvent en secteurs UC.*

• *Dans le même esprit que la zone UC, l'objectif est de 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 compatibilité avec la vocation principale d'habitat devra toutefois être respectée.*

Le règlement écrit autorise « l'artisanat et le commerce de détail » en AU.

Sur le volet environnemental :

- *Le diagnostic de l'étude de desserte forestière du Pays pourra être ajouté au Rapport de Présentation.*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont interdites en zone A ; elles pourront être autorisées en zone N après correction du règlement écrit pour approbation.*
- *Les réservoirs de biodiversité sont classés en Nce.*
- *Un classement des espaces de végétation les plus significatifs a été effectué au titre du L151-23, de manière homogène sur l'ensemble du territoire.*

4.2 Avis INAO

Dans son courrier en date du 13 mai 2024, l'Institut National de l'origine et de la qualité, après avoir exprimé son étonnement sur l'accueil de population prévu et la consommation de terres agricoles, qui reste inférieure à l'objectif de -50% par rapport aux dix dernières années conclut **qu'elle ne s'opposera pas au projet de PLUI dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.**

La 5C ne fait pas de commentaires sur cet avis

4.3 Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne (CA 31)

Par courrier en date du 21 juin 2024, la chambre d'agriculture, après avoir souligné l'importance du travail effectué pour l'élaboration de ce PLUi, estime que des améliorations sont à apporter au dossier pour optimiser la protection des espaces et de l'activité agricole et garantir son maintien.

La chambre d'agriculture 31 émet **un avis favorable** au projet de PLUi Coteaux Nord arrêté, **sous réserve** de la prise en compte des remarques émises dans son document « avis sur le PLUi infracommunautaire Coteaux Nord »

La CA31 insiste notamment sur :

- **La complétude du diagnostic agricole (localisation de l'ensemble des installations agricoles, identification des parcelles irriguées et irrigables, prise en compte des parcelles en agriculture biologique et à fort potentiel agronomique, figuration des périmètres réglementaires...)** ;

Réponse de la 5C :

- *Les bâtiments d'élevage ICPE / RSD ont été localisés lors des ateliers de travail avec les différentes communes et en croisant avec les données disponibles, afin d'éviter de proposer des secteurs de développement dans les périmètres de réciprocité liés à ces bâtiments d'élevage.*
- *La justification pourra être complétée dans le Rapport de Présentation au regard des enjeux agricoles, qui ont bien été pris en compte (RPG, bâtiments agricoles, accès aux parcelles agricoles, etc.). Les parcelles irrigables et les parcelles en agriculture biologique ont **notamment** été regardées lors des scénarios de développement afin d'éviter les impacts sur ce type de parcelles. Les données RPG 2021 (déclarations PAC) ont également été intégrées et pris en compte lors des réflexions sur le zonage.*
- *Des éléments sur la thématique agricole figurent au-delà du diagnostic dans les fiches communes en annexe du rapport de présentation.*

- **L'augmentation des densités en intensification et en extension ;**

Réponse de la 5C :

- *Les constructions agricoles n'ont pas été compatibles dans la consommation d'espace. **Le dossier sera complété sur la justification détaillée concernant les taux de mobilisation** relativement faibles observés en divisions parcellaires et changements de destination, ainsi que l'application d'un coefficient de rétention en dents creuses. La densité appliquée sera précisée.*

• **La réduction de la consommation d'ENAF à l'échelle communautaire ;**

Réponse de la 5C :

• *L'objectif de réduction de la consommation d'espace est de 45% à l'échelle des 3 PLUi. Aujourd'hui, la compatibilité est assurée avec le SCoT et l'intercommunalité tend vers la réduction des 50% (révision possible dans l'avenir pour mise en compatibilité avec le SCoT révisé).*

• *Les STECAL, dont une grande partie concerne des constructions existantes, sont concernés par des règles d'emprise au sol très limitées et ne sont donc pas comptabilisés dans la consommation foncière future.*

• *Le rapport de présentation apporte des précisions sur la consommation foncière envisagée par rapport aux objectifs de la loi climat et résilience, dans la partie "Justification des choix". La consommation entre 2021 et 2024 a bien été prise en compte dans les calculs tout en prenant en considération que la période de validité du PLUi dépasse l'horizon 2030.*

Le PLUi mentionne uniquement les objectifs de modération de consommation foncière dans les 10 ans à venir (période de validité d'un PLUi) tout en étant conscient qu'une éventuelle révision du document pourrait s'effectuer pour assurer la compatibilité avec le SCoT qui sera révisé, conformément au Code de l'Urbanisme.

• *L'ouverture à l'urbanisation s'effectue effectivement majoritairement sur des terres déclarées à la PAC, mais ce critère a été pris en compte dans les choix de développement afin de limiter l'impact sur ces terres agricoles. La part de 53% semble donc un objectif louable au regard de l'importance de l'agriculture sur le territoire.*

• ***Le dossier sera complété en fonction des données disponibles concernant l'activité agricole (ICPE, potentiel agronomique, etc.).***

• *Pour les OAP, la densité a été adaptée en fonction des possibilités opérationnelles (configuration, accès, réseaux, topographie, contexte urbain, etc.) pour l'urbanisation de chaque secteur. La moyenne reste compatible avec les fourchettes de densité mentionnées par le DOO du SCoT. Les contraintes des parcelles en zones U (accès, réseaux, bâti existant) n'a pas permis d'imposer des densités supérieures dans ces secteurs, dont l'objectif est une ouverture à l'urbanisation dans les 10 ans pour limiter l'impact sur la consommation d'espaces agricoles et naturels.*

Les élus de chaque commune concernée prennent note des observations émises sur chaque OAP.

• *Zones de contact avec les espaces agricoles : Les OAP, y compris à destination économique, comprennent des orientations d'aménagement pour le traitement des friches avec l'espace agricole : les schémas d'aménagement précisent la création/conservation d'une haie champêtre comme espace tampon entre la zone de développement et l'espace agricole.*

Des préconisations sur l'utilisation d'essences végétales locales figurent en dernières pages des OAP.

• *OAP bioclimatisme et énergies renouvelables : la charte de bonne conduite de la communauté de communes n'est pas annexée au PLUi afin de lui permettre d'évoluer dans le temps. Cependant, elle constitue la base de référence lorsque la Communauté de Communes est sollicitée par les services de l'Etat afin de mentionner son avis (avis simple) sur un projet de parc photovoltaïque.*

• *OAP TVB – paysage : Une nouvelle rédaction dans les OAP TVB Paysage sera proposée pour inclure certaines exceptions à la règle générale de regroupement des bâtiments agricoles.*

- La reprise de l'analyse multicritère sur le volet agricole ;
- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage.

Réponses de la 5C :

Plan de zonage :

- Traduction de la trame verte et bleue : La stratégie de protection des cours d'eau s'établit dans le PLUi de manière plus générale :
 - Dans toutes les zones, toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.
 - Classement en Nce (constructibilité très limitée) des cours d'eau majeur avec une adaptation variable en fonction de la ripisylve et des espaces boisés associés

Cette stratégie de protection des cours d'eau répond à des enjeux écologiques mais également paysagers et de prise en compte des risques.

Secteurs NL et Nt2 :

La 5C renvoie à sa réponse à la CDPENAF.

Changements de destination :

La 5C indique que le dossier pourra être complété sur ce point

Emplacements réservés :

La liste des ER est présente sur les plans de zonage de chaque commune et leurs emplacements sont justifiés dans le Rapport de Présentation ; une vérification du nombre d'emplacements sera effectuée dans l'évaluation environnementale et les plans de zonage.

Les besoins identifiés pour les cimetières, stationnement, espaces publics sont issus d'une analyse par les communes ; une nouvelle analyse de ces besoins pourra être effectuée avec un ajustement des zonages si nécessaire.

La grande majorité des terres agricoles a été classée en zone A.

Certaines terres agricoles ont été classées en zone naturelle N notamment pour des raisons paysagères ou écologiques, ce que permet parfaitement le Code de l'Urbanisme en cohérence avec la méthodologie d'une évaluation environnementale (cf. avis de la MRAE) ; sont autorisées en N l'extension, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments agricoles existants. **Une vérification du classement des bâtiments agricoles en A ou N sera effectuée. La justification du Rapport de Présentation sera complétée sur les zones Ap.**

Zone U :

Les élus prennent note des observations sur le classement de certains secteurs sur les communes d'Anan et Escanecrabe.

Règlement écrit :

- Zone U - Loi 2024-346 : la question de la responsabilité civile visée par cette loi ne relève pas du PLUi. Ces dispositions ne pourront pas être prises en compte à l'instruction des permis.
- Zone UH : les sous-destinations autorisées en UH pourront être réinterrogées.
- Zone Ap : les secteurs Ap restent peu nombreux au regard des surfaces en A, ; par ailleurs, les secteurs Ap se justifient par un objectif de constructibilité limitée au vu des enjeux paysagers.
- Secteurs Ace : les secteurs pourront être analysés à nouveau.
- Zones A et N : Voir réponse CDPENAF
- Comme précisé dans le lexique du règlement "une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante", conformément à la jurisprudence existante sur ce point. Ainsi, la reconstruction d'une ruine correspond à une nouvelle construction, interdit dans la zone A pour de l'habitat par exemple.
- Le règlement des zones A et N fait application des dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que "lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement". La référence à la notion de destruction par un sinistre a été supprimée par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009.

4.4 Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

Cette instance a produit son avis dans un courrier en date du 26 juin 2024. Elle émet des observations sur le PLU intercommunal dans son ensemble et précise sa position sur le PLUi Coteaux nord.

• La CDPENAF émet un avis favorable sur l'économie générale du projet sous réserves de :

- Réinterroger le zonage Au sur la commune d'Escanecrabe ;
- Fermer les zones Au de la commune d'Ambax et Puymaurin en raison de leur manque de pertinence ;

Réponses de la 5C :

La zone AU à Escanecrabe est en continuité de l'urbanisation existante et d'une urbanisation récente, à l'écart des enjeux environnementaux. Il en va de même des secteurs à Ambax et Puymaurin (qui sera réexaminé pour Puymaurin, voir réponse à l'avis de la DDT).

- Phaser l'urbanisation des parcelles consommatrices d'espaces agricoles, situées dans les zones urbaines que délimite le projet, en priorisant le remplissage des espaces vacants préalablement aux espaces en extension des bourgs et des hameaux (Agassac, Anan, Salherm) ;

Réponse de la 5C :

A ce stade, l'incertitude sur le fait que les secteurs à densifier seront réellement urbanisés ne permet pas d'envisager un phasage qui ouvrirait d'abord ces secteurs avant les zones en consommation d'espace.

- Utiliser l'outil EBC pour les communes dont le taux de boisement est inférieur ou égal à 10 % plutôt que l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ;

Réponse de la 5C :

L'outil « emprise au sol » paraît être le bon outil pour réglementer les constructions dans les STECAL car c'est l'outil le plus approprié pour limiter l'impact sur le paysage et l'environnement (contrairement à l'outil « surface de plancher » qui ne gère pas l'impact du bâti sur le paysage mais davantage le « volume à construire ».

- Réexaminer l'utilisation de l'outil STECAL : retirer les coefficients d'emprise au sol des constructions autorisées afin de fixer une surface constructible répondant avec précision aux besoins des projets ; dans le cadre des sous-secteurs de loisirs, des gravières et des centrales solaires existantes (outil non adapté dans ces cas-là) ;

Réponse de la 5C :

Une nouvelle analyse des secteurs de loisirs, des gravières et des centrales solaires sera réalisée afin de faire évoluer le zonage et afin de ne pas les classer comme STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

- Reprendre les périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage (OLD) dans le règlement du PLUi, en application de l'article L 131-16-1 du code forestier.

Réponse de la 5C :

Concernant les boisements, l'outil L151-23 a été préféré à l'EBC (Espace Boisé Classé) afin d'éviter des MECDU (Mise en Compatibilité des Documents d'urbanisme) pour chaque mise en place de réseaux dans les secteurs concernés. Par ailleurs, il faut rappeler que les massifs boisés sont soumis à autorisation de défrichement de façon indépendante au PLUi (pour les espaces boisés de plus de 5000 m²).

• Émet à l'unanimité l'avis suivant sur les projets de STECAL :

STECAL Commune	PROJET, secteur dédié à :	CDPENAF	MOTIF
Na Fabas	Encadrer les activités d'une casse automobile existante	Favorable	/
Na1 Fabas	L'encadrement du développement d'une activité artisanale par la construction d'un hangar de stockage supplémentaire	Favorable	/
Nde L'Isle-en-Dodon	Encadrer les activités d'une déchetterie d'une superficie de 2,89 ha	Défavorable	L'outil STECAL n'est pas adapté si aucune construction n'est prévue
NL L'Isle-en-Dodon	La pérennisation d'un village de vacances, des terrains de sports et de loisirs	Défavorable	Zonage trop large, doit se restreindre à l'emprise des constructions existantes et projetées
Nt2 Riolas	L'émergence d'un projet de gîtes et de carrière de dressage pour chevaux d'un particulier	Favorable	/
Nt2 Saint-Frajou	La création d'un camping et d'un espace de loisirs	Favorable	/

Réponse de la 5C :

Nde à l'Isle en Dodon : la zone Nde pourra être reclassée en zone Naturelle ou agricole en ajustant le règlement écrit pour assurer la pérennité de la déchetterie.
NL à l'Isle en Dodon : la notion de STECAL sera supprimée mais une zone spécifique à la base de loisirs sera conservée afin de permettre les constructions, usages et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.

• Émet un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N aux motifs que :

- La surface maximale de plancher de l'extension doit être au maximum de 30 % ;
- La surface de plancher maximale totale des constructions existantes (extensions comprises) ne doit pas dépasser 200 m² ;
- L'emprise totale au sol des constructions existantes (extensions comprises) ne doit pas dépasser 200 m²,
- Les constructions nouvelles (annexes et extensions comprises) doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives ou dans l'alignement de l'existant ;
- La surface maximale de plancher totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Réponse de la 5C :

Concernant l'encadrement des extensions et annexes des habitations existantes dans la zone A et la zone N, des ajustements pourront être faits dans le PLUi :

-L'outil « emprise au sol » sera conservé sans ajouter la notion de « surface de plancher » car l'objectif ici est de règlementer le volume au sol des constructions afin de limiter l'impact sur le paysage et l'environnement.

Il est à noter que la hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder R+1 ou ne pourra pas être supérieure à la construction existante en cas d'extension.

Le volume horizontal et vertical est donc encadré.

-Proposer de passer la limite de 250 m² d'emprise au sol à 200 m².

-Proposer de changer la distance mini de 2 m par rapport aux limites séparatives à 3 m.

-Le règlement permettra 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.

4.5 Avis de la chambre de commerce et d'industrie Toulouse Haute-Garonne (CCI-HG)

Dans un courrier en date du 06 mai 2024 la CCI-HG a rendu un avis favorable en attirant l'attention sur les 41 hectares « identifiés comme pouvant faire l'objet d'une réduction des surfaces en zone d'activités économiques avec un possible classement en espace naturel ou espace agricole ou un classement en zone urbaine mixte ».

Elle exprime son inquiétude sur les possibilités à l'avenir pour ouvrir de nouveaux espaces fonciers à vocation économique, avec l'application de la loi Climat et Résilience et de son objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La CCI-HG invite donc la Communauté de Communes à :

- Vérifier que le reclassement en zone agricole ou naturelle n'obère pas le développement d'une entreprise existante ;
- Privilégier un reclassement en zone urbaine mixte.

Réponses de la 5C :

- Le PLUi en cours d'élaboration, bien que les objectifs de la loi Climat et Résilience n'ont pas encore été traduits dans le SRADDET et le SCoT, tend vers les objectifs du ZAN à horizon 2050
- Des STECAL ont été définis pour assurer des projets de développement d'entreprises (artisan notamment).
- Dans le cas où d'autres projets émergent dans la zone agricole ou naturelle, le PLUi approuvé pourra être modifié ultérieurement.

4.6 Avis du préfet de la Haute-Garonne (DDT 31)

Par courrier en date du 19 juin 2024, le Préfet de Haute-Garonne, après avoir souligné l'effort d'association des personnes publiques tout le long du processus d'élaboration du projet de PLUi, émet un avis favorable au projet de PLUi sectoriel « Coteaux Nord » arrêté sous condition de levée des réserves suivantes :

- Renforcer les densités prévues dans les OAP et diversifier les typologies de logements, en particulier sur l'Isle-en-Dodon ;

Réponse de la 5C :

Sur certaines OAP, il sera envisagé d'augmenter légèrement les densités sur l'Isle-en-Dodon.

- **Revoir le règlement écrit en lien avec les orientations du SCoT Comminges-Pyrénées et en cohérence avec les dispositifs de revitalisation :**
 - encadrer l'implantation des commerces et services dans les zones Uc, Uy et Auy ;**
 - réviser les linéaires commerciaux stratégiques dans le centre patrimonial de l'Isle-en Dodon ;**

Réponses de la 5C :

Un linéaire commercial sera envisagé sur un secteur géographique dans le centre ancien à l'Isle-en-Dodon.

- **Supprimer la zone AU de Puymaurin, déconnectée du centre-bourg ;**

Réponses de la 5C :

Des réflexions sont en cours sur la commune de Puymaurin pour réétudier la zone AU, également en concertation avec le syndicat des eaux de la Barousse qui a effectué une réserve sur ce secteur

- **Intégrer les périmètres des zones inondables en détaillant l'aléa (Plan de Prévention des Risques Naturels ou Cartographie Informatrice des Zones Inondables) dans le règlement graphique des communes ;**

Réponses de la 5C :

Les périmètres des zones inondables en fonction des aléas seront affichés et/ou mis à jour dans le règlement graphique.

- **Joindre en annexe du PLUi les périmètres des terrains concernés par des obligations légales de débroussaillage ;**

Réponses de la 5C :

Le dossier de PLUi sera complété avec la mise à jour des zones inondables et l'intégration des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Le préfet de Haute-Garonne, dans ce même courrier, recommande également la prise en compte des observations détaillées dans le rapport de la DDT :

- **Sur les thèmes du développement, de la revitalisation et de l'attractivité :**

Le projet de PLUi porte une stratégie de développement économique, agricole et touristique affirmée. Il aspire à renforcer la dynamique commerciale tout en préservant l'identité et le caractère des bourgs.

Les outils pour mettre en œuvre les dispositions de l'opération de revitalisation contractualisée sur le territoire n'ont été que partiellement activés. Il conviendra d'encadrer réglementairement l'installation de commerces de détail et de services dans la zone Uc et Uy.

L'aménagement de la zone économique est à retravailler (règlement écrit des zones Uy et AUy) pour répondre aux orientations qualitatives du SCoT.

Les OAP sectorielles méritent d'être revues pour améliorer le travail qualitatif d'urbanisation.

La généralisation du phasage dans l'ouverture des zones à urbaniser (AU) est à encourager pour assurer un développement urbain plus planifié et cohérent.

Les ambitions définies dans le PADD en termes de mobilité n'ont pas été traduites réglementairement.

Les fiches STECAL sont à joindre en annexe du rapport de présentation. Il convient de remplacer la règle des coefficients d'emprise au sol pour les STECAL par des surfaces d'emprise au sol, à adapter à chaque projet, en prenant en considération les caractéristiques propres à la zone concernée et au projet.

Réponses de la 5C :

La destination « commerces de détail et services », comme la sous-destination « artisanat et commerce de détail », telles que citées dans le Code de l'Urbanisme, regroupent un large éventail d'activités et d'entreprises qui n'ont pas toujours vocation à s'installer dans les centres-bourgs (ex : pépinière de vente directe, garage automobile, etc.).

La volonté politique est de permettre leur implantation dans les zones d'activités afin de maintenir le niveau d'emplois sur le territoire face à la concurrence avec les bassins d'emplois voisins à la Communauté de Communes.

Toutefois, et dans l'objectif d'être cohérent avec les politiques de revitalisation des centres-bourgs, un cahier des charges de cession des lots doit être mis en place sur les zones d'activités afin de limiter le commerce de détail en ciblant plus précisément les activités non autorisées, le règlement du PLUi ne pouvant pas apporter autant de précisions (respect de la classification des destinations et sous-destination du Code de l'Urbanisme).

- **Sur le thème des milieux naturels et transition énergétique**

Le projet de PLUi « Coteaux Nord » repose sur un diagnostic de qualité et bien pris en compte grâce à une méthodologie bien définie. Le projet présente des OAP thématiques intéressantes, offrant des orientations aux porteurs de projets sur les sujets concernés. La représentation graphique de ces OAP à l'échelle des communes permettrait une meilleure application de ces OAP.

Des espaces identifiés comme réservoirs de plaine par le SCoT, sous pression et/ou des habitats d'espèces protégées, ou situés dans des zones Natura 2000 ou dans des ZNIEFF de type 1, sont classés en zone A sans prescriptions spécifiques. Ils mériteraient un classement en zonage Ace, avec des prescriptions dans le règlement écrit, similaires à celles du zonage Nce.

Réponses de la 5C :

L'évaluation environnementale a conduit à hiérarchiser les enjeux environnementaux sur les zones A et N, avec des déclinaisons différentes en fonction des enjeux (classement Nce, classement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, etc.). Concernant les réservoirs de plaine du SCoT, seuls les milieux de pelouses et landes identifiés en réservoirs de biodiversité à enjeux forts ont été classés dans une zone Ace à l'échelle du PLUi Coteaux Nord. Le classement en secteur Ace des réservoirs de plaine s'avèrerait trop contraignant pour l'activité agricole car ils concernent une part importante de la zone agricole.

Toutefois, l'OAP thématique TVB (Trame Verte et Bleue) affiche des orientations afin de préserver l'ensemble des milieux qui représentent des réservoirs de biodiversité à enjeu fort, afin de ne pas porter atteinte à leur fonctionnalité (milieux prairiaux).

L'OAP « Trame verte et Bleue » pourra être retravaillée pour améliorer sa lisibilité.

4.7 Avis de l'office national des forêts Midi-Pyrénées (ONF)

Par courrier en date du 11 avril 2024, l'ONF rappelle qu'il sera nécessaire de faire apparaître dans le document d'urbanisme le régime spécial des terrains relevant du régime forestier.

En application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme, les limites des forêts publiques relevant du régime forestier doivent donc figurer en annexe des PLU « à titre informatif ». Ces forêts doivent figurer en zone N (« zone naturelle et forestière »).

L'ONF évoque également quelques points particuliers :

- Sur la distance de construction par rapport à la forêt : quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, l'Office National des Forêts préconise de créer une contrainte d'urbanisme imposant un recul aux constructions de 30 à de 50 m de largeur en limite de la forêt afin d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieure (notamment projet de lotissements adossé à la forêt);

• Sur l'accès à la forêt : Le document d'urbanisme veillera au maintien des accès à la forêt pour des engins d'exploitation de fort tonnage.

• Sur le classement des forêts publiques en espaces boisés classés (EBC, L113-1 du Code de l'urbanisme) : Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement. Si le classement en EBC ne complique pas la réalisation de coupes réglées à l'aménagement forestier (absence de déclaration en mairie dans ce cas), il faut toutefois conseiller aux collectivités de n'utiliser ce classement qu'à bon escient. Il est en effet souvent inutile et contre-productif de classer en EBC l'intégralité de la forêt publique, le déclassement nécessitant une procédure de révision du document d'urbanisme (procédure de modification insuffisante). Ce classement peut toutefois être utile dans les zones où la pression foncière est forte (zones périurbaines notamment).

Par conséquent, sauf cas particuliers avérés par les communes concernées, il ne nous paraît pas nécessaire que les périmètres de ces forêts sur les territoires communaux concernés bénéficient d'un classement en EBC dans le cadre du prochain PLUi de la CCSC. En forêt domaniale, l'ONF demande à ce que le classement EBC ne soit pas retenu.

Les élus de la 5C répondent avoir pris note

4.8 Avis du SAGE Vallée de la Garonne

L'analyse technique réalisée par le SAGE ne fait pas apparaître d'incompatibilité entre le SAGE Vallée de la Garonne et les PLUi de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges.

Les trois recommandations ci-dessous sont toutefois formulées :

- Intégrer dans les PLUi les zones humides identifiées dans la règle 1 du SAGE Vallée de la Garonne avec un zonage spécifique ;
- Faire un rappel des de la règle 2 du SAGE Vallée de la Garonne pour informer le plus en amont possible les porteurs de projets de son existence afin qu'elle soit prise en compte le plus en amont possible des projets d'aménagement ;
- Analyser et démontrer l'adéquation entre la ressource en eau disponible, les caractéristiques des réseaux et le développement envisagé à horizon 2035 (voir notamment les résultats de l'étude LIFE Eau et Climat).

Réponse de la 5C :

Les élus de la 5C mentionnent que le dossier pourra être complété sur ce point

4.9 Avis du service départemental d'incendie et de secours de Haute-Garonne (SDIS 31)

Dans un courrier en date du 25 mars 2024 le **SDIS 31** a rappelé l'importance lors de l'élaboration du PLUi de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.

Ces prescriptions, qui sont rappelées concernent :

- L'accessibilité des bâtiments aux engins de secours ;
- La défense en eau contre l'incendie (nombre et calibrage des points de défense en eau contre l'incendie).

La 5C ne fait pas de commentaire sur cet avis.

4.10 Avis du syndicat des eaux de la Barousse

Par courrier du 21 juin 2024, le syndicat des eaux de la Barousse a émis un avis par commune et par zonage d'urbanisation du PLUi,

- Pour le réseau d'eau potable, cet avis est « favorable » et « assorti d'une réserve » pour :

Commune	Secteur – lieu-dit	Reserve
Escane crabe	Secteur A	Renforcement sur 300 ml à prévoir sur VC n°4
Fabas	Secteur B	Extension de réseau à prévoir sur 180 ml
Fabas	Secteur 1	Suivant extension réalisée pour le secteur B
Frontignan saves	Secteur 1	Alimentation depuis la VC1
L'Isle-en-Dodon	Secteur A	Renforcement à prévoir chemin le Thès
L'Isle-en-Dodon	Secteur B	Renforcement à prévoir chemin le Thès
L'Isle-en-Dodon	Secteur C	Renforcement à prévoir chemin le Thès
Montesquieu Guittaut	Secteur A	Extension de réseau à prévoir chemin de Loubet
Riolas	Secteur 1	Alimentation depuis la rue de la Paguerasse. Nécessité d'une autorisation de la parcelle AD 171 pour le raccordement au réseau
Saint Frajou	Secteur 1, 2 et A	Alimentation depuis la RD52 ; Les maisons devront être équipées de surpresseur individuel.
OAPS Économiques L'Isle-en-Dodon	Secteur 1	Extension de réseau à prévoir

Cet avis est « réservé » pour :

Mauvezin	Secteur 2	Parcelle OB 56 traversée par une conduite DN 40 PVC
Saint Laurent	Secteur 1	Présence d'une conduite DN 32 PVC traversant les parcelles OA 651 et OA 652. L'implantation des maisons devra être projetée en lien avec le SEBCS ; Renforcement de la conduite à prévoir.

- Pour La desserte en assainissement collectif, cet avis est « favorable » et « assorti d'une réserve » pour

L'Isle-en-Dodon	Secteurs A et C	Extension du réseau EU à prévoir sur 240 m sous VC + pose de relevage pour le secteur C
L'Isle-en-Dodon	Secteur D	Le raccordement au réseau d'eaux usées nécessite une extension de ce dernier sur une quarantaine de mètres sous RD.

Pour Montesquieu-Guittaut (secteur A) et Puymaurin (secteur A) il est indiqué qu'il n'y a pas de réseau EU à proximité, un assainissement non collectif est à prévoir.

- Pour la réalisation d'assainissement non collectif, un avis favorable assorti de réserves est donné par commune et zonage d'urbanisation du PLUi,
- Selon la topographie, des aménagements, des pompes de relevage peuvent être nécessaires.

Les élus de la 5C mentionnent prendre note de cet avis.

4.11 Autres avis reçus :

Communauté de communes coteaux Arrats Gimone (3CAG) : Avis favorable sans commentaire (courrier du 25/06/2024) ;

TEREGA : pas concerné ;

SYNDICAT MIXTE GARONNE AMONT : Pas concerné par PLUi Coteaux nord.

4.12 Avis sollicités restés sans réponses ou reçus hors délais

D'autres structures ont été consultées pour avis par mail du 22/03/2024 :

Conseil Régional d'Occitanie, Conseil Départemental de Haute-Garonne, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Délégation régionale du centre national de la propriété forestière (CNPf), Projet PNR Comminges Barousse Pyrénées, CC Cœur de Garonne, CC Cagire Garonne Salat, CC Pyrénées Haut Garonnaises, CC Neste Barousse, CC du plateau de Lannemezan, CC du pays de Trie et du Magnoac, CC Val de Gers, CC du Saves, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine / ABF, EDF, RTE, STEP Fibre excellence, SIAE de la vallée du Job, SIAE des vallées de l'Arbas et du bas Salat, SIVOM SGMA, SISTOM, Syge Save, SM GALT, SMEAG,ARS.

Ces instances n'ont pas fourni de réponse dans le délai de deux mois suivant la date d'accusé de réception.

Constat de la commission :

La commission précise que seul le mémoire en réponse à l'avis de la Mrae constitue un document officiel de la 5C. La commission a d'ailleurs reçu copie du document daté et signé par la collectivité en date du 11/09/2024.

Les "intentions de réponses" aux avis des PPA, pour reprendre l'appellation utilisée par la 5C lors des demandes de précisions sur le sujet par la commission, ont été apportés, sans obligation légale de le faire, afin d'assurer la bonne information du public.

5 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

5.1 Participation du public

La commission d'enquête a **reçu 49 personnes** et pris connaissance de **59 contributions**.
Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

LIEU DE PERMANENCE	DATE	NOMBRE DE VISITEURS
L'Isle-en-Dodon	24/09/24	06
L'Isle-en Dodon	28/09/24	10
Escanecrabe	30/09/24	02
Fabas	01/10/24	01
L'Isle-en-Dodon	09/10/24	09
Escanecrabe	12/10/24	00
Fabas	12/10/24	01
L'Isle-en-Dodon	15/10/24	06
Fabas	24/10/24	00
Escanecrabe	28/10/24	02
L'Isle-en-Dodon	28/10/24	12
DISTANCIEL	05/10/24	00
DISTANCIEL	19/10/24	00

Le détail de ces permanences figure dans le PV d'enquête joint en annexe du présent rapport.

5.2 Nature des observations

Les observations du public pour l'enquête se composent de:

59 contributions dont **44 inscrites sur le registre écrites reportées sur le registre numérique** et **15 contributions électroniques**.

Le détail des contributions individuelles figure au paragraphe 4 du procès-verbal de synthèse.

5.3 Éléments statistiques

Le présent paragraphe expose les données statistiques essentielles et il convient de se référer au procès-verbal de synthèse pour examiner l'ensemble des données.

Visite du site : **133 visiteurs ayant généré 282 visites du site et 1152 téléchargements** de documents ont été effectué sur le registre de l'enquête.

Orientation des contributions : **La quasi-totalité des contributions a porté sur des demandes individuelles sans avis sur le projet.**

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS du PUBLIC

La commission note que le public s'est majoritairement exprimé par la voie des registres papiers et après contact avec les membres de la commission. Elle observe également que la majorité des contributions ont été déposées au siège de l'enquête ce qui conforte, à ses yeux, la reconnaissance de pôle structurant de la localité de L'Isle-en-Dodon.

La commission a regroupé les observations en 07 thématiques qui lui paraissent refléter les enjeux majeurs du dossier :

Les Orientations d'Aménagements Programmés (OAP) et les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).

La consommation d'espace.

Les enjeux agricoles et forestiers.

Les enjeux économiques.

Les enjeux environnementaux et les risques naturels.

Les énergies renouvelables.

Divers (dont demandes parcellaires et changements de destination).

La commission précise que le détail des contributions et des réponses de la 5C (notamment la partie cartographique) peuvent être consultés dans le PV de synthèse joint en annexe de ce rapport.

6.1 Les OAP et les STECAL

Ce thème constitue quasiment le seul volet thématique sur lequel le public s'est exprimé.

6.1.1 Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission

Ce thème a fait l'objet des questions suivantes au porteur de projet :

Au titre du sous-thème STECAL :

Q1 STECAL : Le projet de STECAL situé sur la commune de COUEILLE est-il maintenu et dans le cas contraire quel zonage est attribué par la 5C à la parcelle concernée ?

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

RI S : le projet de STECAL NT2 situé sur la commune de Coueilles sera supprimé car la communauté de communes a eu la connaissance de l'abandon du projet (après l'arrêt du PLUi). Les parcelles concernées seront reclassées en zone agricole (A), au même titre que les constructions de l'exploitation agricole attenante.

Analyse de la commission :

La commission estime que la décision de reclassement en zone agricole après abandon du projet est cohérente. La parcelle se situe sur une exploitation agricole.

Q2 STECAL : Mme HERON résidant à ANAN (contribution R28) demande le classement de sa parcelle 0876 en zone STECAL

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

R2 S : La communauté de communes est favorable à la prise en compte de ce type de projet, mais la demande vient tardivement dans la procédure et le projet manque de consistance pour être intégré dans le PLUi à ce stade.

Toutefois, à ce stade de la procédure une telle modification du zonage engendrerait un nouvel arrêt du PLUi, une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées (notamment de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui émet un avis conforme sur chaque STECAL) et la tenue d'une nouvelle enquête publique.

Ce secteur pourra éventuellement s'intégrer dans le PLUI Coteaux Nord au cours d'une évolution ultérieure du document. L'objectif serait d'avoir des informations complémentaires, notamment sur la nature des constructions envisagées, afin de pouvoir justifier la création et le périmètre envisagé de ce nouveau secteur.

Analyse de la commission :

La commission partage partiellement la position de la 5C. La requérante a déposé un dossier de plus de vingt pages à l'appui de sa demande qui en précise la nature et les dimensions. La commission observe également que le dossier a fait l'objet d'un examen par les services de l'État en date du 15/03/2023 (avis de la DDT/SEA) qui préconisait de représenter le dossier au titre d'un STECAL indicé tourisme. Elle estime donc que ce projet aurait pu être intégré au projet à ce moment. Elle regrette, alors que la création et le maintien de l'activité et plus particulièrement de l'activité agricole sur le territoire soient des axes du PADD de la 5C que le recensement des opportunités ou des projets existants n'ait pas fait l'objet d'une démarche plus volontariste au niveau local. Au vu du projet présenté, installation d'un tiny house de 16m2 mobile (le descriptif mentionne une caravane mobile de 16 m2 construite sur une remorque de 8,40mX2,53m) la commission estime qu'il est possible d'activer d'autres outils d'urbanisme destinés à autoriser l'installation transitoire de cette caravane avant la constitution d'un dossier de STECAL définitif. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

M LOUBEAU (contribution R34) a exprimé sa demande de projet STECAL afin d'aménager la RdC d'une grange anciennement à usage agricole en vue d'y exercer une activité de secteur tertiaire marchand sur la parcelle F 323, avenue des Pyrénées, lieu-dit Coste du Batelier » à Puymaurin.

Q3 S : La commission souhaite connaître la position de la 5C sur la possibilité de créer une zone STECAL sur cette parcelle F 323, avenue des Pyrénées lieu-dit « Coste du Batelier » à Puymaurin.

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

R3 S : La communauté de communes est favorable à la prise en compte de ce type de projet, mais la demande vient tardivement dans la procédure pour être intégré dans le PLUi en tant que STECAL. À ce stade de la procédure une telle modification du zonage engendrerait un nouvel arrêt du PLUi, une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées (notamment de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui émet un avis conforme sur chaque STECAL) et la tenue d'une nouvelle enquête publique.

En revanche, puisque le projet vise uniquement à l'aménagement d'un bâtiment déjà existant et qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il peut être envisagé de l'intégrer au PLUi sous la forme d'un changement de destination comme prévu à l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.

La communauté de communes pourra envisager de rajouter un changement de destination sur la grange située sur la parcelle F323 dans la commune de Puymaurin. Nous tenons toutefois à informer le pétitionnaire que sa demande de changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Analyse de la commission :

La commission partage la position de la 5C. La procédure de demande de STECAL ne peut intervenir dans un délai rapide. Elle regrette, alors que la création et le maintien de l'activité sur le territoire soient des axes du PADD de la 5C que le recensement des opportunités ou des projets existants n'ait pas fait l'objet d'une démarche plus volontariste au niveau local.

Elle indique toutefois que la méthodologie retenue pour les changements de destination est restrictive car elle nécessite l'existence de 3 murs et d'une toiture en état. La commission prend note du positionnement favorable de la 5C sur ce changement de destination qui fera l'objet d'une recommandation.

Au titre du sous-thème OAP :

M. Jean-Louis TERRENG (contribution @20) est propriétaire de la parcelle 164 section AH Le Village située dans l'OAP de la commune d'Agassac.
Mr Terreng s'interroge sur les contraintes qui peuvent s'imposer dans le cadre d'une construction d'un logement.
Q1 OAP : La 5C peut-elle fournir les éléments d'explication relatifs aux zones classées en OAP

La 5C a fourni les précisions suivantes :

RI OAP : La parcelle AH 164 est effectivement classée en zone UB et dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le projet de PLUi Coteaux Nord.
L'urbanisation peut s'effectuer au fur et à mesure tout en respectant les orientations de l'OAP, à savoir

- La parcelle qui accueillera le projet de construction devra avoir une surface d'environ 1500 m² pour respect de densité de 7 logements/ha (soit environ 4 logements sur la totalité de la zone d'OAP)
- -Un accès individuel pourra s'effectuer depuis la RD90 ;
- -Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :
 - D'implanter les nouvelles constructions parallèlement ou perpendiculairement à RD90, en privilégiant une implantation sur le Nord des parcelles, à l'image du village rue ;
 - D'implanter une haie champêtre en limite sur la RD90, de manière à prolonger l'ambiance végétale du village ;
 - D'implanter une haie champêtre en limite sur la RD90, de manière à prolonger l'ambiance végétale du village ;

Analyse de la commission :

La commission estime que cette question revêt un intérêt pédagogique. Au vu des interrogations du public la notion d'OAP semble mal connue. La commission préconise qu'un document pédagogique regroupant les notions liées à la méthodologie des choix de la 5C et des contraintes liées à l'existence des outils comme les STECAL et les OAP soit édité en complément du dossier. Ce point fera l'objet d'une réserve.

6.2 La consommation d'espace

Le sujet n'a pas été abordé par le public et n'a pas suscité de question de la commission.

6.3 Les enjeux agricoles et forestiers

6.3.1 Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission

Le public s'est peu approprié les enjeux agricoles et forestiers. A noter cependant que plusieurs contributeurs de l'Isle-en-Dodon notamment (Contribution R5, R9, @43...) s'inquiètent du projet de requalification projetée du zonage actuellement constructible (zone U) vers un zonage agricole (zone A) ou naturel (zone N). Ces personnes escomptaient que leurs parcelles restent en zone U, tant pour concrétiser des projets de construction que pour la valorisation financière de leur patrimoine. Ces contributions, d'intérêt particulier sur le droit de construire, sont prises en compte dans le paragraphe dans le paragraphe 6.7 Divers.

Cet enjeu suscite les questions suivantes :

Q 1 AGR : La question concerne l'exploitation agricole de M. Monteiro (Contribution R12) sur la commune de Montbernard. Il demande que sa
La commission demande à la 5C les motivations du changement de zonage de cette parcelle

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

RI AGR : *Au vu de l'usage du sol en prairie permanente et de la proximité avec l'exploitation agricole existante, la parcelle AB14 actuellement en zone naturelle dans le projet de PLUi Coteaux Nord pourra être reclassée en zone agricole afin de permettre d'accueillir un éventuel projet de construction à destination agricole.*

Analyse de la commission :

La commission partage la position de la 5C. Elle note que la parcelle AB 14, correspond à une parcelle régulièrement déclarée à la PAC, figurant au RPG 2022 en prairie permanente, pour la quasi-totalité. Les photographies aériennes (2022) confirment cet état. Le règlement écrit de la zone N risquerait de mettre l'agriculteur en difficulté pour réaliser des projets agrivoltaïques - puisque dans cette zone seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière -. De plus, cette parcelle est située à proximité immédiate des bâtiments agricoles de l'exploitation et le classement en zone A serait en continuité du zonage A. *Cette modification sera intégrée dans le cadre de la réflexion générale sur le classement N des parcelles agricoles.*

Elle considère cependant que d'autres parcelles agricoles déclarées à la PAC (culture, prairie, jachères) sont susceptibles d'être également incluses à une zone N, à l'échelle du PLUi, sans que les exploitants agricoles concernés se soient manifestés pendant l'enquête. Ce point fera l'objet d'une réserve.

M. CARSALADE (Contribution @38) , demande le reclassement des parcelles Z0 0071 et Z0107 et 0108 en zone N au lieu du classement en zone Nce afin de pouvoir réaliser un projet de plantation d'arbres.

Q2 Agr: La commission a demandé la position de la 5C sur cette question

Le 31/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R2 Agr : *Le projet de plantation n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme et le PLUi en lui-même n'interdit pas ce type de projet.*

De plus, comme précisé dans le règlement de la zone Nce, sont autorisés :

« Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur ».

Une nouvelle analyse du bureau d'études en environnement sera toutefois réalisée afin de confirmer ou non le classement des parcelles agricoles en Nce.

Analyse de la commission :

La commission partage la position de la 5C.

Le classement N ou Nce n'impacte aucunement la gestion forestière courante, dont la plantation d'arbres. Elle rappelle qu'un document d'urbanisme n'a pas vocation à encadrer les pratiques de gestion forestière (choix des essences, modalités de traitement sylvicole...) qui sont encadrées par les dispositions du Code forestier et restent, dans le respect de la législation, l'apanage du propriétaire qu'il soit public ou privé. Ainsi, les règlements des zones A et N du présent PLUi n'édicent ni interdiction ni obligation de déclaration des coupes et abattages d'arbres. Seule la mise en place d'une réglementation propre aux espaces boisés classés (EBC) le pourrait, mais la commission relève que ces dispositions n'ont pas été activées dans le cadre du présent PLUi.

Elle note que le maintien du tissu agricole est un des axes du PADD de la 5C et que cet exemple illustre la difficulté du public à s'approprier les règles du projet de PLUi et que la rédaction d'un document pédagogique complémentaire du dossier « officiel » s'en trouve confortée.

6.4 Les enjeux économiques

6.4.1 Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission

Le public s'est peu exprimé sur le sujet, qui entraîne la question suivante :

M KEMPER (contribution R36) recherche de renseignements sur les parcelles 99, 247, 246, 248, 249, 102, 103, 104 et 10 5situées sur la commune de FABAS dans le but de s'installer avec une entreprise de maintenance agricole/d'équipements industriels.

Q1 Eco: La 5C a-t-elle connaissance de ce projet et quel est son avis sur sa faisabilité au vu du projet de zonage du PLUI.

Le 31/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

***R1 Eco :** La communauté de communes n'a pas la connaissance de ce projet. Nous invitons Monsieur KEMPER à se rapprocher de la Mairie et de la Communauté de Communes pour échanger sur le projet et l'emplacement envisagé.*

Analyse de la commission :

La commission partage cette position de la 5C. Les éléments apportés par M. Kemper dans sa contribution R36 sont beaucoup trop approximatifs pour une évaluation plus précise.

6.5 Les enjeux environnementaux et les risques naturels

Le public s'est peu exprimé sur le sujet. Quelques rares personnes, lors des permanences, se sont assurées de la bonne prise en compte des éléments paysagers ou se sont renseignées sur les prescriptions qui y sont liées. Par conséquent, la commission d'enquête n'a pas de question à poser à la 5C relative à ces enjeux.

6.6 Les énergies renouvelables

6.6.1 Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission

Le public s'est peu exprimé sur le sujet, mais au travers des questions la commission a pu percevoir l'intérêt porté au territoire par des porteurs de projets privés. Le thème a suscité les questions suivantes :

M. CARSALADE (contribution @30) est propriétaire des parcelles ZO 0033 et ZO 0024 situées à proximité de la zone d'activité RIBERO.

Ces terrains sont loués à la société CPV CABANIS. Que se passera-il à échéance du contrat ?

Peut-on considérer comme le suggère le règlement à la page 137:

Que sont autorisés " l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI."

Dans le cas contraire il souhaite que ces parcelles restent classées en zone UI

Q1 EnR : La 5C peut-elle préciser l'interprétation du règlement pour ce cas particulier

Le 31/10//2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

***R1 EnR :** Un zonage spécifique correspondant à l'emprise du parc photovoltaïque existant sera rajouté afin d'assurer la pérennité de la centrale solaire.*

Les constructions et installations à usage de production d'électricité solaire y compris les constructions, installations et équipements techniques annexes, dont les postes de transformation et de

livraison et les bâtiments nécessaires à l'abri des animaux éventuellement présents pour l'entretien du secteur seront autorisés. Toutefois, les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques ne seront pas autorisées.

Analyse de la commission :

La commission prend acte et approuve cette réponse de la 5C qui répond au souci de pérennité de la centrale photovoltaïque et de son bon fonctionnement et de son entretien, tout en limitant de nouvelles constructions à vocation d'activités économiques.

La société Q ENERGY (contribution E40 et @42) évoque un projet agrivoltaïque "village solaire" sur les parcelles B217, B730, B794, B796, B810 et B813 de la commune de Molas pour une surface de 10,6 ha. Elle évoque, selon elle, un certain avancement de ce projet avec les collectivités locales et la préfecture et exprime son étonnement de classement en zonage naturel retenu pour ces parcelles malgré leur historique agricole.

Selon QENERGY, "le projet de centrale agrivoltaïque de Village Solaire serait compatible avec le règlement écrit du PLUi Coteaux Nord en zonage N dans le secteur A « Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages"

Q2 EnR : Quel était l'avancement de ce projet porté par QENERGY?

Quelle est la position de la 5C sur ce projet et sur les conclusions de QENERGY?

Le 31/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R2 EnR : La communauté de communes a effectivement été concertée dans les différentes phases du projet, qu'elle soutient au vu sa pertinence et de sa cohérence avec la charte de bonne conduite pour le développement des parcs photovoltaïques de l'intercommunalité.

Comme énoncé dans la contribution, le règlement de la zone N n'interdit pas ce type de projet car il peut être rattaché à la destination « ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ».

Toutefois, au vu des résultats de l'étude environnementale qui présente des enjeux relativement faibles, réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, la communauté de communes est favorable pour reclasser la partie concernée par l'implantation du parc solaire en zonage agricole (A) pour une question de cohérence. En effet, il s'agit d'un projet agrivoltaïque pour remise en culture d'environ 10 ha de friches agricoles vers de la prairie, assurant également la pérennité de l'activité agricole et l'installation d'un jeune agriculteur.

Analyse de la commission :

La commission approuve cette réponse et se positionne favorablement au reclassement en zonage agricole A de la surface concernée par l'implantation du parc photovoltaïque, ce qui soutiendra un projet de développement « AGRIVOLTAÏQUE »

6.7 Divers (dont demandes parcellaires et changements de destination)

Ce volet du projet est celui qui a le plus mobilisé le public.

6.7.1 Avis du public, questions posées et réponses du porteur de projet. Analyse de la commission

La thèse a entraîné les questions suivantes.

Lors de la permanence du 24/09 Mme CAUSSE, résidente à L'Isle-en-Dodon est venue demander le reclassement en zone constructible des parcelles BD 278 et BD 280.

Q2 Div : La commission souhaite connaître la réponse de la 5C sur le reclassement demandé ?

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

RI Divers : *RI Div : Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Nord, une méthodologie de définition de la tâche urbaine (espaces déjà bâtis) a été mise en place en phase de diagnostic afin d'assurer une cohérence des études à l'échelle du territoire. Comme mentionné dans la pièce « 1Ga – Fiches communes » en annexe du rapport de présentation, un hameau de moins de 10 constructions a été défini lieu-dit en Pierre en prenant compte comme principal critère la distance maximale de 80 mètres entre les habitations. Dans ce contexte, les parcelles cadastrées BD 278 et BD 280 se trouvent en dehors du hameau tel que délimité ci-dessous.*

Dans le cadre de la traduction réglementaire, comme précisé dans la pièce I.D « Justifications des choix » en page 26, le choix a été fait de classer les hameaux isolés de moins de 10 constructions en zone agricole A (avec possibilité d'extension des habitations existantes et création d'annexes).

Ainsi, la totalité du hameau lieu-dit en Pierre se situe en zone agricole du projet de PLUi Coteaux Nord, dans l'objectif de préservation du paysage et afin d'éviter d'accentuer le mitage de l'urbanisation.

Pour respect de la méthodologie mise en place à l'échelle du territoire, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire, la communauté de communes n'envisage pas de reclasser les parcelles BD 278 et BD 280 en zone constructible dans le futur PLUi

Analyse de la commission :

La commission prend acte des réponses précises et circonstanciées de la 5C. Elle note que ces informations auraient pu être fournies lors du dépôt de la même question durant la phase de concertation.

La commission préconise qu'un document pédagogique regroupant les notions liées à la méthodologie des choix de la 5C et des contraintes liées à l'existence des outils comme les STECAL et les OAP soit édité en complément du dossier. Ce point fera l'objet d'une réserve.

Mme Michèle JACQUEMELLE, (contribution E1) propriétaire des parcelles 429, 431, 434, 436, 328, 471 et 468 sur la commune de L'Isle-en-Dodon demande leur reclassement en zone constructible.

Q2 Div : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

La 5C a fourni la réponse suivante :

R2 D : La délimitation des zones constructibles par rapport aux espaces déjà bâtis a été établie selon

*une méthodologie mise en place à l'échelle du PLUi Coteaux Nord.
Pour les groupes de constructions de plus de 20 habitations, la distance maximale de 50 mètres entre les habitations a permis de fixer la limite de l'espace déjà bâti. De ce fait, le périmètre de la zone UB sur ce secteur s'arrête à la parcelle AY404, ne permettant pas d'inclure les parcelles AY431, 434 et 436. Leur classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.*

Analyse de la commission :

La commission prend acte des réponses précises et circonstanciées de la 5C. La commission préconise qu'un document pédagogique regroupant les notions liées à la méthodologie des choix de la 5C soit édité en complément du dossier.

M et Mme CAMPGUILHEM (contribution R08) demandent le reclassement en zone constructible des parcelles 429, 431, 434, 436, 328, 471 et 468 sur la commune de L'Isle-en-Dodon situées « à l'intérieur du bourg ».

Q3 Div : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

La 5C a transmis les précisions suivantes :

R3 Div : R3 D : *La délimitation des zones constructibles par rapport aux espaces déjà bâtis a été établie selon une méthodologie mise en place à l'échelle du PLUi Coteaux Nord.
Pour les groupes de constructions de plus de 20 habitations, la distance maximale de 50 mètres entre les habitations a permis de fixer la limite de l'espace déjà bâti. De ce fait, la limite de la zone UB sur ce secteur n'a pas permis d'intégrer les parcelles BD287 et BD288.
Leur classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.*

Analyse de la commission :

La commission prend acte des réponses précises et circonstanciées de la 5C. La commission préconise qu'un document pédagogique regroupant les notions liées à la méthodologie des choix de la 5C soit édité en complément du dossier.

M CORACIN, résident à L'Isle-en-Dodon (contribution R 10 du RN du 28/09/24) demande que les deux parcelles (24 et 26) dont il est propriétaire qui sont classées en Zone A dans le nouveau projet PLUi restent constructibles.

Q4 Div : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

La 5C a transmis les précisions suivantes :

R4 D : *L'intégration des parcelles cadastrées ZD 24 et ZD 26 dans une zone constructible représenterait une extension de l'urbanisation dans l'espace agricole, créatrice de consommation foncière.*

Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

Analyse de la commission :

La commission prend acte des réponses précises et circonstanciées de la 5C. Elle note que ces informations auraient pu être fournies au demandeur lors du dépôt de la même question durant la phase de concertation.

La commission préconise qu'un document pédagogique regroupant les notions liées à la méthodologie des choix de la 5C soit édité en complément du dossier.

Mme TOURNON, résident à L'Isle-en-Dodon (contribution R) demande que la parcelle 19, subdivisée en 3 lots cadastrés 305-306-307 soit reclassée en zone constructible.

Q5 Div : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

La 5C apportait les précisions suivantes :

R5 D : *Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Nord, une méthodologie de définition des espaces considérés comme déjà bâtis (= enveloppe urbaine) a été mise en place en phase de diagnostic afin d'assurer une cohérence des études à l'échelle du territoire. Comme mentionné dans la pièce « 1Ga – Fiches communes » en annexe du rapport de présentation, un hameau de moins de 10 constructions a été défini lieu-dit en Piarre en prenant compte comme principal critère la distance maximale de 80 mètres entre les habitations. Dans ce contexte, uniquement la partie sud de la parcelle BD19 déjà occupée par une construction est intégrée dans le hameau. Dans le cadre de la traduction réglementaire, comme précisé dans la pièce 1.D « Justifications des choix » en page 26, le choix a été fait de classer les hameaux isolés de moins de 10 constructions en zone agricole A (avec possibilité d'extension des habitations existantes et création d'annexes).*

Ainsi, la totalité du hameau lieu-dit en Piarre se situe en zone agricole du projet de PLUi Coteaux Nord, dans l'objectif de préservation du paysage et afin d'éviter d'accentuer le mitage de l'urbanisation.

Pour respect de la méthodologie mise en place à l'échelle du territoire, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes n'envisage pas de reclasser la parcelle BD19 en zone constructible dans le futur PLUi

Analyse de la commission :

La commission prend acte des réponses des réponses précises et circonstanciées de la 5C. Elle précise que la parcelle considérée n'est pas attributaire d'un permis de construire, seul document créateur de droit.

Mmes MOTHE et CASTETS ((contribution R22) propriétaires des parcelles 144-145-146 et 147 sur la commune de L'Isle-en-Dodon demandent le reclassement de leur parcelles en zone constructible.

Q6 D: La commission souhaite obtenir des éléments de réponses.

La 5C apportait les précisions suivantes :

R6 D : *Les parcelles AP146 et AP147 sont rattachées à un îlot foncier agricole. Leur classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.*

Analyse de la commission :

La commission prend acte des réponses des réponses précises et circonstanciées de la 5C. La création d'un document à usage pédagogique renforcerait l'acceptabilité par le public des décisions.

M CABARDOS (contribution E 39) propriétaire des parcelles 96 et 396 sur la commune de L'Isle-en-Dodon demande un reclassement partiel la parcelle 396 en parcelle constructible au vu de son usage et des aménagements déjà existants en lieu et place de la parcelle 96. le tout à surfaces égales

Cette proposition fait l'objet d'une demande suite favorable par la mairie de l'Isle en Dodon (contribution R41)

Q7 D : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur cette proposition

Le 30/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R7 D : *La parcelle AY269 est déjà artificialisée par un chemin d'accès, justifiant ainsi son intégration dans la zone urbaine UB.
L'intégration d'une partie de la parcelle AY396 en continuité du lotissement existant serait considéré comme une extension de l'urbanisation.
Ce classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.*

Analyse de la commission :

La commission prend acte de cette réponse précise et argumentée. La création d'un document à usage pédagogique renforcerait l'acceptabilité par le public des décisions.

Mme VIENNE (contribution R47) propriétaire de la parcelle AY509 à l'Isle-en-Dodon, demande que celle-ci reste en zone constructible comme lors de son achat au lieu d'être classée en zone N

Q8 Div : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur cette proposition

La 5C a fourni la réponse suivante :

R8 D : La communauté de communes étudie la demande de Mme VIENNE que nous pensons légitime au vu de la situation de la parcelle AY509 enclavée dans la zone urbaine.

Analyse de la commission :

La commission partage l'analyse de la 5C. La parcelle considérée est entièrement située en zone déjà urbanisée, dispose d'un accès direct sur la rue et jouxte une future zone d'OAP. Ce point fera l'objet d'une recommandation pour en assurer la traçabilité.

Ce paragraphe conclut la partie A du rapport qui comprend également une annexe, indissociable de ce rapport.

7 CONCLUSIONS ET AVIS

Conformément à la réglementation les conclusions font l'objet du volume B relié séparément.

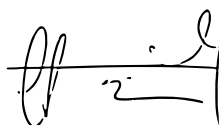
Le 25/11/2024

La commission d'enquête

Christian TOURAILLES

Gerard LOUSTEAU

Jean Louis VENET



ANNEXES

AU RAPPORT D'ENQUETE

Document insécable de la partie A

SOMMAIRE

SOMMAIRE	II
1 Annexe A : Désignation de la Commission d'Enquête	III
2 Annexe B : Arrêté d'ouverture d'enquête publique	IV
3 Annexe C : Compte rendu de la réunion d'harmonisation intercommissions du 07 aout 2024 IX	
4 Annexe D : Compte rendu de la réunion préparatoire du 16/08/2024	XII
5 Annexe E : Procès-verbal de synthèse avec réponses de la 5C	XV

1 Annexe A : Désignation de la Commission d'Enquête

DECISION DU
25/07/2024

N° E24000105 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 25/07/2024

Vu enregistrée le 17/07/2024, la lettre par laquelle Madame la Présidente de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la délégation du 27 juin 2024 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Christian TOURAILLES

Membres titulaires :

Monsieur Gérard LOUSTEAU

Monsieur Jean-Louis VENET

En cas d'empêchement de Monsieur Christian TOURAILLES, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Gérard LOUSTEAU, membre titulaire de la commission.

Membre suppléant :

Madame Adina BLANCHET

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le membre suppléant.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame la Présidente de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Toulouse, le 25/07/2024

La magistrate déléguée


Florence NÈGRE-LE GUELLOU



2 Annexe B : Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Envoyé en préfecture le 29/08/2024 Reçu en préfecture le 29/08/2024 Publié le  ID : 031-200072643-20240823-AR202416-AR
--


**CŒUR & COTEAUX
COMMINGES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ARRÊTÉ
N°2024-16

ARRÊTÉ
prescrivant une enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUI intercommunal infracommunautaire
Coteaux Nord

La Présidente,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123- 33 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 aout 2018 accordant la dérogation à la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges à l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme permettant d'élaborer quatre PLUI infracommunautaire

Vu la délibération n°2019-29 du Conseil Communautaire en date du 21 février 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUI infra) Coteaux Nord de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges et précisant les objectifs et modalités de concertation et les modalités de collaboration avec les Communes membres ;

Vu le débat du 16 décembre 2021 en Conseil Communautaire portant sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) commun à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 avril 2022 précisant les modalités de collaboration avec les Communes membres de la Communauté de Communes pendant toute la durée de l'élaboration du PLUI Infra Coteaux Nord ;

Vu le débat du 07 juillet 2022 sur les orientations générales du PADD du PLUI infra Coteaux Nord ;

Vu le projet de PLUI infra Coteaux Nord couvrant les 26 communes suivantes: Agassac, Ambax, Anan, Boissède, Castelgaillard, Castéra-Vignoles, Cazac, Coueilles, Escanecrabe, Fabas, Frontignan-Savès, Goudex, L'Isle-en-Dodon, Labastide-Paumès, Lilhac, Martisserre, Mauvezin, Mirambeau, Molas, Montbernard, Montesquieu-Guittaut, Puymaurin, Riolas, Saint-Frajou, Saint-Laurent et Salherm ;

Vu la délibération n° 2024-04 du 14 mars 2024 du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI Infra Coteaux Nord ;

Vu l'avis défavorable de la commune de Martisserre émis par délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2024 sur les dispositions du règlement graphique du PLUI infra Coteaux Nord la concernant ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2024 arrêtant pour la deuxième fois le projet d'élaboration du PLUI infracommunautaire Coteaux Nord ;

Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges | 4 rue de la République | BP 78285 | 31806 Saint-Gaudens Cedex | tél. 05 61 89 21 42 | coeurcoteaux-comminges.fr

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord

Dossier n° E 24000105/31

Envoyé en préfecture le 29/08/2024
Reçu en préfecture le 29/08/2024
Publié le
ID : 031-200072643-20240823-AR202416-AR

Vu la décision du 25 juillet 2024 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur TOURAILLES Christian, Président de la commission d'enquête, Monsieur LOUSTEAU Gérard, et Monsieur VENET Jean-Louis, Membres titulaires et Madame BLANCHET, Membre suppléant.

En cas d'empêchement de Monsieur TOURAILLES Christian, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur LOUSTEAU Gérard. En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le Membre suppléant.

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1^{er}. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Coteaux Nord. Cette enquête publique a pour objectif la mise en place d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Coteaux Nord.

Article 2. Le dossier soumis à l'enquête publique inclut notamment :

- le rapport sur les incidences environnementales,
- l'avis de l'autorité environnementale,
- les avis des collectivités territoriales et leurs groupements.

Article 3 : La communauté de communes Cœur de Comminges (la 5C) est autorité organisatrice de l'enquête publique

La personne responsable du projet de PLUi Coteaux Nord est Madame la présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, représentée par la Direction du service Urbanisme, 4 rue de la République à Saint-Gaudens, téléphone 05.61.89.21.42 où toute information sur le projet pourra être obtenue.

Article 4. La durée prévue de l'enquête publique est de 35 jours, du mardi 24 septembre 2024 à 9h00 au lundi 28 octobre 2024 à 12h00, sauf prolongation décidée par la commission d'enquête dans des conditions fixées à l'article L.123-9 du code de l'environnement. Cette décision est portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Article 5. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de l'Isle-en-Dodon Place du Château 31230 L'Isle en Dodon. Deux autres lieux d'enquête, avec également un registre d'enquête et possibilité de rencontrer un membre de la commission d'enquête, sont établis à Escanecrabe et Fabas.

Article 6. Le tribunal administratif de Toulouse a désigné la commission d'enquête comme suit :

- Monsieur TOURAILLES Christian, retraité de la fonction publique, Président,
- Monsieur LOUSTEAU Gérard, retraité de l'entreprise Enedis, membre,
- Monsieur VENET Jean-Louis, retraité de la fonction publique, membre,
- Madame BLANCHET Adina, urbaniste, suppléante.

Article 7. La publicité de l'enquête sera assurée,

- Par voie de presse

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et l'objet de l'enquête sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord

Dossier n° E 24000105/31

Envoyé en préfecture le 29/08/2024
Reçu en préfecture le 29/08/2024
Publié le 
ID : 031-200072643-20240823-AR202416-AR

- Par voie d'affichage

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affiches visibles depuis la voie publique dans toutes les communes concernées : Agassac, Ambax, Anan, Boissède, Castelgaillard, Castéra-Vignoles, Cazac, Coueilles, Escanecrabe, Fabas, Frontignan-Savès, Goudex, L'Isle-en-Dodon, Labastide-Paumès, Lilhac, Martisserre, Mauvezin, Mirambeau, Molas, Montbernard, Montesquieu-Guittaut, Puymaurin, Riolas, Saint-Frajou, Saint-Laurent et Salherm.

Les Maires des communes dans lesquelles auront lieu des permanences assureront pour ce qui les concerne l'affichage en mairie, certifieront l'accomplissement de ces formalités et annexeront au dossier d'enquête toutes justifications utiles.

L'avis sera également affiché au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges – 4 rue de la République à Saint-Gaudens.

- Par voie électronique

L'avis sera publié sur le site internet et les réseaux de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges www.coeurcoteaux-comminges.fr ainsi que sur le registre numérique de l'enquête (<https://www.registre-numerique.fr/plui-coteaux-nord>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 8. Le dossier complet du projet d'élaboration du PLUi intercommunal Coteaux Nord, établi par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, sera consultable pendant toute la durée de l'enquête publique :

- en format papier, en mairie de L'Isle en Dodon, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- un dossier dématérialisé sera également mis à la disposition du public dans les locaux des mairies de L'Isle en Dodon, Fabas et Escanecrabe, il pourra être consulté aux jours et heures d'ouverture habituels au public,

Ce dossier dématérialisé sera également consultable sur le site Internet de la Communauté Cœur Coteaux Comminges (<https://www.coeurcoteaux-comminges.fr>)

Le dossier pourra également être consulté et téléchargé via l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-coteaux-nord>

Article 9. Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication du présent arrêté ;


Article 10. La commission d'enquête recevra le public aux dates et lieux suivants :

DATE	LIEU	HORAIRE	Observations
Mardi 24/09/2024	Mairie de L'Isle en Dodon	09H00 à 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	

Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges | 4 rue de la République | BP 78205 | 31806 Saint-Gaudens Cedex | tél. 05 61 89 21 42 | [coeurcoteaux-comminges.fr](https://www.coeurcoteaux-comminges.fr)

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord

Dossier n° E 24000105/31

				Envoyé en préfecture le 29/08/2024 Reçu en préfecture le 29/08/2024 Publié le  ID : 031-200072643-20240823-AR202416-AR
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	09h00 à 12h00	VISIOPERMANENCE	

Pour participer à une visioconférence, le public devra prendre rendez-vous par voie dématérialisée au moins 48 heures à l'avance, selon les modalités détaillées dans la page d'accueil du registre numérique accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plui-coteaux-nord> ;
Une tranche horaire d'un quart d'heure (15 minutes) sera réservée à chaque entretien lors des visio permanences. Le public est invité à formuler ses observations de façon à faciliter une identification aisée des lieux mentionnés (références cadastrales, extraits cartographiques etc...)

Article 11. Pendant la durée de l'enquête publique et uniquement, chacun pourra émettre ses observations, et propositions:

- sur un des registres d'enquête disponibles en mairie de L'Isle en Dodon, Fabas et Escanecrabe aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- par courrier postal adressé à la mairie de l'Isle-en-Dodon, à l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquête PLUI Coteaux Nord, Place du Château 31230 L'Isle-en-Dodon ;
- Par courriel à l'adresse : plui-coteaux-nord@mail.registre-numerique.fr ;
- En rencontrant un des commissaires enquêteurs membre aux dates et lieux de permanence mentionnées à l'article 9 du présent arrêté.

Les observations déposées sur le registre d'enquête papier, les courriers papiers et messages électroniques seront régulièrement insérés dans le registre numérique.

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, y compris par courriel ou courrier, seront prises en considération.

Article 12. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, les registres seront clos et signés par le président de la commission d'enquête qui transmettra, sous 8 jours après leur réception, le procès-verbal de synthèse à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, laquelle disposera de 15 jours pour adresser à la commission d'enquête son mémoire en réponse. Après réception et clôture des registres, la commission d'enquête transmettra, à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges dans un délai de 30 jours, son rapport et ses conclusions motivées. La commission d'enquête transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Article 13. Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par la commission d'enquête :

- dans les mairies de L'Isle en Dodon, Fabas et Escanecrabe ;
- au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site internet de la communauté de communes.

Article 14. A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges délibérera pour approuver le projet d'élaboration du PLUI intercommunal Coteaux Nord, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique. Le dossier approuvé sera transmis au préfet de la Haute-Garonne.

Envoyé en préfecture le 29/08/2024
Reçu en préfecture le 29/08/2024
Publié le 
ID : 031-20072643-20240823-AR202416-AR

Article 15. Monsieur le président de la commission d'enquête et Madame la présidente de la communauté de communes sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la communauté de communes
Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage dans les locaux de l'autorité organisatrice et au siège de l'enquête, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet du département de la Haute Garonne.

Fait à Saint-Gaudens le 23 août 2024.

Pour extrait conforme,
La Présidente
Magali GASTO OUSTRIC



3 Annexe C : Compte rendu de la réunion d'harmonisation intercommissions du 07 aout 2024

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)

Dossier n° E 24000105/31

Compte rendu de la réunion d'harmonisation intercommissions d'enquête concernant les PLUI Cœur de Comminges Saint Gaudens le 07Aout 2024

La communauté de communes Cœur de Comminges (5C) a lancé la réalisation de trois PLUI infracommunautaires de façon quasi simultanée et a souhaité confier la conduite des enquêtes publiques à trois commissions d'enquête distinctes. A la lecture du dossier préalable et de l'approche globale menée dans la réflexion de la 5C, les trois présidents de commission ont estimé qu'une harmonisation dans la compréhension des dossiers et le déroulement des enquêtes était nécessaire. La 5C a accepté cette vision et une réunion a été organisée dans ses locaux le 07 aout 2024 de 14h00 à 16h30. Le présent document tient lieu de compte rendu des propos et décisions de cette séance.

1 Participants

Présidents des trois commissions d'enquête :

M Michel AZIMONT, M Gérard BELLECOSTE et M Christian TOURAILLES.

5C :

M Stéphane BORTOLOTTOT, directeur général adjoint (DGA) de la CC5C

Mme Clélia PERRIN, chargée d'urbanisme

Mme Marie Le HIR, rédactrice

2 Déroulement

La séance s'est déroulée en deux parties. Une phase de présentation du projet et une autre relative aux modalités pratiques des enquêtes.

21 Présentation du projet

Le directeur général adjoint a mentionné en préambule que ce projet était la concrétisation de 05 années de travail mené par les élus, notamment M Jean FERRERE, maire de Terrebasse et vice-président de la 5C et des services communautaires dont Mme Nadine LOPEZ, M Stéphane SEILHAN.

Mme PERRIN a ensuite présenté la méthodologie et la chronologie générale suivie pour l'élaboration des trois dossiers, dont le tronc commun est constitué par le PADD défini par la communauté de communes. Au vu des enjeux particuliers de chaque territoire la nécessité de réaliser trois PLUI Infracommunautaires a été accordée par dérogation de la préfecture de la Haute Garonne. Les travaux d'élaboration des 3 PLUI se sont appuyés sur une charte de gouvernance et une consultation régulière des élus et des citoyens. La phase de concertation a d'ailleurs recueilli environ 250 contributions.

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)

Dossier n° E 24000105/31

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31

Concernant la consommation d'espace par chacun des PLUi, la 5C a rajouté au dossier d'enquête publique leur recalcul, réalisé conformément au décret « n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols ».

Ce recalcul a été conduit à partir d'un logiciel élaboré par le CEREMA (Voir leur site internet « portail de l'artificialisation des sols »)

Le recalcul a intégré la mutualisation du droit à l'hectare de chaque commune au niveau de chaque PLUi.

Au stade actuel le dossier est complet, l'ensemble des parties publiques associées, consultées très en amont de la démarche, ont toutes fournies leurs avis ou rendus un avis supposé favorable.

22 Modalités techniques liées à l'enquête

A la demande des trois commissions le choix du recours à un registre numérique pour chaque commission a été retenu. Le prestataire devra être en mesure de fournir une possibilité de visio permanence et la retranscription des contributions écrites sur les registres papiers sera réalisée de la manière la plus rapide. Mention de cette action sera portée sur les registres papiers.

La réalisation des enquêtes se fera sur une période de 5 semaines pour chaque commission, de façon décalée dans le temps afin de permettre à la CC5C de répondre sans délais aux sollicitations de chaque commission. A la demande des trois commissions la CC5C a accepté le principe de réponse aux questions des commissions au « fil de l'eau ».

Le principe de pluralité de lieux d'enquête a été également acté par les participants.

Pour les PLUi Coteaux sud et Coteaux Nord, il a été acté la tenue de 12 permanences et de 2 visio-permanences.

~~Pour Coteaux Sud~~ : 4 permanences à Boulogne-sur-Gesse siège de l'enquête publique, 4 permanences à Saint-Plancard, et 4 permanences à Ciadoux

~~Pour Coteaux Nord~~ : 4 permanences à L'Isle en Dodon, siège de l'enquête publique et 4 permanences à Escanecrabe et Fabas

~~Pour Cœur et Plaine de Garonne~~ : Le nombre et le lieu des permanences sont à finaliser.

Le siège de chaque enquête publique sera seul dépositaire du dossier d'enquête en version papier. Un registre papier sera présent dans chaque lieu d'enquête qui disposera d'une version électronique du dossier pour consultation. La clôture de la période de consultation du public se fera à 12H00 pour chaque enquête de façon à permettre la récupération et l'envoi des registres papiers aux différents présidents de commission par courrier express. Le recours au système d'information géographique (SIG) devra être possible pour les commissions au minimum au siège de l'enquête, ou à défaut un accès au Wifi devra être proposé lors des permanences. Il sera également fourni en complément la version dématérialisée des cartes de zonages et les règlements écrits des PLU ou cartes communales opposables dans les communes qui en sont pourvus.

La signature et le paraphe des registres de consultation papier s'effectuera lors de la première réunion spécifique de chaque commission et il sera conservé un registre de précaution pour chacune des commissions.

A la demande de la 5C, les commissions veilleront à faciliter la contribution du public lors des périodes de marché, les fins de semaine (incluant un samedi) et les mercredis. Le recours à la visio permanence sera effectué au profit des commissions coteaux Nord et coteaux Sud.

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)

Dossier n° E 24000105/31

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31

La publicité légale relative à l'ouverture des enquêtes sera complétée par l'utilisation des moyens de communication écrits et virtuels de la communauté de communes et de chaque commune. Il sera notamment fait usage des applications mobiles pour communes et citoyens. Le recours à des annonces dans les radios locales sera également utilisé.

Au vu des efforts de préparation et de concertation déjà effectuées, il a été unanimement décidé de ne pas recourir à des réunions publiques lors des enquêtes, à moins d'événements imprévus en cours d'enquête le justifiant. En revanche compte tenu de la restitution synthétique de cette phase dans les dossiers portés à la connaissance du public, une demande de complément d'information sera déposée par les commissions afin d'obtenir un tableau détaillé des contributions de la concertation. La CC5C a accepté de répondre à cette demande.

Enfin deux interlocuteurs uniques de la 5C seront désignés comme interlocuteurs des commissions d'enquête. En retour la communication depuis et vers les commissions se fera par l'adressage vers les présidents de commission.

3 Calendrier des enquêtes.

Le calendrier général des enquêtes suivant a été acté :

Commission Coteaux Nord : 24/09/24 à 09H00 au 28/10/24 à 12h00

Commission Coteaux Sud : 07/10/24 à 09H00 au 12/11/24 à 12h00

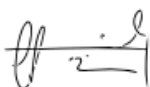
Commission Plaines de Garonne : 30/09/2024 à 09H00 au 02/11/2024 à 12h00

Les modalités pratiques de chaque enquête publique seront arrêtées en concertation avec chaque commission d'enquête. Chacune des commissions demeure indépendante de la conduite et des conclusions de son enquête.

L'ordre du jour ayant été épuisé la séance a été close à 16h30 après remise des dossiers papiers à chaque président de commission.

Fait à Mazères le 09/08/2024

Christian TOURAILLES



Gerard BELLECOSTE



Michel AZIMONT



Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31

4 Annexe D : Compte rendu de la réunion préparatoire du 16/08/2024

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31

Compte rendu de la réunion préparatoire concernant le PLUI Coteaux Nord Saint Gaudens le 16Aout 2024

Rédacteurs : CT/GL/JLV

La communauté de communes Cœur de Comminges (La 5C) a lancé la réalisation du PLUI intercommunal Coteaux Nord. Une réunion préparatoire a été organisée dans ses locaux, le 16 aout 2024 de 14h00 à 16h00, avec les membres de la commission d'enquête.

La réunion a été précédé à une séance de travail préparatoire interne à la commission, dans les locaux de la 5C, le même jour de 11h00 à 12h00.

Le présent document tient lieu de compte rendu des propos et décisions de cette séance.

1 Participants

Membres de la commission d'enquête :

M. Christian TOURAILLES, M. Gérard LOUSTEAU et M. Jean Louis VENET

La5C :

M. Stéphane BORTOLOTTOT, directeur général adjoint (DGA) de la 5C

Mme Clélia PERRIN, chargée d'urbanisme

Mme Marie LE HIR, rédactrice

2 Déroulement

La séance s'est déroulée en deux parties. Une phase de présentation du projet et une autre relative aux modalités pratiques des enquêtes.

21 Présentation du projet

Mme PERRIN a rappelé la méthodologie et la chronologie générale de travail suivie pour l'élaboration du dossier PLUI Coteaux Nord dont le tronc commun est constitué par le PADD défini par la communauté de communes qui a servi de base à la définition du PADD spécifique au secteur Coteaux Nord. En revanche la phase de concertation a été centralisée au niveau de la 5C. Concernant le secteur Coteaux Nord, 11 contributions ont été réceptionnées et leur teneur communiquée à la commission. La 5C a transmis une réponse de principe à tous les contributeurs. Au bilan, la contribution préalable a essentiellement porté sur des sujets individuels et non sur la teneur générale du projet.

Par suite de l'avis défavorable de la commune de Martisserre lors de la délibération du 17 mai 2024, l'arrêt du PLUI a nécessité une seconde délibération le 11 juillet 2024.

A ce stade, le dossier est déclaré complet, notamment après le retour, ou l'avis réputé favorable, de toutes les parties consultées. Les réponses aux diverses parties consultées seront transmises dès que possible à la commission et insérées dans le dossier mis à la disposition du public.

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31

*Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31*

Lors de l'examen des pièces, la 5C a précisé qu'un projet de STECAL mentionné dans le dossier a été abandonné et que les pièces relatives à ce projet étaient identifiées en ce sens. De même, la 5C a précisé que l'étude des demandes de changement destination avait été soumise à des critères préalables précis dont la valeur patrimoniale et architecturale du bien, toit complet et recouvert en tuiles, raccordements ou proximité immédiate des réseaux, existence d'un projet immédiat ou à courte échéance et enfin prise en compte des surfaces retenus dans le bilan global d'urbanisation selon une grille de péréquation. Enfin sur demande de la commission la 5C a confirmé que le classement en zonage EBC avait été jugé trop contraignants par la collectivité et les élus locaux.

22 Modalités techniques liées à l'enquête

Conformément aux décisions prises lors de la réunion d'harmonisation, le choix du recours à un registre numérique a été confirmé ainsi que la durée de l'enquête publique. Cette dernière se tiendra sur une période 35 jours entre le 24/09/2024 à 9h00 et le 28/10/2024 à 12h00.

Le siège de l'enquête publique sera localisé à la mairie de l'Isle-en-Dodon, ou sera déposé un registre papier et un dossier d'enquête en version papier. Deux autres lieux d'enquêtes ont été retenus : les mairies des communes d'Escanecrabe et de Fabas, où seront déposés des registres d'enquête (papier) et une version électronique du dossier consultable par le public. La 5C mettra en œuvre les modalités nécessaires au transfert des contributions papiers, courriers et messageries extérieures sur le site du registre numérique.

Les modalités de publicité légales ont été rappelées par la commission à la 5C.

Les registres d'enquête (papier) ont été remis au président de la commission pour paraphe. Un registre complémentaire non paraphé sera conservé au niveau de la 5C.

Une visite de site commune à tous les membres de la commission se déroulera à partir de la mairie de l'Isle en Dodon le 29/08/2024 à 10h00.

Conformément aux décisions de la réunion d'harmonisation, un logiciel géographique dédié aux membres de la commission a été réalisé (logiciel QGIS) et une courte séance de formation a été réalisée au profit des membres.

*Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31*

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)
Dossier n° E 24000105/31

3 Calendrier des permanences.

La commission, prenant en compte les demandes de la 5C, la volonté de toucher le public le plus large a proposé le calendrier de permanences suivant :

DATE	LIEU	HORAIRE
Mardi 24/09/2024	Mairie de L'ISLE en DODON	09H00 à 12h00
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
Lundi 28/10/2024	Mairie de L'ISLE en DODON	09h00 à 12H00
Samedi 05/10/2024	VISIO PERMANENCE	14h00 à 17h00
Samedi 19/10/2024	VISION PERMANENCE	09h00 à 12h00

Cette proposition a été acceptée par la 5C.

L'ordre du jour ayant été épuisé, la séance a été close à 16h00 après remise des dossiers papiers aux membres de la commission qui ne les avaient pas encore reçus.

Fait à Mazères le 18/08/2024

La commission d'enquête.

5 Annexe E : Procès-verbal de synthèse avec réponses de la 5C

Département de la Haute-Garonne

Enquête publique

**Portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) des Coteaux Nord de la Communauté de Communes Cœur et
Coteaux du Comminges**

Procès-verbal de synthèse

Le présent document constitue, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Coteaux Nord de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges.

Après avoir rappelé les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête, le document dresse le bilan comptable des observations recueillies puis expose l'analyse thématique des enjeux du projet assorti de questions posées à la maîtrise d'ouvrage.

L'autorité organisatrice dispose d'un délai de 15 jours, après sa remise, pour répondre aux questions de la commission d'enquête ; à défaut, la commission d'enquête considérera que la Communauté de Communes a renoncé à sa faculté de répondre.

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1 Désignation de la commission d'enquête et mesures préparatoires

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 (membre suppléant)

1.1.1 Dates, durée de l'enquête et siège de l'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.

Le siège de l'enquête publique a été fixé dans les locaux de la mairie de L'Isle-en-Dodon Place du Château 31230 L'Isle-en-Dodon.

1.1.2 Publicité de l'enquête

Les impératifs légaux de publicité ont été respectés ; la commission tient à mentionner les efforts complémentaires fournis par toutes les parties et tout particulièrement par la 5C afin d'assurer une bonne information du public¹. La collectivité a fait le choix d'une information complémentaire nécessitant un engagement financier supplémentaire et répondu aux demandes de la commission. La commission note que la diffusion d'une note détaillée sur les modalités de transcription des contributions papier sur le registre numérique aux différents services municipaux a facilité cette tâche.

1.2 Modalités de consultation du dossier

Le dossier d'enquête a pu être consulté, durant toute la durée de l'enquête publique, aux heures normales d'ouverture des bureaux dans les locaux du siège de l'enquête et des lieux de permanence.

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

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

Le dossier était aussi consultable et téléchargeable sur le site de la communauté de communes à l'adresse suivante :

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

Après publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, la commission a procédé 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.

¹ Le détail des mesures de publicité figurera dans le rapport au paragraphe 2.2.5 « *publicité de l'enquête* »

1.3 Incidents particuliers

La commission souhaite mentionner que la contribution émanant du groupe CARRERE (contribution @18 du registre numérique) a été classée comme hors du champ de compétence de l'enquête.

La commission, en liaison avec la 5C, a toutefois vérifié que cette demande avait bien fait l'objet d'une prise en compte par la commission d'enquête Cœur et Plaines de Garonne dont le territoire d'enquête comprend la commune de Saint-Gaudens.

2 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

La commission rappelle que les registres d'enquête 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 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 suivant : plui-coteaux-nord@mail.registre-numérique.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.

A l'issue de l'enquête, le président de la commission a réceptionné et clos les registres déposés dans les lieux d'enquête.

L'enquête a essentiellement suscité l'intérêt du public pour l'impact de ce projet sur les intérêts personnels. La commission a **reçu 49 personnes** et pris connaissance de **59 contributions**. L'existence d'un registre dématérialisé a notamment permis l'expression de contributions de résidents secondaires éloignés du lieu de l'enquête.

La contribution pour l'enquête se compose de : **59 contributions** dont **44 inscrites sur le registre papier et retranscrites sur le registre numérique** et **de 15 contributions électroniques**.

La commission observe que la participation par la voie des registres « papier » a été la plus nombreuse, confirmant l'importance de la dualité des modes de participation et plus particulièrement en secteur rural. Le détail des contributions figure au paragraphe 4 du présent procès-verbal.

2.1 Participation présentielle du public

Durant les 13 permanences (11 permanences présentielles et 2 visiopermanences) la commission a pu rencontrer 49 personnes. Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

DATE	LIEU	HORAIRE	Nombre de visiteurs	Observations
Mardi 24/09/2024	Mairie de L'ISLE en DODON	09H00 à 12h00	06	Ouverture de l'enquête
Samedi 28/09/2024	Mairie de L'ISLE en DODON	09H00 à 12H00	10	
Lundi 30/09/2024	Mairie d'ESCANECRABE	09H00 à 12H00	02	
Mardi 01/10/2024	Mairie de FABAS	09H000 à 12H00	01	
Mercredi 09/10/2024	Mairie de L'ISLE en DODON	14H00 à 17H00	09	
Samedi 12/10/2024	Mairie d'ESCANECRABE	09h00 à 12h00	00	
Samedi 12/10/2024	Mairie de FABAS	09h00 à 12h00	01	
Mardi 15/10/2024	Mairie de L'ISLE en DODON	14h00 0 17h00	06	
Jeudi 24/10/2024	Mairie de FABAS	09H00 à 12H00	00	
Lundi 28/10/2024	Mairie d'ESCANECRABE	09H00 à 12H00	02	Clôture de l'enquête
Lundi 28/10/2024	Mairie de L'ISLE en DODON	09h00 à 12H00	12	Clôture de l'enquête
Samedi 05/10/2024	DISTANCIEL	14h00 à 17h00	00	VISIOPERMANENCE
Samedi 19/10/2024	DISTANCIEL	09h00 0 12h00	00	VISIOPERMANENCE

2.2 Participation électronique du public

Le registre électronique a recueilli 59 contributions, dont une classée « hors sujet ». L'ensemble des contributions déposées sur les registres des communes a bien été retranscrit dans le registre numérique.

2.3 Observations recueillies durant les permanences

Lors de chacune des permanences, la commission a pu constater que les règles d'affichage et de mise à disposition du dossier du public étaient respectées. La possibilité de consulter le dossier à partir d'un poste informatique dédié a été correctement mise en place. Les locaux mis à disposition permettaient la réalisation des entretiens dans de bonnes conditions matérielles et en toute confidentialité.

La première permanence de cette enquête s'est déroulée en présence de tous les membres de la commission.

Le bilan des entretiens est le suivant :

Permanence du 24/09/2024 Mairie de L'Isle-en-Dodon (09h00 à 12h00)
--

Durant cette permanence la commission a reçu 06 personnes qui ont toutes déposé une contribution.

Compte rendu :

M ROCHE Kevin résidant à Anan. Propriétaire la parcelle A 577 classée en zone AU dans l'ancien PLU, et pour laquelle il a déposé un certificat d'urbanisme en 2023, il s'est aperçu que celle -ci a été classée zone A dans le projet de PLUi. Il demande son reclassement zone constructible et dépose une contribution en ce sens.

M CABARDIS Pierre résident à l'Isle-en-Dodon. Propriétaire des parcelles A 96 et A 359 sur la commune de l'Isle-en-Dodon il est venu s'informer sur les modifications de zonage apportées à ses biens. Après recueil des informations du dossier il déclare vouloir rencontrer le maire de la commune avant de faire une contribution détaillée. Il dépose une déclaration en ce sens.

Mme CAUSSE Céline résidente à l'Isle-en-Dodon vient s'informer de la situation des parcelles BD 278 et BD 280 classées en zone agricole dans le projet. Un permis de construire a été attribué en 2024 sur la parcelle BD 278. Elle demande le reclassement en zone constructible pour ces deux parcelles comme cela avait été fait lors de la phase de la concertation. Elle dépose une contribution en ce sens.

M TOULOUSE Thierry résident à l'Isle-en-Dodon. Propriétaires des parcelles A 197, A 198, A 199, A 200 et A 201 et de la parcelle A 273. Les parcelles A 200 et A 201 étaient classées en zone constructible avant le projet et désormais classées en zone naturelle. Il demande le reclassement total ou partiel en zone constructible étant titulaire d'un certificat d'urbanisme. Il dépose une contribution en ce sens.

M CASSE Philippe résident à l'Isle-en-Dodon. Propriétaire des parcelles BD 40 et BD 41, classées constructibles avant le projet elles sont désormais en zonage A. Il demande le maintien de l'ancien classement en zone constructible car il vient d'en hériter et a payé les droits de succession sur les terrains au titre de leur valeur constructible. Il déclare ne pas comprendre la motivation du projet car d'autres zones ont été maintenues en classement constructible (lotissement SOLER). Il dépose une contribution en ce sens.

M FOURCADE René résident à L'Isle-en-Dodon. Propriétaire de la parcelle 9 déjà classée en zone Ni dans le précédent PLU elle est passée en zonage N dans le projet. Il demande le reclassement en zone constructible. Il dépose une contribution en ce sens.

Permanence du 28/09/2024 Mairie de L'Isle-en-Dodon (09h00 à 12h00)

Le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée préalablement sur le registre d'enquête.

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu 10 personnes. 08 contributions ont été déposées.

Compte rendu :

M et Mme CAMPGUILHEM, résidents à Figeac. Ils sont propriétaires des parcelles BD 287 et BD 288 sur la commune de L'Isle-en-Dodon qui ont été viabilisées (eau et électricité) en 2013. Ces parcelles ont fait l'objet d'un contrat de vente le 16 mars 2023. Elles sont cependant classées en zone A dans le projet. Ils demandent un reclassement en zone constructible afin de permettre la vente. Ils déposent une contribution en ce sens comprenant un dossier de 10 pages et un plan.

Mme DAUBERT résident à MOLAS et propriétaire de la parcelle BD 167 sur la commune de L'Isle-en-Dodon. Elle détient un permis de construire pour une maison sur cette parcelle depuis le 08/08/2023. Elle demande le reclassement en zone constructible de cette parcelle et dépose une contribution en ce sens.

M CORACIN résident à L'Isle-en-Dodon. Il est propriétaire des parcelles 24 et 26 situées sur la commune et classées en zone A dans le projet de PLUi. Il a déposé une requête lors de la phase de concertation demandant le reclassement en zone constructible qui est restée sans réponse. Il dépose une contribution afin de connaître la réponse à sa demande.

M LAFFONT résident à Martisserre. Il est propriétaire des parcelles 226 et 228 qui constituent l'OAP secteur 2 de la commune. IL demande la reconfiguration de l'OAP sans modification de surface afin de prendre en compte la pente trop abrupte du terrain sur une partie de la parcelle. Il dépose une contribution en ce sens.

M MONTEIRO résident à Montbernard. Propriétaire d'une exploitation agricole sur la commune de Montbernard. Il demande le reclassement des parcelles 014 et 013 en zone agricole. Classées en zone N dans le projet de PLUi elles ne peuvent donc pas accueillir le projet d'ombrière qu'il souhaite réaliser. Propriétaire de la parcelle 17, classée en zone N dans le projet il mentionne qu'il exploite la parcelle en céréale et souhaite son reclassement en zone A. Il dépose une contribution en ce sens.

M BAYARD résident à Montbernard. Il est venu afin de connaître les caractéristiques du zonage « éléments de paysage à protéger ». Il est renseigné sur l'emplacement de ces informations et leur contenu par le commissaire enquêteur. Il dépose une contribution en ce sens.

Mme TOURNON résident à L'Isle-en-Dodon. Propriétaire de la parcelle 19, elle a procédé à une division parcellaire répertoriée sous les références cadastrales 305-306 et 307, puis a déposé un avis de vente pour les parcelles 306 et 307. Elle constate que ces parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLUi. Elle demande le reclassement de ces parcelles afin de pouvoir procéder à leur vente. Elle dépose une contribution en ce sens.

Mme DURAUD-POULIZAC résident à Salerm. Elle est venue se renseigner sur le projet. Elle dépose une contribution en ce sens.

Permanence du 30 septembre 2024 mairie d'ESCANECRABE (9h00 à 12h00)

Au début de cette permanence le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée préalablement sur le registre d'enquête.

Compte rendu :

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu deux personnes qui ont exposé le motif de leur venue et rédigé chacun une contribution dans le registre d'enquête.

M. Jean SAINT-RAYMOND, résident à Puymaurin. Il expose être propriétaire de deux parcelles Commune d'Agassac, section AM, n° 37 et 38, sur laquelle est présente une ruine, subsistent des murs mais pas le toit. Ces parcelles sont comprises dans la zone agricole (Zone A) du PLU en vigueur et le seront également dans projet de PLUi. Il a déposé le 03 novembre 2023 une demande de certificat d'urbanisme (CU) pour reconstruire, lequel a fait l'objet d'une décision défavorable du maire le 11 décembre 2023. Sur question du commissaire enquêteur, il répond n'avoir pas contesté la décision dans les délais légaux mentionnés dans l'acte (2 mois), mais avoir récemment déposé une nouvelle demande identique à la première. Le refus du CU ne lui convenant pas, il écrit sa contribution au registre d'enquête (Contribution n° 1 au registre d'Escanecrabe).

M. Francis BAYLE, exploitant agricole à Lilhac, expose qu'il exploite les terres agricoles et des bois sur trois communes Lilhac (siège), Montesquieu-Guittaut et Montbernard. Il vient consulter les documents graphiques de ces trois communes et se déclare satisfait de constater que les Zones A et N ont bien respecté la nécessaire préservation des terres agricoles, bois, haies et bandes enherbées le long des cours d'eau. Il dépose une contribution en ce sens (Contribution n°2 au registre d'Escanecrabe).

Permanence du 01/10/2024 Mairie de Fabas (09h00 à 12h00)

Au début de cette permanence le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée préalablement sur le registre d'enquête

Durant cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu une personne.

Compte rendu :

M. GIUSEPPI propriétaire à Lilhac parcelles 85 et 140 section AD est venu se renseigner sur l'évolution du classement de ses parcelles qui lui avaient été vendues comme terrain constructible en 2022., ce qu'il a indiqué sur le registre. Ces parcelles sont en secteur agricole dans le PLUi.

Permanence du 09/10/2024 Mairie de L'Isle-en-Dodon (14h00 à 17h00)

Le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée depuis la dernière permanence sur le registre d'enquête.

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu 09 personnes. 08 contributions ont été déposées.

Compte rendu :

M CARSALADE Michel. Résident à L'Isle-en-Dodon, il est venu se renseigner sur les transformations apportées par le passage en Zone A de la parcelle Z 055 et sur les dispositions applicables au champ photovoltaïque qu'il possède sur les parcelles Z 033 et Z 034 dont le bail arrivera à échéance dans quelques années. Il déposera une contribution plus détaillée sur le registre numérique.

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)

Dossier n° E 24000105/31

Mme MOTHE Françoise et Mme CASTETS Anne. Propriétaires des parcelles 144-145 et 146 qui seront classées en zone naturelle, elles contestent ce classement au motif que les parcelles voisines sont maintenues en zone constructible. Elles demandent le reclassement de leurs parcelles en zone constructible. Elles déposent une contribution en ce sens.

M BERNA Marcel Résident à Puymaurin. Il vient notifier que l'OAP prévue sur sa commune se situe à proximité d'un cimetière sur une parcelle dépourvue de toute vue. Il estime que d'autres choix sont possibles afin de favoriser l'installation de jeunes ménages sur le territoire communal. Il dépose une contribution en ce sens.

M MILLOT Richard. Mentionne qu'il est venu s'informer sur le projet. Il dépose une contribution en ce sens.

M BONNESSERE. Résident à L'Isle-en-Dodon il est venu s'informer sur la nature de l'OAP secteur B située sur la commune. Il a été renseigné par le commissaire enquêteur.

M LE GUERN. Résident à Fabas, il demande que les parcelles AT 246 et AT 248 sur la commune de Fabas classées en zone A dans le projet soient reclassées en zone N1 car elles ne sont pas exploitées à titre agricole et leur pente interdit une possible exploitation.

Mme CAUSSE Céline : Résidente à L'Isle-en-Dodon et propriétaire des parcelles BD 278 et BD 280 classées en zone A dans le projet de PLUi. Elle indique avoir acquis ces biens au titre de terrain constructible et mentionne avoir subi un préjudice de 39 000 €. Elle précise que ces terrains étant enclavés entre plusieurs habitations leur exploitation agricole sera très difficile. Elle estime que cette décision n'est pas fondée. Elle dépose une contribution en ce sens.

Mme HERON Catherine. Résidente à Anan elle dépose un dossier visant à la création d'un STECAL tourisme sur la parcelle 424 qu'elle détient et qu'elle exploite en activité agritourisme.

Permanence du 12/10/2024 Mairie d'Escanecrabe (09h00 à 12h00)

Le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée sur le registre d'enquête depuis sa dernière permanence.

Durant cette permanence, aucune personne ne s'est présentée, par conséquent aucune contribution nouvelle n'a été déposée.

Permanence du 12/10/2024 Mairie de Fabas (09h00 à 12h00)

Le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée sur le registre d'enquête depuis sa dernière permanence.

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu 01 personne.

Compte rendu :

Lors de cette permanence le commissaire enquêteur a reçu la visite de MR et Mme KEMPER.

M.KEMPER est venu se renseigner sur le statut des parcelles 99, 247, 246, 248, 249, 102, 103, 104 et 105 car il souhaite installer dans cette zone une entreprise de maintenance agricole et équipements industriels.

Ces parcelles sont classées en A.

M.KEMPER précisera sa demande qui pourrait être rapprochée de celle de Mr LE GUERN (contribution R26).

Permanence du 15/10/2024 Mairie de L'Isle-en-Dodon (14h00 à 17h00)

Au début de cette permanence le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée depuis la permanence du 09 octobre.

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu 06 personnes. 04 contribution ont été déposées.

Compte rendu :

M FAMARON Jean Marc résident à L'Isle-en-Dodon. Il est venu s'informer sur le PLUi et le commissaire enquêteur l'a renseigné. Il dépose une contribution en ce sens.

Mme LACOSTE et M CAZENEUVE, représentant les élus de la commune d'Agassac. Ils déclarent « s'être assurés du bon déroulement du PLUi » suite à leur entretien avec le commissaire enquêteur. Ils déposent une contribution qui mentionne « RAS ».

M LOUSEAU Marc et M TOMASIN Marc. Ils déposent une demande au profit de M LOUSEAU . Ce dernier souhaite réaliser un STECAL afin de créer une activité tertiaire sur la parcelle F 323 de la commune de PUYMAURIN. Ils déposent une contribution en ce sens précisant qu'ils déposeront un dossier complet sur le registre numérique.

M LOISIL Robin résident sur la commune de Saint Frajou. Exploitant agricole, il souhaite le reclassement de tout ou partie de la parcelle ZP 0024 lui appartenant en zone A afin de réaliser un projet de création de bâtiment pour son élevage porcin.

Permanence du 24/10/2024 Mairie de Fabas (09h00 à 12h00)

Le commissaire a relevé qu'une contribution avait été déposée sur le registre d'enquête depuis sa dernière permanence. Cette contribution a bien été transmise à Publilégal pour figurer au Registre Numérique.

Durant cette permanence le commissaire enquêteur n'a reçu aucune personne.

Permanence du 28/10/2024 Mairie d'Escanecrabe (09h00 à 12h00)

Au début de cette permanence le commissaire a relevé qu'aucune contribution n'avait été déposée préalablement, depuis sa dernière permanence, sur le registre d'enquête.

Compte rendu :

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu deux personnes qui ont exposé le motif de leur venue et rédigé chacun une contribution dans le registre d'enquête.

Mme COQUEL Josette, résidente sur la commune d'Escanecrabe, a indiqué sa volonté de construire près de leur centre équestre de Loupey sur les parcelles C 8 et C 9, un bâtiment agricole (pour sa fille exploitante agricole) et sur la parcelle C 74 un hangar (pour son fils charpentier). La zone est classée A seul le bâtiment agricole serait susceptible d'être autorisé.

Mme VELTEN Geneviève, résidente sur la commune d'Escanecrabe, voulait s'assurer du classement en zones agricole ou naturelle du PLUi pour la commune d'Escanecrabe, notamment à proximité de son domicile et s'est déclarée satisfaite.

Permanence du 28/10/2024 Mairie de L'Isle-en-Dodon (09h00 à 12h00)

Au début de cette permanence le commissaire a relevé que 02 contributions avaient été déposées depuis la dernière permanence. Elles ont été retranscrites sur le RN.

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu 12 personnes. 09 contributions ont été déposées.

Compte rendu :

M BARTHE Lucien. Demande qu'une partie de sa parcelle 02 qui jouxte les parcelles 141 et 143 reste en zone UB. Il dépose une contribution en ce sens.

Mme BEYT Michelle vient se renseigner sur la parcelle détenue par son fils M BEYT Jérôme. Elle dépose une contribution en ce sens.

M DUFOUR Michel Résident à l'Isle-en- Dodon déclare être venu se renseigner « sur la quantité de possibilités de construction sur zone Thès » selon les termes de sa contribution.

Mme HALAIS Carole résident à Saint Frajou. Elle demande que les parcelles 72 et 74 soient reclassées en zone constructible car elles situent dans la continuité de la zone UA et proche de la zone UB. Elle dépose une contribution en ce sens.

M. GUERBET Stanislas Xavier résident à Montesquieu-Guittaut. Propriétaire de la parcelle 0007 et de la maison jouxtant le cimetière de Montesquieu Guittaut, il demande que la parcelle soit retirée du plan d'extension du cimetière et que le classement d'emplacement réservé au titre de l'article 151-41 soit retiré.

M SAINT RAYMOND Jean résident à Puymaurin. Propriétaire de la parcelle 113 sur la commune il demande son classement en zone constructible car elle déjà « occupée par un hangar ». IL conteste la pertinence de l'OAP projetée sur la commune. Il dépose une contribution en ce sens.

M. CROST résident à L'Isle en Dodon, venu se renseigner sur le zonage de la commune mentionne qu'il « fera parvenir un courrier qui vous éclairera sur mon terrain situé à L'Isle en Dodon » selon les termes de sa contribution.

M DEBEE Jules représentant la société MELVAN mentionne le dépôt d'un dossier relatif à un projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle située sur la commune de l'Isle-en-Dodon et détenue par M LOVISETTO qui l'accompagne. Il dépose une contribution en ce sens.

Mme JACQUEMELLE Michèle résident à L'Isle-en-Dodon est venue se renseigner sur le projet de Plui sur la commune. Elle dépose une contribution en ce sens.

VISIOPERMANENCE du 05/10/2024 (14h00 à 17h00)

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite.

VISIOPERMANENCE du 19/10/2024 (09h00 à 12h00)

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite.

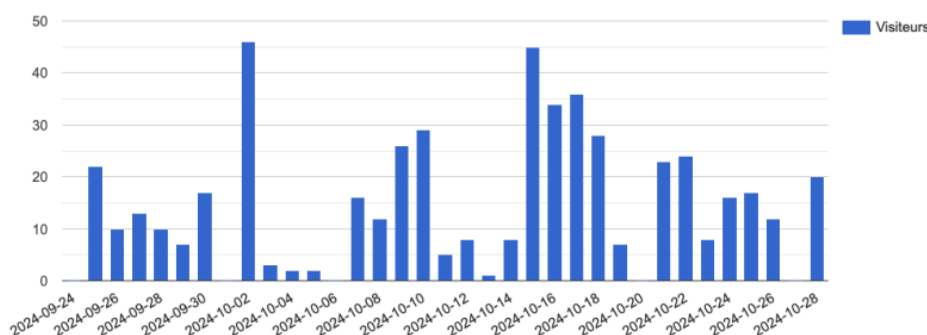
2.4 Éléments statistiques

Le site numérique de l'enquête publique a donné lieu à **133 visiteurs ayant généré 282 visites**. Il convient de remarquer que selon la méthodologie du prestataire « *Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes* ».

1152 téléchargements ont été effectués.

La commission remarque que l'intérêt du public s'est essentiellement orienté vers des questions personnelles. Le principal avis portant sur le projet relève de l'application de la politique de densification.

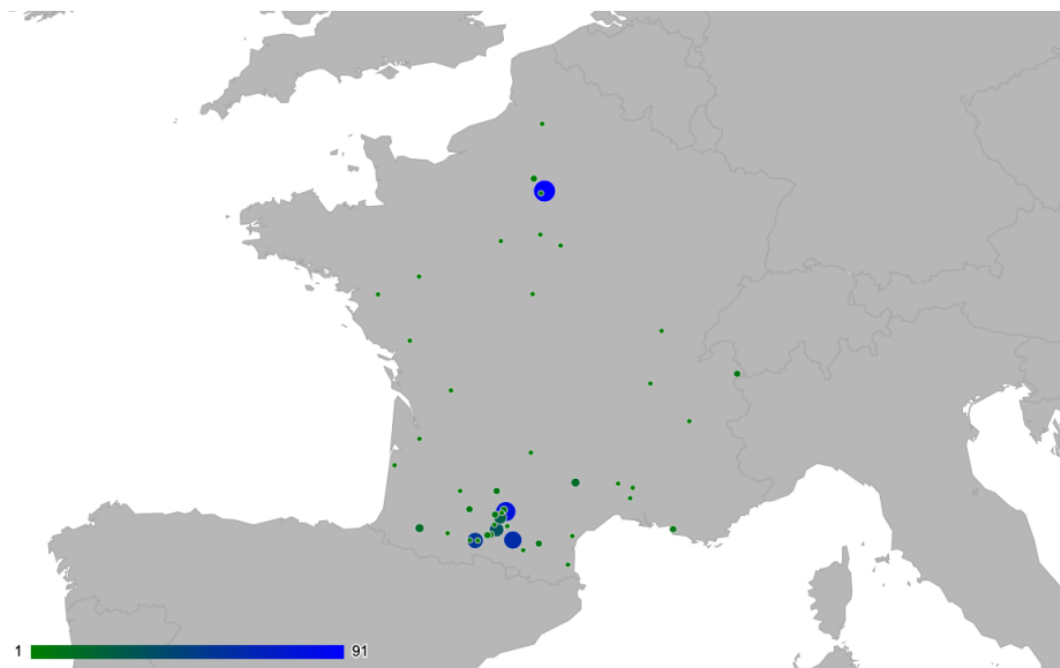
2.4.1 Visite du site



Commentaire :

Les pics de fréquentation ont été atteints vers la fin de l'enquête avec 45 visiteurs le 15 octobre, 35 visiteurs le 16 octobre et 36 visiteurs le 17 octobre. Même si ces chiffres doivent être pondérés avec la fréquentation engendrée par les membres de la commission et les agents de la 5C, le graphique démontre la capacité du RN à répondre en permanence au besoin d'information du public.

2.4.2 Géographie de la participation



La consultation du site par le public français se décompose essentiellement de la façon suivante :

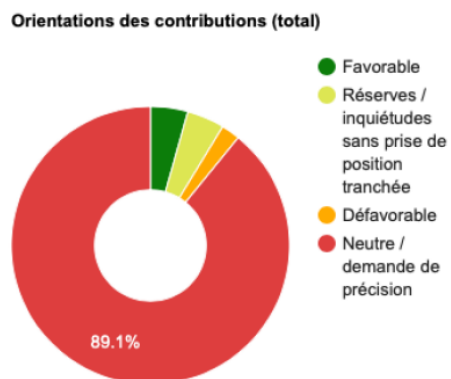
Paris 91 consultations, Pamiers 60, Saint Gaudens 54 . Ces trois données doivent être pondérés par l'usage du RN par la commission et la 5C.

Toulouse 78, Carbonne 35, Seysses 26,

Commentaire :

Le graphique démontre que le public concerné par le projet s'est manifesté. Le RN a permis la consultation du projet par une population non-résidente sur la 5C, ce qui a été confirmé par le dépôt de contributions électroniques émanant de propriétaires de résidences secondaires ou de terrains familiaux. Le recours à un registre dématérialisé entraîne une visibilité importante du projet, que ce soit au niveau national ou international.

2.4.3 Orientation des contributions

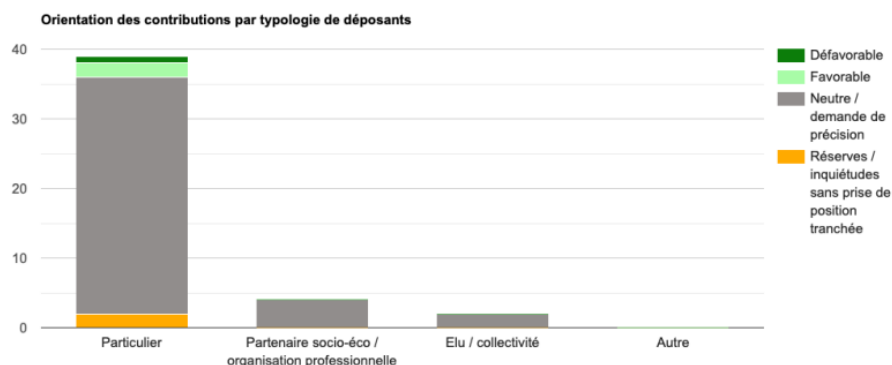


41 contributions sur 59 (soit 89,1%) sont classées en typologie « Demande de précision » car elles se réfèrent à des demandes parcellaires individuelles.

Commentaire :

Le public s'est manifesté pour faire prendre en compte ses problèmes individuels.

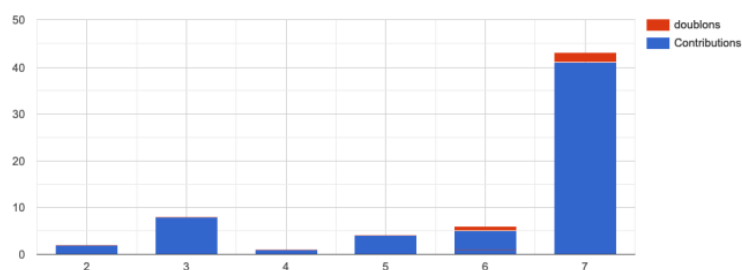
2.4.4 Typologie des contributions



Commentaire :

Le graphique confirme que la très grande majorité des contributions concerne des problématiques individuelles. Elles émanent quasi exclusivement de particuliers.

2.4.5 Orientation des contributions par thématiques d'étude



Codification des thématiques :

- 01 : enjeux environnementaux
- 02 : consommation d'espace
- 03 : enjeux agricoles et forestiers
- 04 : enjeux économiques
- 05 : enjeux environnementaux et risques naturels
- 06 : énergies renouvelables
- 07 : divers et demandes individuelles

Commentaire :

Au travers des demandes individuelles la commission s'est attachée à faire ressortir les thématiques qui lui apparaissaient importantes. Les aspects du dossier liés aux enjeux agricoles et environnementaux ont pu émerger ainsi que la question des énergies renouvelables.

2.5 Compléments d'information demandés par la commission d'enquête

La commission a estimé qu'il était utile de demander des compléments d'informations au porteur de projet. Après lecture du dossier la commission a demandé les précisions suivantes :

« Fournir les suites réservées aux requêtes exprimées lors de la phase de concertation »

Le 29/08/2024 la 5C apportait les précisions demandées de la façon suivante :

Un tableau récapitulatif des 11 demandes, leurs auteurs, leur nature et les suites réservées (3 demandes prises en compte et 8 demandes non prises en compte) a été transmis à la commission »

La commission a également constaté une disparité dans les informations contenues dans les diverses fiches d'OAP. Elle a demandé à la 5C de :

« Compléter les informations relatives à la superficie des OAP et à l'impact des secteurs ABF sur les OAP du projet »

Le 12/09/2024 la 5C apportait les précisions demandées de la façon suivante :

Le tableau des OAP communales a été complété avec les superficies et la présence de secteurs ABF a été mentionnée. Il s'est avéré que l'OAP de la commune de Frontignan-Savès était située dans un secteur ABF »

Lors de la visite de site la commission a constaté que des terrains concernés par une OAP dans la commune de Montesquieu-Guittaut avait déjà fait l'objet d'une délivrance d'une autorisation d'urbanisme en 2023.

La commission a demandé à la 5C :

« Fournir une actualisation de la situation des parcelles situées dans le projet d'OAP et attributaires des permis de construire n° DP 031 373 23 P0004 et DP 031 373 23 P0003 »

Le 18/09/2024 et le 16/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

La commune avait part du dépôt des demandes et du fait que les projets titulaires des deux DP visent à construire un nombre de logements qui s'approchent de la densité recherchée dans l'OAP.

Le souhait de la commune est 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 ces réponses dont les données ont été indispensables à la bonne compréhension du dossier. Concernant l'OAP de Montesquieu-Guittaut la commission observe que les documents sont créateurs de droits.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS AU PORTEUR DE PROJET

La commission après avoir examiné toutes les contributions a regroupé les observations selon les thématiques suivantes :

Les Orientations d'Aménagements Programmées (OAP) et les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL)

La consommation d'espace

Les enjeux agricoles et forestiers

Les enjeux économiques

Les enjeux environnementaux et les risques naturels

Les énergies renouvelables

Divers (dont demandes parcellaires et de changement de destination)

3.1 Les OAP et les STECAL

La commission observe que ces outils d'urbanisme ont fait l'objet de questions émanant de particuliers et d'élus. Au travers des entretiens et des questions déposées la commission a ressenti une méconnaissance des mécanismes de réalisation de ces dispositifs et des contraintes particulières qu'ils engendrent. Elle a donc estimé que certaines questions certes individuelles méritaient une réponse qui revêtirait un aspect pédagogique pour le public.

Le thème suscite les questions suivantes sur le volet STECAL :

Q1 S : Le projet de STECAL situé sur la commune de COUEILLE est-il maintenu et dans le cas contraire quel zonage est attribué par la 5C à la parcelle concernée ?

Le 11/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

RIS : le projet de STECAL NT2 situé sur la commune de Coueilles sera supprimé car la communauté de communes a eu la connaissance de l'abandon du projet (après l'arrêt du PLUi). **Les parcelles concernées seront reclassées en zone agricole (A)**, au même titre que les constructions de l'exploitation agricole attenante.

La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

Mme HERON résident à ANAN (contribution R28) souhaite ouvrir une « tiny house » en complément de son activité d'agrotourisme sur sa parcelle 0876. Son projet a été refusé par la mairie suite à l'avis défavorable de DDT/SEA en date du 15/03/2023 mentionnant que cette demande nécessitait la demande création d'un STECAL indicé tourisme.

Q2 S : La commission souhaite connaître la position de la 5C sur la possibilité de créer une zone STECAL sur cette parcelle.

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R2 S : La communauté de communes est favorable à la prise en compte de ce type de projet, mais la demande vient tardivement dans la procédure et le projet manque de consistance pour être intégré dans le PLUi à ce stade.

Toutefois, à ce stade de la procédure une telle modification du zonage engendrerait un nouvel arrêt du PLUi, une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées (notamment de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui émet un avis conforme sur chaque STECAL) et la tenue d'une nouvelle enquête publique.

Ce secteur pourra éventuellement s'intégrer dans le PLUi Coteaux Nord au cours d'une évolution ultérieure du document. L'objectif serait d'avoir des informations complémentaires, notamment sur la nature des constructions envisagées, afin de pouvoir justifier la création et le périmètre envisagé de ce nouveau secteur.



DEMANDE DE STECAL DE TOURISME
ASINERIE MARQUISE & CO Catherine HERON
424 CHEMIN DE SAINT ORENCE 31230 ANAN



N° INSEE commune : 31008
Parcelle cadastrale
N° parcelle : 0876 Section : OD
Feuille : 1 Contenance : 11749

Notre demande concerne une surface de 4300 m² pour développer une activité d'agritourisme.
Emplacement situé sur la parcelle OD. La parcelle mesure 11749 m².

Dans un 1^{er} temps, 1 seul tiny sera installée

Installation d'une tiny house de 16 m²

A Anan, le 8 octobre 2024

Catherine HERON,
Présidente de l'Asinerie Marquise & Co

La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

Par courrier en date du 24/10/2024 adressé à Mme la Présidente de la 5C, M LOUBEAU (contribution R34) a exprimé sa demande de projet STECAL afin d'aménager la RdC d'une grange anciennement à usage agricole en vue d'y exercer une activité de secteur tertiaire marchand qui nécessite un bureau et des locaux de stockage, sans avoir à recevoir du public sur la parcelle F 323, avenue des Pyrénées, lieu-dit Coste du Batelier » à Puymaurin.

Mr le Maire de Puymaurin a exprimé un avis favorable par courrier adressé à Mr Loubeau le 22/10/2024.

Q3 S : La commission souhaite connaître la position de la 5C sur la possibilité de créer une zone STECAL sur cette parcelle F 323, avenue des Pyrénées lieu-dit « Coste du Batelier » à Puymaurin.

Le 31/10/2024 la 5C apporte la réponse suivante:

R3 S : La communauté de communes est favorable à la prise en compte de ce type de projet, mais la demande vient tardivement dans la procédure pour être intégré dans le PLUi en tant que STECAL.

À ce stade de la procédure une telle modification du zonage engendrerait un nouvel arrêt du PLUi, une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées (notamment de la Commission Départementale

de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui émet un avis conforme sur chaque STECAL) et la tenue d'une nouvelle enquête publique.

En revanche, puisque le projet vise uniquement à l'aménagement d'un bâtiment déjà existant et qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **il peut être envisagé de l'intégrer au PLUi sous la forme d'un changement de destination comme prévu à l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.**

La communauté de communes pourra envisager de rajouter un changement de destination sur la grange située sur la parcelle F323 dans la commune de Puymaurin. Nous tenons toutefois à informer le pétitionnaire que sa demande de changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

M Le GUERN (contribution R 37) propriétaire des parcelles 246 et 248 classées en zone A dans le projet de PLUI. M Le Guern demande le classement de la totalité de ces parcelles en zone U "(Any)", (probablement UY ou AUY) afin d'installer un bâtiment de stockage à couverture photovoltaïque pour son activité de casse auto.

Q4 S : Les STECAL NA et NA1 sur la commune de Fabas, ont avis favorable de la CDPENAF. Quelle est la position de la 5C sur un reclassement des parcelles 246 et 248 en zone Na, sachant que le projet de STECAL NA1 semble répondre à la demande de construction d'un nouveau bâtiment.

Le 31/10/2024 la 5C apporte la réponse suivante:

R4 S : À ce stade de la procédure une telle modification du zonage engendrerait un nouvel arrêt du PLUi, une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées (notamment de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui émet un avis conforme sur chaque STECAL) et la tenue d'une nouvelle enquête publique. La communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

Le secteur Na tel que défini dans le projet soumis à enquête publique recouvre uniquement l'emprise existante de l'activité, **une éventuelle extension du périmètre pourrait s'envisager lors d'une future modification du PLUi.**



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

Au titre du thème des OAP la commission a posé les questions suivantes :

M. Jean-Louis TERRENG (contribution @20) est propriétaire de la parcelle 164 section AH Le Village de la commune d'Agassac, cette parcelle est située dans la zone UB du PLU d'Agassac.

Cette zone est soumise à OAP au titre de l'article L 151 6 et 151 7 du CU.

Mr Terreng s'interroge sur cette clause supplémentaire et sur les contraintes qui peuvent s'imposer dans le cadre d'une construction d'un logement.

Q1 OAP : La 5C peut-elle fournir les éléments d'explication relatifs aux zones classées en OAP

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

RI OAP : La parcelle AH 164 est effectivement classée en zone UB et dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le projet de PLUi Coteaux Nord.

L'urbanisation peut s'effectuer au fur et à mesure tout en respectant les orientations de l'OAP, à savoir

-La parcelle qui accueillera le projet de construction devra avoir une surface d'environ 1500 m² pour respect de densité de 7 logements/ha (soit environ 4 logements sur la totalité de la zone d'OAP)

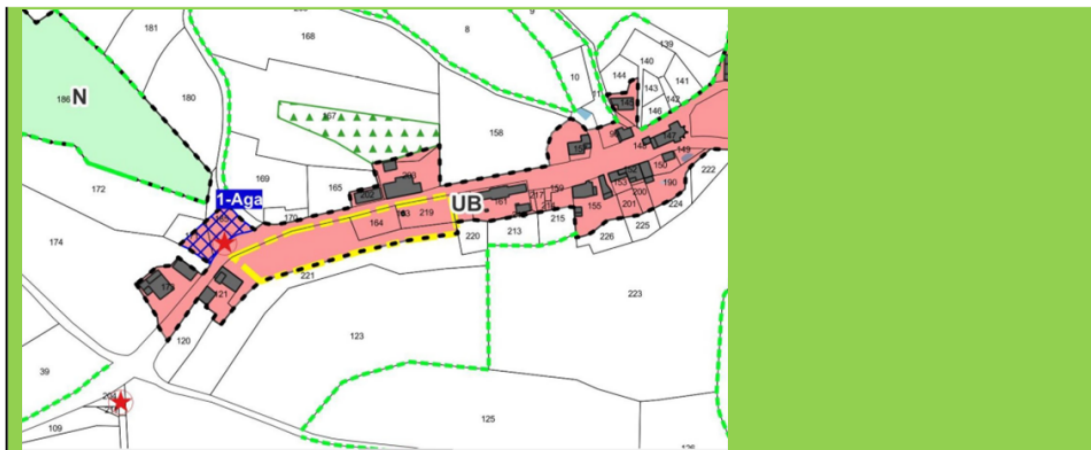
--Un accès individuel pourra s'effectuer depuis la RD90 ;

--Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

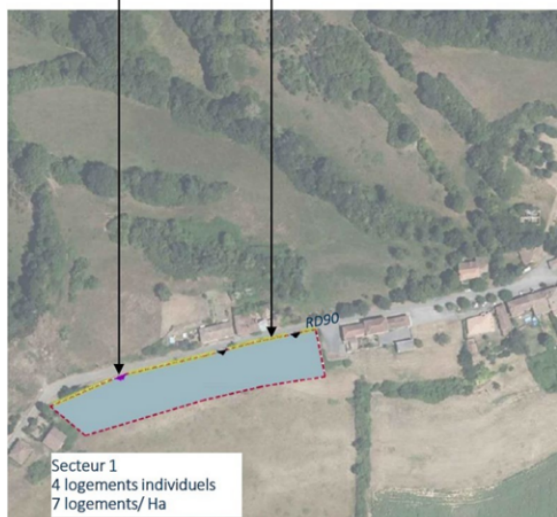
-D'implanter les nouvelles constructions parallèlement ou perpendiculairement à RD90, en privilégiant une implantation sur le Nord des parcelles, à l'image du village rue ;

-D'implanter une haie champêtre en limite sur la RD90, de manière à prolonger l'ambiance végétale du village ;

-D'implanter une haie champêtre en limite sur la RD90, de manière à prolonger l'ambiance végétale du village ;



Accès mutualisés ou groupés en partie Ouest
Haie en limite sur rue (prolongement de l'ambiance végétale de du village)



Secteur 1
4 logements individuels
7 logements/ Ha

La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

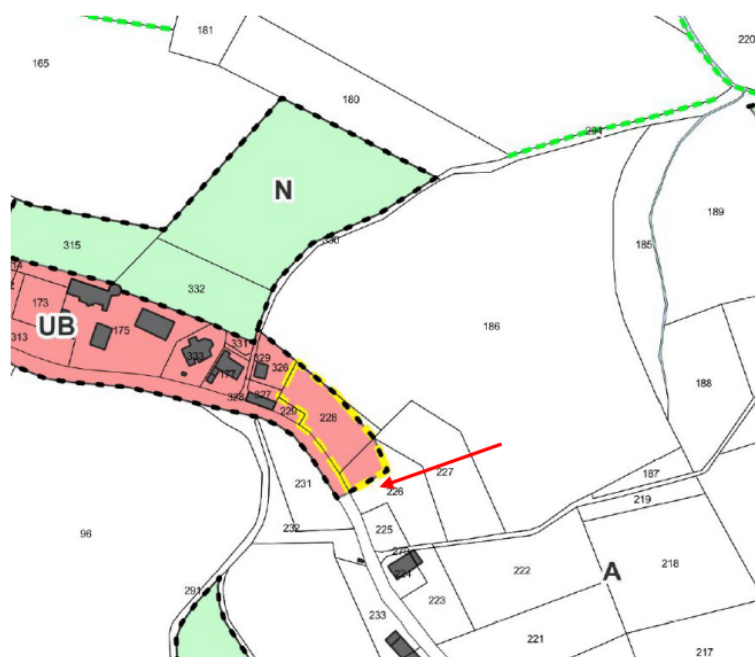
M. LAFFONT Jean Marc (contribution R11) propriétaire de la parcelle N°228 et 226 sur la commune de Martisserre et qui font partie de l'OAP, secteur 2 de la commune. Je souhaite que la superficie de l'OA soit redessinée avec la même surface pour prendre en compte la pente du terrain trop abrupte.

Q2 OAP : La 5C peut-elle se prononcer sur cette demande

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R2 OAP : Dans l'objectif d'assurer la continuité de la zone UB sans engendrer un développement linéaire trop important le long de la départementale D90, en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Comminges Pyrénées (SCOT), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

La topographie permet toutefois l'implantation des deux logements comme mentionné dans l'OAP sur la



partie haute le long de la départementale.

La commission prend acte de ces réponses qui n'appellent pas de demande complémentaire

3.2 La consommation d'espace

Le thème n'a pas été abordé par le public et ne suscite pas de question de la commission.

3.3 Les enjeux agricoles et forestiers

Le public s'est peu approprié les enjeux agricoles et forestiers; la commission s'est polarisée sur les contributions dont les réponses semblaient engager, à ses yeux, l'existence ou la pérennité des exploitations considérées.

M. Monteiro (Contribution R12) sur la commune de Montbernard. La parcelle AB 14, située en zone N sur le PLU actuel et le projet, correspond à une parcelle régulièrement déclarée à la PAC, figurant au RPG 2022 en prairie permanente, pour la quasi-totalité. Les photographies aériennes (2022) confirment cet état. Le règlement écrit de la zone N risquerait de mettre l'agriculteur en difficulté pour réaliser des projets agrivoltaïques - puisque dans cette zone seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière -. De plus, cette parcelle est située à proximité immédiate des bâtiments agricoles de l'exploitation et le classement en zone A serait en continuité du zonage A.

Q1 Agr: La commission demande à la 5C les motivations du changement de zonage de cette parcelle

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R1 Agr : Au vu de l'usage du sol en prairie permanente et de la proximité avec l'exploitation agricole existante, la parcelle AB14 actuellement en zone naturelle dans le projet de PLUI Coteaux Nord **pourra être reclassée en zone agricole** afin de permettre d'accueillir un éventuel projet de construction à destination agricole



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

M. CARSALADE (Contribution @38) , demande le reclassement des parcelles Z0 0071 et Z0107 et 0108 en zone N au lieu du classement en zone Nce afin de pouvoir réaliser un projet de plantation d'arbres.
Q2 Agr: La commission a demandé la position de la 5C sur cette question

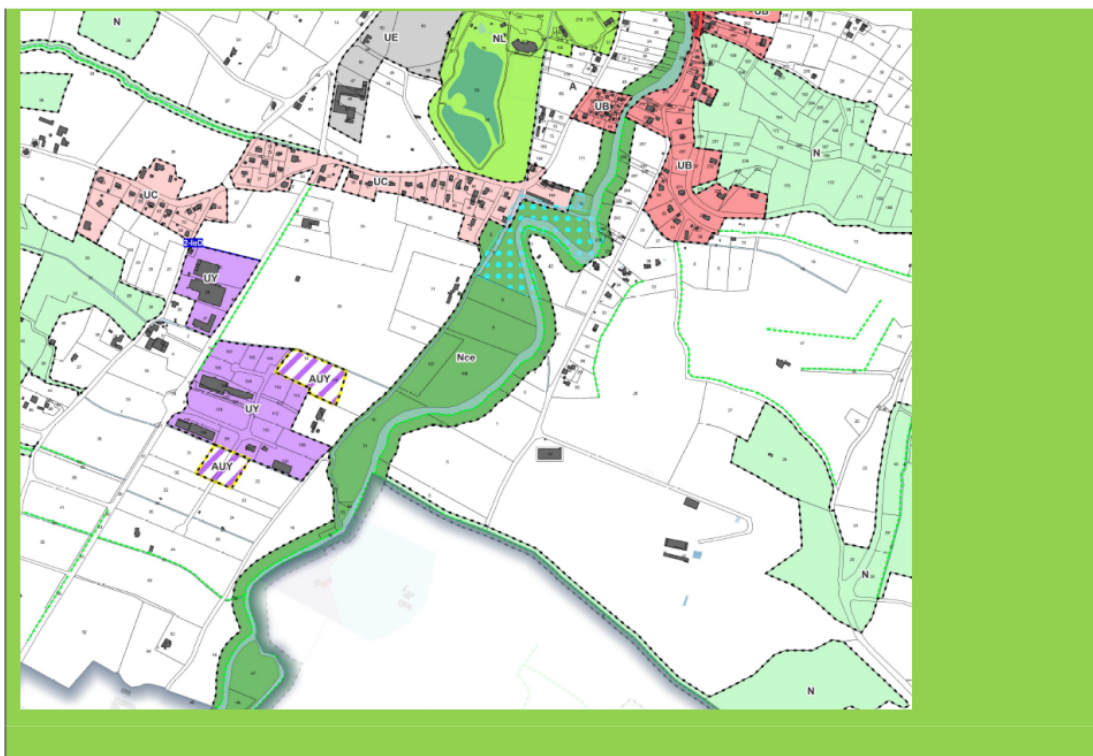
Le 31/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R2 Agr : Le projet de plantation n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme et le PLUi en lui-même n'interdit pas ce type de projet.

De plus, comme précisé dans le règlement de la zone Nce, sont autorisés :

« Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur ».

Une nouvelle analyse du bureau d'études en environnement sera toutefois réalisée afin de confirmer ou non le classement des parcelles agricoles en Nce.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

3.4 Les enjeux économiques

Ce volet du projet suscite la question suivante :

M KEMPER (contribution R36) recherche de renseignements sur les parcelles 99, 247, 246, 248, 249, 102, 103, 104 et 105 situées sur la commune de FABAS dans le but de s'installer avec une entreprise de maintenance agricole/d'équipements industriels.

D. KEMPER, habitant de FABAS depuis 20 Ans.

Q1 Eco: La 5C a-t-elle connaissance de ce projet et quel est son avis sur sa faisabilité au vu du projet de zonage du PLUI.

Le 31/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

***RI Eco :** La communauté de communes n'a pas la connaissance de ce projet. Nous invitons Monsieur KEMPER à se rapprocher de la Mairie et de la Communauté de Communes pour échanger sur le projet et l'emplacement envisagé.*

La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

3.5 Les enjeux environnementaux et les risques naturels

Contrairement aux personnes publiques associées qui se sont beaucoup exprimées sur les enjeux environnementaux et risques, le public s'est peu exprimé sur le sujet. Quelques rares personnes, lors des permanences, se sont assurées de la bonne prise en compte des éléments paysagers ou se sont renseignées sur les prescriptions qui y sont liées.

Par conséquent, la commission d'enquête n'a pas de question à poser à la 5C relative à ces enjeux.

3.6 Les énergies renouvelables

Ce volet du projet suscite la question suivante :

M. CARSALADE (contribution @30) est propriétaire des parcelles ZO 0033 et ZO 0024 situées à proximité de la zone d'activité RIBERO.
Ces terrains sont loués à la société CPV CABANIS qui les exploite en tant que centrale photovoltaïque Classés en zone UY au PLU 2015, ils sont classés en A au PLUI 2024.
Que se passera-il à échéance du contrat ?
Peut-on considérer comme le suggère le règlement à la page 137:
Que sont autorisés " l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI."
Dans le cas contraire je souhaite que ces parcelles restent classées en zoné UI
Q1 EnR : La 5C peut-elle préciser l'interprétation du règlement pour ce cas particulier

Le 31/10//2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

RI EnR : *Un zonage spécifique correspondant à l'emprise du parc photovoltaïque existant sera rajouté afin d'assurer la pérennité de la centrale solaire.*
Les constructions et installations à usage de production d'électricité solaire y compris les constructions, installations et équipements techniques annexes, dont les postes de transformation et de livraison et les bâtiments nécessaires à l'abri des animaux éventuellement présents pour l'entretien du secteur seront autorisés. Toutefois, les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques ne seront pas autorisées.

La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

La société Q ENERGY (contribution E40 et @42) évoque un projet agrivoltaïque "village solaire» sur les parcelles B217,B730, B794, B796, B810 et B813 de la commune de Molas pour une surface de 10,6 ha. QENERGY évoque, selon elle, un certain avancement de ce projet avec les collectivités locales et la préfecture.
QENERGY exprime son étonnement de classement en zonage naturel retenu pour ces parcelles malgré leur historique agricole.
Selon QENERGY, "le projet de centrale agrivoltaïque de Village Solaire serait compatible avec le règlement écrit du PLUi Coteaux Nord en zonage N dans le secteur A « Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où

elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages"

Q2 EnR : Quel était l'avancement de ce projet porté par QENERGY?

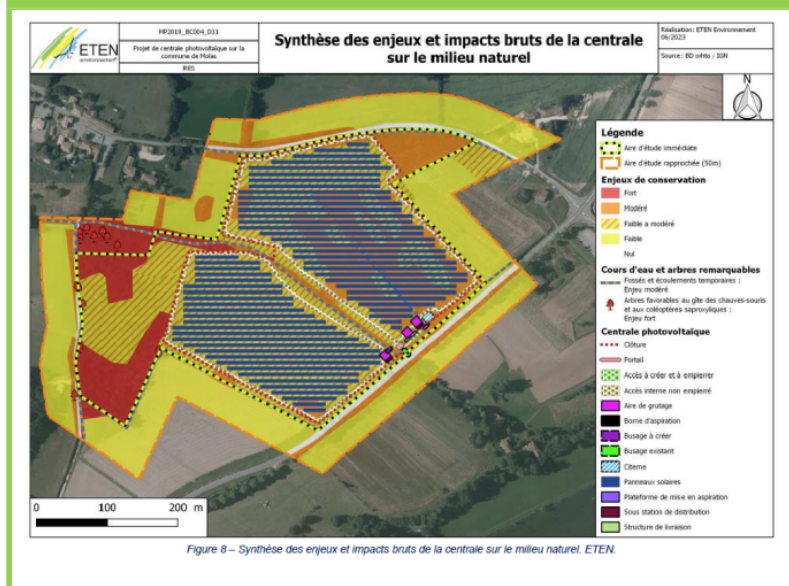
Quelle est la position de la 5C sur ce projet et sur les conclusions de QENERGY?

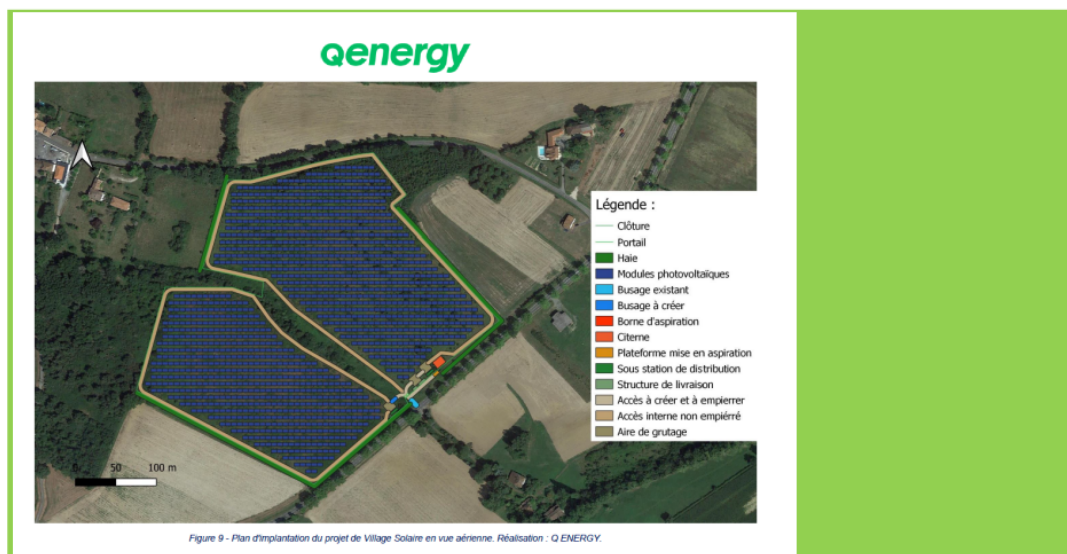
Le 31/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R2 EnR : La communauté de communes a effectivement été concertée dans les différentes phases du projet, qu'elle soutien au vu sa pertinence et de sa cohérence avec la charte de bonne conduite pour le développement des parcs photovoltaïques de l'intercommunalité.

Comme énoncé dans la contribution, le règlement de la zone N n'interdit pas ce type de projet car il peut être rattaché à la destination « ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ».

Toutefois, au vu des résultats de l'étude environnementale qui présente des enjeux relativement faibles, réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, la communauté de communes est favorable pour reclasser la partie concernée par l'implantation du parc solaire en zonage agricole (A) pour une question de cohérence. En effet, il s'agit d'un projet agrivoltaïque pour remise en culture d'environ 10 ha de friches agricoles vers de la prairie, assurant également la pérennité de l'activité agricole et l'installation d'un jeune agriculteur.





La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire et qui répond également à la question posée par Mme GAVOILLE (contribution @42).

3.7 Divers (dont demandes parcellaires et changements de destination)

Ce volet de l'enquête est celui qui a le plus mobilisé le public dont l'intérêt semble légitime, aux yeux de la commission, au vu des conséquences directes des décisions d'urbanisme sur les biens privés. La commission observe que cet intérêt particulier est cependant conditionné à l'intérêt général qui découle de l'évolution des législations et des choix d'urbanisme fait par la collectivité.

La commission a posé les questions suivantes auprès du porteur de projet.

Lors de la permanence du 24/09 (contribution R7) Mme CAUSSE, résidente à L'Isle-en-Dodon est venu demander le reclassement en zone constructible des parcelles BD 278 et BD 280. Cette demande a déjà été exprimée par la requérante, lors de la phase de concertation le 08/02/2023, sans recevoir de réponse précise.

Q1 D : La commission souhaite connaître la réponse de la 5C sur le reclassement demandé ?

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

RI D : Dans le cadre de l'élaboration du PLUI Coteaux Nord, une méthodologie de définition de la tâche urbaine (= espaces déjà bâtis) a été mise en place en phase de diagnostic afin d'assurer une cohérence des études à l'échelle du territoire. Comme mentionné dans la pièce « 1Ga – Fiches communes » en annexe du rapport de présentation, un hameau de moins de 10 constructions a été défini lieu-dit en Pierre en prenant compte comme principal critère la distance maximale de 80 mètres entre les habitations. Dans ce contexte, les parcelles cadastrées BD 278 et BD 280 se trouvent en dehors du hameau tel que délimité ci-dessous.



Tache Urbaine	
	Bourg
	Hameau
	Activité
	Equipement et loisir

Potentiel de densification	
	Dents creuses
	Divisions parcellaires
	Espaces interstitiels

	Arrêts de bus
	Verger
	Parc

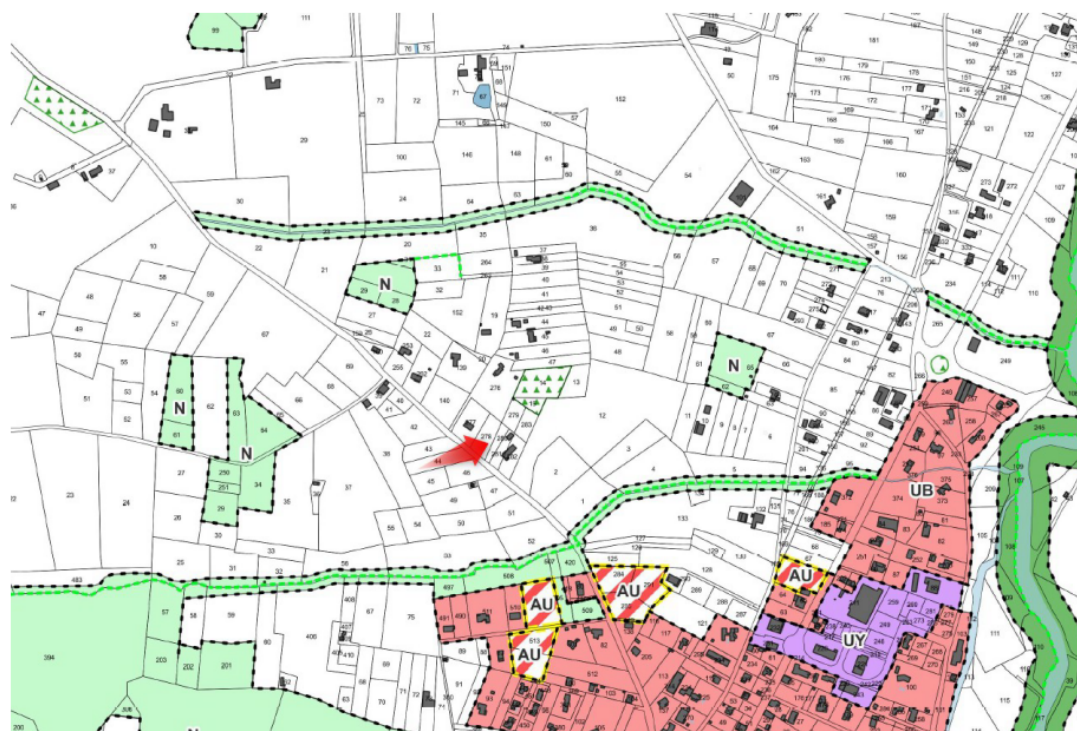
Dans le cadre de la traduction réglementaire, comme précisé dans la pièce 1.D « Justifications des choix » en page 26, le choix a été fait de classer les hameaux isolés de moins de 10 constructions en zone agricole A (avec possibilité d'extension des habitations existantes et création d'annexes).

Ainsi, la totalité du hameau lieu-dit en Pierre se situe en zone agricole du projet de PLUi Coteaux Nord, dans l'objectif de préservation du paysage et afin d'éviter d'accentuer le mitage de l'urbanisation.

Pour respect de la méthodologie mise en place à l'échelle du territoire, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire, la communauté de communes n'envisage pas de reclasser les parcelles BD 278 et BD 280 en zone constructible dans le futur PLUi.

Extrait page 26 pièce 1.D – Justifications des choix :

Justification :
<i>Les élus ont souhaité porter une attention particulière à la préservation des paysages, à l'échelle de la Communauté de communes (PADD commun) puis dans la mise en œuvre du PLUi Coteaux Nord.</i>
<i>Un travail minutieux a été mené avec les élus de façon à délimiter de façon réaliste l'enveloppe urbaine en cohérence avec les objectifs du SCoT (cf. annexe informative).</i>
<i>Les principales zones à urbaniser viennent s'implanter dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate des centres-bourgs.</i>
<i>Concernant les quartiers isolés (situés loin du bourg), et afin de préserver le caractère rural propre au territoire, la méthodologie suivante a été suivie :</i>
<ul style="list-style-type: none">- <i>Hameaux de plus de 10 constructions : délimitation en zone Uh avec gestion de l'existant uniquement ou classement en zone UC avec possibilité de densification voire de manière ponctuelle d'extension limitée</i>- <i>Hameaux de moins de 10 constructions : délimitation en zone A avec gestion exclusive de l'existant.</i>
<i>Aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué de façon à limiter la consommation d'espace.</i>



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

Mme Michèle JACQUEMELLE (contribution E1), résidente secondaire sur la commune de L'Isle-en-Dodon et propriétaire des parcelles 429, 431, 434, 436, 328, 471 et 468 sur la commune de L'Isle-en-Dodon situées « à l'intérieur du bourg ». Elle demande leur reclassement en zone constructible (contribution E1 du RN du 24/09/24).

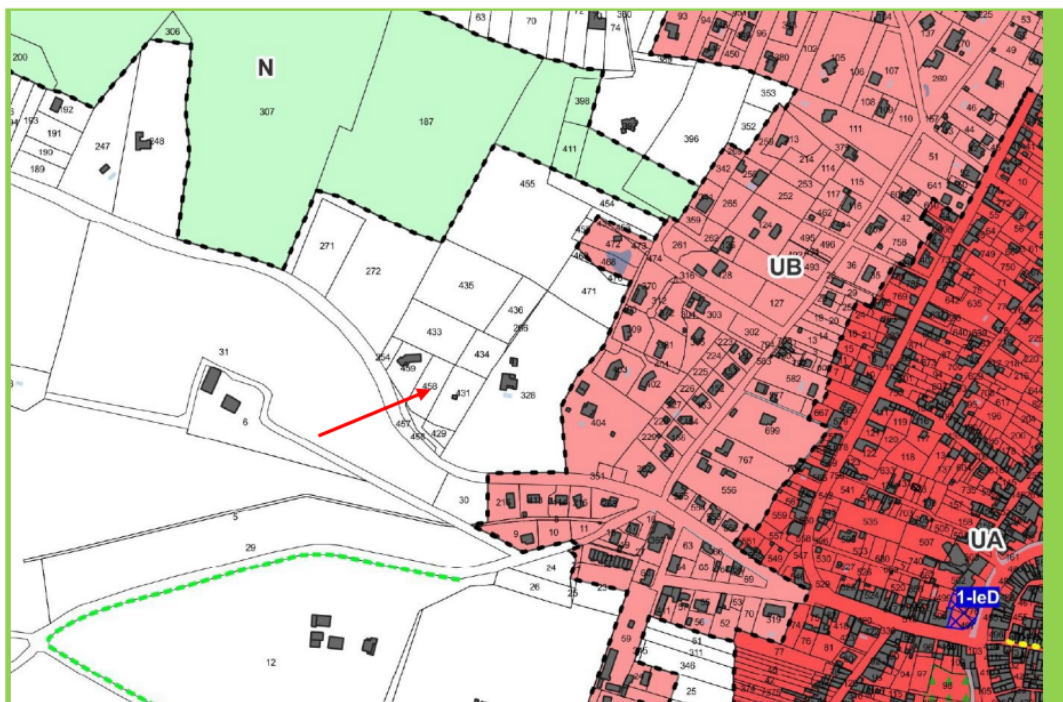
Q2 D : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R2 D : *La délimitation des zones constructibles par rapport aux espaces déjà bâtis a été établie selon une méthodologie mise en place à l'échelle du PLUi Coteaux Nord.*

Pour les groupes de constructions de plus de 20 habitations, la distance maximale de 50 mètres entre les habitations a permis de fixer la limite de l'espace déjà bâti. De ce fait, le périmètre de la zone UB sur ce secteur s'arrête à la parcelle AY404, ne permettant pas d'inclure les parcelles AY431, 434 et 436.

Leur classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

M et Mme CAMPGUILHEM (contribution R8), mentionnent « propriétaires des parcelles N° BD287 et BD288 - viabilisées à nos FRAIS avec l'accord de la commune depuis 2013.

- Nous disposons d'une offre d'achat pour la construction de 2 maisons sur ces parcelles depuis le 15 mars 2023.

- Nous constatons que ces parcelles auparavant constructibles, sont désormais classées en zone agricole.

- Nous demandons le reclassement en zone constructible des parcelles 429, 431, 434, 436, 328, 471 et 468 sur la commune de L'Isle-en-Dodon situées « à l'intérieur du bourg

Q3 D : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

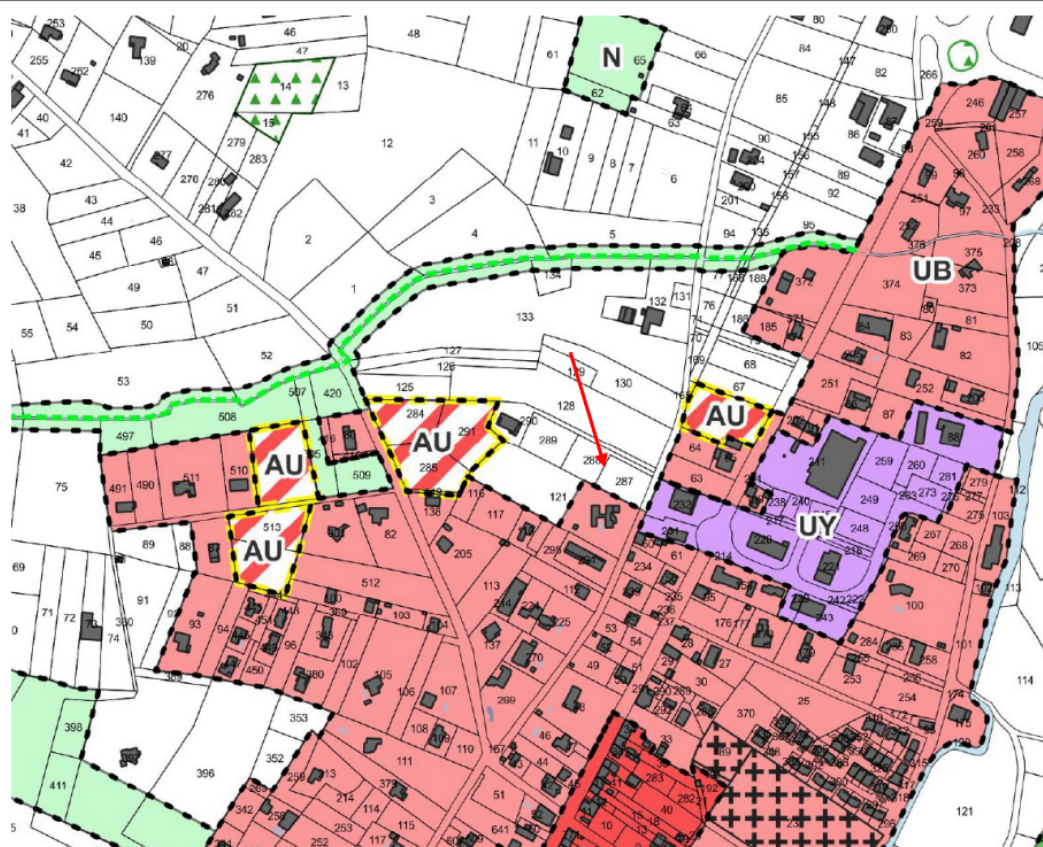
Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R3 D : *La délimitation des zones constructibles par rapport aux espaces déjà bâtis a été établie selon une méthodologie mise en place à l'échelle du PLUi Coteaux Nord.*

Pour les groupes de constructions de plus de 20 habitations, la distance maximale de 50 mètres entre les habitations a permis de fixer la limite de l'espace déjà bâti. De ce fait, la limite de la zone UB sur ce secteur n'a pas permis d'intégrer les parcelles BD287 et BD288.

Leur classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience

promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire

M CORACIN, résident à L'Isle-en-Dodon (contribution R 10 du RN du 28/09/24) mentionne que :

« Je suis titulaire (propriétaire) de 2 parcelles (24 et 26) qui sont classées en Zone A dans le nouveau projet PLUI.

Je demande à ce que ces parcelles restent constructibles.

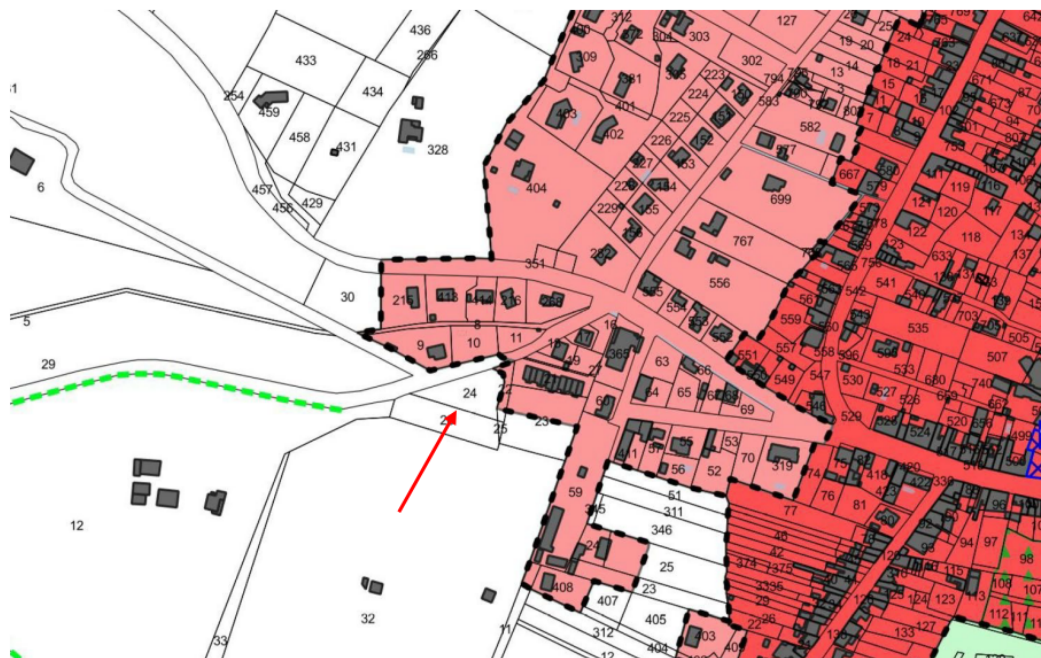
J'avais déposé un courrier dans ce sens et à ce jour je n'ai pas eu de réponse hormis un courrier classique en date du 14/12/2023 m'indiquant que ma demande serait examinée.

Q4 D : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R4 D : Les projets titulaires des d L'intégration des parcelles cadastrées ZD 24 et ZD 26 dans une zone constructible représenterait une extension de l'urbanisation dans l'espace agricole, créatrice de consommation foncière.

Afin d'assurer la conformité du PLUI Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire

Mme TOURNON, résident à L'Isle-en-Dodon (contribution R 14) mentionne que :

Propriétaire de la parcelle 19, j'ai subdivisé ces parcelles en 3 lots cadastrés 305-306-307

Ces terrains étaient constructibles. Je constate qu'ils sont classés en zone agricole sur le projet de PLUI. Je demande le reclassement en zone constructible afin de pouvoir les vendre. Ils sont actuellement en vente dans 3 agences immobilières.

Q5 D : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur la demande de reclassement

Le 18/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R5 D : Dans le cadre de l'élaboration du PLUI Coteaux Nord, une méthodologie de définition des espaces considérés comme déjà bâtis (= enveloppe urbaine) a été mise en place en phase de diagnostic afin d'assurer une cohérence des études à l'échelle du territoire. Comme mentionné dans la pièce « 1Ga – Fiches communes » en annexe du rapport de présentation, un hameau de moins de 10 constructions a été défini lieu-dit en Pierre en prenant compte comme principal critère la distance maximale de 80 mètres entre les habitations. Dans ce contexte, uniquement la partie sud de la parcelle BD19 déjà occupée par une construction est intégrée dans le hameau.

Extrait pièce 1Ga – Fiches communes (annexe du rapport de présentation)



Tache Urbaine

- Bourg
- Hameau
- Activité
- Equipement et loisir

Potentiel de densification

- Dents creuses
- Divisions parcellaires
- Espaces interstitiels

Arrêts de bus

- ⊕ Arrêts de bus
- Verger
- Parc

Dans le cadre de la traduction réglementaire, comme précisé dans la pièce 1.D « Justifications des choix » en page 26, le choix a été fait de classer les hameaux isolés de moins de 10 constructions en zone agricole A (avec possibilité d'extension des habitations existantes et création d'annexes).

Ainsi, la totalité du hameau lieu-dit en Pierre se situe en zone agricole du projet de PLUi Coteaux Nord, dans l'objectif de préservation du paysage et afin d'éviter d'accentuer le mitage de l'urbanisation.

Pour respect de la méthodologie mise en place à l'échelle du territoire, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes n'envisage pas de reclasser la parcelle BD19 en zone constructible dans le futur PLUi.

Pour information, comme le prévoit l'article L.442-14 du code de l'urbanisme : « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être

refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date. ».



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

Mmes MOTHE et CASTETS propriétaires des parcelles 144-145-146 et 147 sur la commune de L'Isle-en-Dodon (contribution R22) demandent le reclassement de leur parcelles en zone constructible. Elles précisent que la parcelle 147 a fait l'objet d'un acte de vente et que des parcelles contiguës aux leurs ont fait l'objet d'un classement en zone constructible.

Q6 D: La commission souhaite obtenir des éléments de réponses.

Le 18/10//2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R6 D : Les parcelles AP146 et AP147 sont rattachées à un îlot foncier agricole. Leur classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le

24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

M CABARDOS (contribution E 39) propriétaire des parcelles 96 et 396 sur la commune de L'Isle-en-Dodon demande un reclassement partiel la parcelle 396 en parcelle constructible au vu de son usage et des aménagements déjà existants en lieu et place de la parcelle 96. le tout à surfaces égales

Cette proposition fait l'objet d'une demande suite favorable par la mairie de l'Isle en Dodon (contribution R41)

Q7 D : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur cette proposition

Le 30/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R7 D : Les La parcelle AY269 est déjà artificialisée par un chemin d'accès, justifiant ainsi son intégration dans la zone urbaine UB.

L'intégration d'une partie de la parcelle AY396 en continuité du lotissement existant serait considéré comme une extension de l'urbanisation.

Ce classement en zone constructible serait considéré comme de la future consommation foncière. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Nord avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

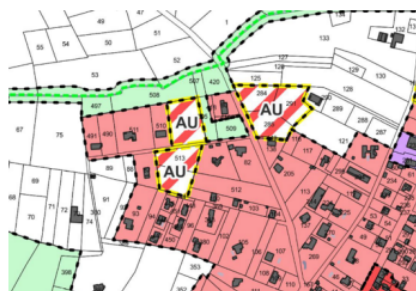
Mme VIENNE (contribution R47) propriétaire de la parcelle AY509 à l'Isle-en-Dodon, demande que celle-ci reste en zone constructible comme lors de son achat au lieu d'être classée en zone N

Q8 Div : La commission souhaite obtenir la position de la 5C sur cette proposition

L

Le 30/10/2024 la 5C apportait les précisions suivantes :

R8 D : La communauté de communes étudie la demande de Mme VIENNE que nous pensons légitime au vu de la situation de la parcelle AY509 enclavée dans la zone urbaine.



La commission prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de demande complémentaire.

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord)

Dossier n° E 24000105/31

En conclusion de ce document la commission mentionne avoir posé 20 questions sur 59 contributions examinées par ses soins dont le détail figure au paragraphe 4.

La répartition des questions prend en compte l'orientation très importante des contributions vers des problématiques individuelles.

La commission a choisi, au travers de certaines questions personnelles, de mettre en relief les aspects des thématiques qu'elle a choisies pour analyser le projet de PLUi.

A la date de remise du présent document la 5C a répondu à l'ensemble des questions posées par la commission.

OAP/STECAL	CONSOMMATION ESPACE	ENJEUX AGRICILES ET FORESTIERS	ENJEUX ECONOMIQUES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ENR	DIV
Q1S	Q1Conso	Q1 Agr	Q1ECO		Q1 EnR	Q1D
Q2S		Q2 Agr			Q2 EnR	Q2D
Q3S						Q3D
Q4S						Q4D
Q1OAP						Q5D
Q2OAP						Q6D
						Q7D
						Q8D

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord

Dossier n° E 24000105/31

4 DETAIL DES CONTRIBUTIONS

Titre	N°	Montant	Libellé	Catégorie	Montant	Montant	Montant
001	001	001	001	001	001	001	001
002	002	002	002	002	002	002	002
003	003	003	003	003	003	003	003
004	004	004	004	004	004	004	004
005	005	005	005	005	005	005	005
006	006	006	006	006	006	006	006
007	007	007	007	007	007	007	007
008	008	008	008	008	008	008	008
009	009	009	009	009	009	009	009
010	010	010	010	010	010	010	010
011	011	011	011	011	011	011	011
012	012	012	012	012	012	012	012
013	013	013	013	013	013	013	013
014	014	014	014	014	014	014	014
015	015	015	015	015	015	015	015
016	016	016	016	016	016	016	016
017	017	017	017	017	017	017	017
018	018	018	018	018	018	018	018
019	019	019	019	019	019	019	019
020	020	020	020	020	020	020	020
021	021	021	021	021	021	021	021
022	022	022	022	022	022	022	022
023	023	023	023	023	023	023	023
024	024	024	024	024	024	024	024
025	025	025	025	025	025	025	025
026	026	026	026	026	026	026	026
027	027	027	027	027	027	027	027
028	028	028	028	028	028	028	028
029	029	029	029	029	029	029	029
030	030	030	030	030	030	030	030
031	031	031	031	031	031	031	031
032	032	032	032	032	032	032	032
033	033	033	033	033	033	033	033
034	034	034	034	034	034	034	034
035	035	035	035	035	035	035	035
036	036	036	036	036	036	036	036
037	037	037	037	037	037	037	037
038	038	038	038	038	038	038	038
039	039	039	039	039	039	039	039
040	040	040	040	040	040	040	040
041	041	041	041	041	041	041	041
042	042	042	042	042	042	042	042
043	043	043	043	043	043	043	043
044	044	044	044	044	044	044	044
045	045	045	045	045	045	045	045
046	046	046	046	046	046	046	046
047	047	047	047	047	047	047	047
048	048	048	048	048	048	048	048
049	049	049	049	049	049	049	049
050	050	050	050	050	050	050	050
051	051	051	051	051	051	051	051
052	052	052	052	052	052	052	052
053	053	053	053	053	053	053	053
054	054	054	054	054	054	054	054
055	055	055	055	055	055	055	055
056	056	056	056	056	056	056	056
057	057	057	057	057	057	057	057
058	058	058	058	058	058	058	058
059	059	059	059	059	059	059	059
060	060	060	060	060	060	060	060
061	061	061	061	061	061	061	061
062	062	062	062	062	062	062	062
063	063	063	063	063	063	063	063
064	064	064	064	064	064	064	064
065	065	065	065	065	065	065	065
066	066	066	066	066	066	066	066
067	067	067	067	067	067	067	067
068	068	068	068	068	068	068	068
069	069	069	069	069	069	069	069
070	070	070	070	070	070	070	070
071	071	071	071	071	071	071	071
072	072	072	072	072	072	072	072
073	073	073	073	073	073	073	073
074	074	074	074	074	074	074	074
075	075	075	075	075	075	075	075
076	076	076	076	076	076	076	076
077	077	077	077	077	077	077	077
078	078	078	078	078	078	078	078
079	079	079	079	079	079	079	079
080	080	080	080	080	080	080	080
081	081	081	081	081	081	081	081
082	082	082	082	082	082	082	082
083	083	083	083	083	083	083	083
084	084	084	084	084	084	084	084
085	085	085	085	085	085	085	085
086	086	086	086	086	086	086	086
087	087	087	087	087	087	087	087
088	088	088	088	088	088	088	088
089	089	089	089	089	089	089	089
090	090	090	090	090	090	090	090
091	091	091	091	091	091	091	091
092	092	092	092	092	092	092	092
093	093	093	093	093	093	093	093
094	094	094	094	094	094	094	094
095	095	095	095	095	095	095	095
096	096	096	096	096	096	096	096
097	097	097	097	097	097	097	097
098	098	098	098	098	098	098	098
099	099	099	099	099	099	099	099
100	100	100	100	100	100	100	100

Mazères le 05 novembre 2024

Christian TOURAILLES Gerard LOUSTEAU Jean Louis VENET

Permis le 5/11/24



Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord
Dossier n° E 24000105/31

Par délégué,
Le Directeur Général Adjoint
Stéphane BORTOLOTTI

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Coteaux Nord
Dossier n° E 24000105/31

