

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

PORTANT SUR

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

ET

L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DE
ASPRET-SARRAT, LE CUING, LES TOURREILLES, PONLAT-
TAILLEBOURG, SAINT-MARCET, SAUX-ET-POMAREDE

Du 30 septembre 2024 au 02 novembre 2024

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Commissaires-enquêteurs
Nommés par le Tribunal Administratif de Toulouse

Décision n°E24000103/31

Michel AZIMONT, président
Françoise MILLAN, membre
Evelyne REYREAU, membre

SOMMAIRE

1. GENERALITES.....	1
1.1. Préambule.....	1
1.2. Le cadre juridique.....	3
1.3. Contexte, nature et caractéristiques du projet.....	3
1.4. Dossier d'enquête.....	4
1.4.1 - Documents relatifs à l'enquête publique.....	4
1.4.2 - Documents relatifs au PLUi, dossier élaboré par « ARTELIA ».....	5
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
2.1. Désignation de la commission d'enquête.....	7
2.2. Organisation de l'enquête.....	7
2.2.1 - Période de l'enquête.....	7
2.2.2 - Conditions de réception du public.....	7
2.2.3 - Contacts préalables, visite des lieux.....	7
2.2.4 - Modalités de consultation du dossier de l'enquête.....	8
2.2.5 - Permanences des commissaires enquêteurs.....	8
2.2.6 - Mesures de publicité de l'enquête.....	9
2.3. Concertation préalable.....	10
2.4. Evaluation environnementale.....	10
2.5. Incidents au cours de l'enquête.....	11
2.6. Climat de l'enquête.....	11
2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des registres.....	11
3. ANALYSE DU PROJET.....	12
3.1. Analyse du projet et avis de la commission d'enquête sur le dossier d'élaboration du PLUi de la 3CpG.....	12
3.1.1 - Justification et caractéristiques du projet.....	12
3.1.2 - Modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.....	14
3.1.3 - Prise en compte des risques naturels et technologiques.....	15
3.1.4 - Emplacements Réservés.....	16
3.1.5 - Bâtiments pouvant changer de destination.....	17
3.1.6 - Les projets de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).....	17

3.1.7 - Éléments de patrimoine bâti ou de paysage à protéger	18
3.1.8 - Règlement écrit et graphique	18
3.1.9 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et la constructibilité des zones urbaines (OAP).....	19
3.2. Analyse du projet et avis de la commission d'enquête sur le dossier Abrogation des cartes communales de Aspret-Sarrat, Le Cuing, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Saint-Marcet et Saux-et-Pomarède.	20
3.2.1 - Procédure	20
3.2.2 - Composition du dossier d'enquête publique	20
3.2.3 - Contenu et objectifs des six cartes communales	21
3.2.4 - Analyse comparée des cartes communales et du projet de PLUi.....	21
Le tableau suivant a été transmis à la CE, suite à sa demande auprès des services de l'urbanisme de la 5C.....	21
4. AVIS DES PPA, REPONSES DE 3CpG ET POSITIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	23
4.1. Consultations des communes et des Personnes Publiques Associées.....	23
4.2. Avis des Personnes Publiques Associées, réponses de 3CpG et positions de la commission d'enquête	23
4.2.1 - Avis de la CDPENAF	23
4.2.2 - Avis du préfet de la Haute Garonne (DDT)	24
4.2.3 - Avis de la chambre d'agriculture de la Haute Garonne.....	26
4.2.4 - Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité.....	27
4.2.5 - Avis de l'office national des forêts	27
4.2.6 - Avis du pôle d'équilibre territorial et rural du pays Comminges Pyrénées.....	27
4.2.7 - Avis du SDIS31.....	28
4.2.8 - Avis de Teréga.....	28
4.2.9 - Avis de la SNCF	28
4.2.10 - RESEAU 31 – Service Public de l'eau.....	28
4.2.11 - Syndicat Mixte Garonne Amont GEMAPI.....	28
4.2.12 - Syndicat des eaux Barousse Comminges Save	29
4.2.13 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) vallée de la Garonne.....	29
4.2.14 - 3CAG Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone.....	29
4.2.15 - CCI Toulouse Haute-Garonne	29
4.2.16 - ARS et Conseil Départemental 31.....	30
5 ANALYSE DES OBSERVATIONS, POSITION DE LA 3CpG ET COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE	31
5.1. Réception du public	31
5.1.1 - Permanence du lundi 30 septembre 2024	31

5.1.2 - Permanence du vendredi 11 octobre 2024	31
5.1.3 - Permanence du jeudi 17 octobre 2024	31
5.1.4 - Permanence du samedi 26 octobre 2024.....	31
5.1.5 - Permanence du jeudi 31 octobre 2024	31
5.2. Observations du public.....	32
5.2.1 - Thème n°1 - ZAC OZE	33
5.2.2 - Thème n° 2 – CONSTRUCTIBILITE	35
5.2.3 - Thème n°3 - ACTIVITES	43
5.2.4 - Thème n° 4 – ENERGIES RENOUVELABLES	46
5.2.5 - Thème n°5 - DIVERS.....	47
5.3. Observations de la commission d'enquête	47
5.3.1 - S'agissant du classement en zone agricole de certaines petites parcelles aujourd'hui constructibles	47
5.3.2 - S'agissant du classement en zone agricole de parcelles aujourd'hui construites	48
5.3.3 - S'agissant de la zone d'activité OZE.....	49
5.3.4 - S'agissant des autres activités	50

1. GENERALITES

1.1. Préambule

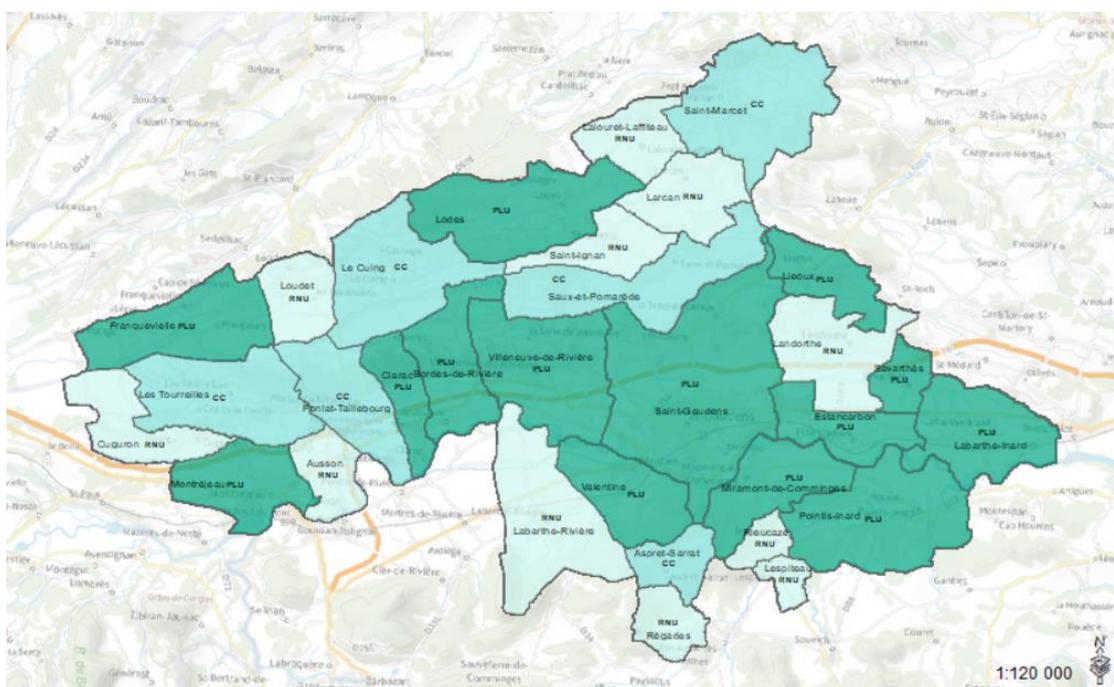
Conformément à l'article L123-6 du code de l'Environnement, la présente enquête publique unique, qui regroupe 2 objets (élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Cœur et Plaine de Garonne (PLUi), qui fait partie de la 5C, et l'abrogation des cartes communales de Aspret-Sarrat, Le Cuing, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Saint Marcet et Saux-et-Pomarède) ; cette enquête fait l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête et de conclusions motivées séparées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

La présente pièce présente le rapport de la commission d'enquête.

Les conclusions motivées au titre de l'enquête sur l'élaboration du PLUi de la 3C plaine de Garonne (3CpG), de l'enquête concernant l'abrogation des cartes communales précitées, figurent chacune dans des documents séparés.

Sur les 31 communes de la 3CpG :

- **14 communes possèdent un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) :** Franquevielle, Lodes, Montréjeau, Clarac, Bordes-de-Rivière, Villeneuve-de-Rivière, Saint-Gaudens, Lieoux, Savarthes, Estancarbon, Labarthe-Inar, Miramont de Comminges, Valentine, Pointis Inard.
- **6 Communes possèdent une Carte Communale (CC) :** Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Le Cuing, Saux-et-Pomarede, Saint-Marcet, Aspret-Sarrat.
- **11 Communes sont administrées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) :** Cuguron, Ausson, Loudet, Lalouret-Laffiteau, Larcan, Saint-Ignan, Landorthe, Rieucazé, Lespiteau, Régades, Labarthe-Rivière.



Carte des communes du territoire Cœur et Plaine de Garonne et les documents d'urbanisme correspondant
Source : IGN géoservices

Ce projet de PLUi est régi par le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-11, L.153-19 et R.153-8, et le Code de l'Environnement notamment ses articles L.123-9, L.123-10, R.123-9 et L.123-6, R.123-7.

La Communauté des Communes Cœur et Plaine de Garonne (3CpG) est constituée de 31 communes qui couvrent 27 824 hectares, et est habitée par 28 571 personnes ; elle fait partie de la Communauté des Communes Cœur et Coteaux du Comminges (CCCCC ou 5C) composée de 104 communes, habitée par 45 525 habitants et d'une superficie de 98 548 ha.

Le PLUi traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la vision des élus pour leur territoire, autour de deux axes fondamentaux, la solidarité et la cohérence territoriale ainsi que l'intégration dans l'environnement.

Les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont fait évoluer le PLUi en renforçant, notamment, les exigences en matière :

- De consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- De capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation ;
- De gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et Forestières
- De liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés ;
- De mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public ;
- De préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

La volonté de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue par la loi SRU¹, renforcée par les lois Grenelle et ALUR, et en 2021 par la loi "Climat et Résilience" fixant notamment l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, doit pousser les élus à privilégier, pour le développement de leurs communes, le renouvellement urbain, la densification des zones déjà urbanisées et des formes urbaines plus compactes, avec des fonctions diversifiées, dans les secteurs à urbaniser.

Dans ce contexte, une urbanisation plus qualitative doit émerger et oblige les règlements des PLUi à privilégier, à tout le moins ne pas bloquer, des projets d'aménagement plus denses et favorisant la prise en compte du développement durable dans la construction, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales environnantes.

Cette évolution vers le PLUi est menée dans le cadre de la procédure prévue par les articles L153-33, L153-19 et L153-8 du code de l'urbanisme.

La loi du 12 juillet 1983 prévoit que les opérations de planification urbaine, considérées comme affectant nécessairement l'environnement, doivent être soumises à la procédure de l'enquête publique, conformément, notamment, aux articles L123-9, L123-10 et R123-9 du code de l'environnement.

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin

¹ Loi SRU : loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information, et d'assurer la prise en compte de l'intérêt des tiers.

1.2. Le cadre juridique

Les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement sont régies par le Code de l'Environnement, articles R123-1 à R123-23. Les articles R.123-7 à R.123-23 du Code de l'Environnement prévoient les formes dans lesquelles le document est soumis à enquête publique.

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique sont fixés au chapitre III, titre II du livre 1^{ier} du code de l'environnement.

C'est dans le cadre de cette réglementation que Madame le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (5C) a demandé par courrier du 17 juillet 2024 à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'une commission enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLUi) Cœur et Plaine de Garonne, et l'abrogation des cartes communales des communes de : Aspret-Sarrat, Le Cuing, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Saint Marcet et Saux-et-Pomarède.

1.3. Contexte, nature et caractéristiques du projet

La 3CpG située au Sud du département de la Haute Garonne lequel département est peuplé, en 2019, de 1 400 039 habitants.

Quelques données qui caractérisent la 3CpG :

- 31 communes pour 28 335 habitants et 27230 hectares
- Point le plus bas est à Pointis-Inard à 194 m, le plus haut à Franquevielle à 565m
- La plus petite commune est Lespiteau avec 181 ha, la plus grande Saint-Gaudens avec 3318 ha ;
- La moins peuplée Rieucazé avec 55 habitants, la plus peuplée Saint-Gaudens avec 11604 habitants,
- La densité la plus faible est pour Lodes et Saux-et-Pomarède avec 21 habitants au km², la plus forte pour Saint-Gaudens avec 350 habitants au km². (Voir Annexe C1)

Par délibération du 21 février 2019, la 5C a décidé l'élaboration du PLUi de la 3CpG ayant pour conséquence l'abrogation des cartes communales de 6 communes précitées (Voir Annexe A2), et définit les objectifs suivants :

- Doter le territoire d'un projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle intercommunale adapté et permettant la traduction opérationnelle du projet défini au travers d'un urbanisme de projet ;
- Elaborer des documents compatibles avec les orientations du SCOT du Pays Comminges Pyrénées, approuvé en 2020
- Mettre en place des documents traduisant la politique de l'habitat de la CC, définie au travers du PLH approuvé en 2020 ;

- Définir une politique de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire ;
- Disposer d'une approche globale et cohérente de l'aménagement et du développement économique, en termes d'habitat, de déplacements, d'environnement et de besoin en équipements publics au service de la qualité de la vie locale ;
- Rationaliser et mutualiser l'urbanisme à l'échelle intercommunale ;
- Valoriser la richesse historique et patrimoniale locale.

Ce PLUi est nécessaire pour la prise en compte des Lois ENE et ALUR.

1.4. Dossier d'enquête

La commission enquête a reçu le dossier numérique le 2 août 2024.

Un exemplaire papier a été remis à chaque membre de la commission au cours de la réunion avec la 3CpG pour préparer le lancement de l'enquête qui a eu lieu à Saint Gaudens le 26 août 2024.

La CE regrette que le bureau d'études n'ait pas participé à la réunion de préparation du 26 août 2024, comme demandé, ce qui paraît incompréhensible.

A la demande de la CE, un registre dématérialisé a été mis en place par la 5C. Le prestataire de service choisi par la 5C pour gérer le registre dématérialisé n'a pu participer à cette même réunion, la CE a donc demandé qu'une découverte du produit en visio soit programmée, cette formation, au bénéfice de la CE et des agents administratifs de la 5C, a eu lieu le jeudi 19 septembre 2024.

La 5C a répondu favorablement à la demande de la CE de mettre à sa disposition un SIG (Système d'Information Géographique) permettant de repérer les parcelles des pétitionnaires dans le zonage du projet de PLUi, outil indispensable au bon déroulement de l'enquête sur un territoire de 31 communes.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique comporte les pièces ou éléments exigés et une notice de présentation. Les différents éléments de ce dossier sont décrits comme suit :

1.4.1 - Documents relatifs à l'enquête publique

1. Arrêté prescrivant l'enquête publique, délibération n° 2024-15 de la 5C ;
2. Délibération du conseil communautaire prescrivant l'élaboration de 3 PLUi intracommunautaires ;

3. Débat sur le PADD commun ;
4. Débat sur les orientations générales du PADD ;
5. Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation.

1.4.2 - Documents relatifs au PLUi, dossier élaboré par « ARTELIA »

Le dossier soumis à enquête publique contient 5169 pages réparties comme suit :

Pièce 0 : **Pièces administratives** => 66 pages

Pièce 1 : **Rapport de présentation** => 3092 pages

- 1A- Résumé non-technique => 152 pages, dont
 - 1Aa- Diagnostic => 94 pages
 - 1Ab- Evaluation environnementale => 58 pages
- 1B- Diagnostic => 190 pages
- 1C- Etat initial de l'environnement => 182 pages, dont
 - 1Ca- Etat initial de l'environnement => 153 pages
 - 1Cb- Fiche synthèse CpG => 29 pages
- 1D- Justification du projet => 124 pages
- 1E- Compatibilité avec les documents cadres => 32 pages
- 1F- Evaluation environnementale => 523 pages
- 1G- Annexes => 1889 pages, dont
 - 1Ga- Fiches communes => 286 pages
 - 1Gb- Changements de destination => 112 pages
 - 1Gc- Eléments remarquables => 407 pages
 - 1Gd- STECAL => 77 pages
 - 1Ge- Méthodologie potentielle de densification => 7 pages

Pièce 2 : **PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables**

- 2A- PADD commun => 20 pages
- 2B- PADD Cœur et Plaine de Garonne => 31 pages

Pièce 3 : **OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

- 3A- OAP thématiques => 29 pages
- 3B- OAP sectorielles « habitat » => 165 pages

Pièce 4 : **Règlement**

- 4A- Règlement écrit => 186 pages
- 4B- Règlement graphique => 32 pages

Pièce 5 : **Annexes** => 1548 pages, dont

- 5A- Servitudes d'utilité publique (liste et plan) => 20 pages
- 5B- Annexes sanitaires
 - 5Ba- Plan du réseau AEP => 1 page
 - 5Bb- Zonages d'assainissement => 87 pages
 - 5Bc- Plan du réseau EU => 1 page
- 5C- Plan de prévention des risques
 - 5Ca- Plan de prévention risques naturels inondation => 1072 p

- 5Cb- Plan de prévention risques naturels sécheresse => 58 pages
- 5Cc- Plan de prévention risques technologiques => 38 pages
- 5D- Arrêté de classement sonore => 237 pages
- 5E- Droit de préemption urbain => 1 page
- 5F- Zone d'aménagement concerté
 - 5Fa- ZAC des Landes => 25 pages
 - 5Fb- ZAC Oze => 8 pages

La commission d'enquête a constaté lors de l'étude du projet de PLUI qu'il manquait (dans le dossier numérique et papier) les données sur la partie abrogation des cartes communales, ainsi que les fiches détaillées des STECAL. A sa demande, la 5C a fourni un dossier incluant une note de présentation et les cartes des communes. Ce dossier de 10 pages a été rajouté au dossier d'enquête avant les premières permanences. Les fiches STECAL ont également été jointes au dossier initial

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation de la commission d'enquête

Suite à la demande de Madame le Président de la 5C du 17 juillet 2024 de désigner une commission d'enquête pour conduire l'enquête publique d'élaboration du PLUi de la 3CpG, ainsi que de l'abrogation des cartes communales des 6 communes précitées en 1.3, Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision du 25 juillet 2024 a désigné Michel AZIMONT Président, Françoise MILLAN et Evelyne REYREAU, Membres. (Voir décisions du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 25 juillet 2024 en annexe A1)

Enfin l'enquête publique a été prescrite par arrêté de Madame le Président de la 5C du 29 août 2024. (Voir Arrêté du Président de la 5C du 29 août 2024 en annexe A2)

2.2. Organisation de l'enquête

2.2.1 - Période de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 34 jours entiers et consécutifs, du lundi 30 septembre 2024 9h au samedi 02 novembre 2024 12h.

2.2.2 - Conditions de réception du public

L'enquête publique s'est tenue dans les 31 communes de la 3CpG. Les communes où se sont tenues les permanences (Saint Gaudens, Montréjeau, Aspret-Sarrat, Le Cuing, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Saint-Marcet, Saux-et-Pomarède) ont mis à disposition pour l'Enquête Publique, des salles pour la consultation du dossier d'enquête, et pour la réception du public par les commissaires enquêteurs. Le dossier pouvait être consulté pendant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique dans toutes les communes et au format papier lors des permanences.

La CE regrette que sur le site de Saint-Gaudens, et du fait de travaux dans la mairie, les pétitionnaires n'aient pu être reçus que dans le hall principal. Cet espace ouvert, très bruyant et très passant ne pouvait assurer la nécessaire confidentialité des échanges. A la demande des commissaires-enquêteurs, une nouvelle salle a pu être mise à leur disposition pour les 3 dernières permanences
Dans toutes les mairies, les espaces d'accueil étaient accessibles aux PMR

2.2.3 - Contacts préalables, visite des lieux

La commission d'enquête a rencontré le 26 août 2024, au siège de la 5C de Saint Gaudens, Monsieur Alain FRECHOU maire de Boissède et vice-président de la 5C, Monsieur Seilhan, chargé de mission urbanisme, ainsi que Madame Marie LE HIR.

Au vu de la superficie importante du territoire, les visites sur site n'ont pu être effectuées.

2.2.4 - Modalités de consultation du dossier de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux (sauf jours fériés) le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête consultable en ligne sur le site de la 5C : <https://www.coeurcoteaux-comminges.fr>

Le président de la commission d'enquête a reçu les registres papier le 05 septembre 2024, les 8 registres d'enquête à feuillets non mobiles comportent 21 pages utilisables sur 32. Il les a côtés et paraphés le 06 septembre 2024 ; Ils ont été ouverts au début de l'enquête, soit lundi 30 septembre 2024, et mis à la disposition des intéressés dans les 8 lieux d'enquête (Saint Gaudens, Montréjeau, Aspret-Sarrat, Le Cuing, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Saint-Marcet, Saux-et-Pomarède) pour y recevoir les observations sur le projet de PLUi.

Les observations sur le projet pouvaient être formulées à partir du lundi 30 septembre 2024 9h00, jusqu'au samedi 02 novembre 2024 12h00 (jours et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête) soit :

- sur le registre dématérialisé
<https://www.registre-numerique.fr/plui-coeur-plaine-de-garonne>
- par courrier électronique à l'attention de la commission d'enquête à l'adresse suivante :
plui-coeur-plaine-de-garonne@mail.registre-numerique.fr
- sur l'un des huit registres d'enquête publique papier ;
- par écrit, à l'attention de la commission d'enquête, à la mairie de ST GAUDENS, rue de Gourmetx 31800 St Gaudens, ou à la mairie de MONTREJEAU, place de l'église 31210 MONTREJEAU.
- oralement à l'un des commissaires enquêteurs, lors des permanences prévues.

Toutes les observations, quelle qu'en soit la nature et la provenance étaient recevables jusqu'au samedi 02 novembre 2024 12h.

2.2.5 - Permanences des commissaires enquêteurs

Pour recevoir les observations du public, la commission d'enquête a tenu les permanences listées ci-dessous :

Semaine	Date	Lieu	Horaires
40-P1	Lundi 30 septembre 24	Saint Gaudens	9h à 12h
		Saint Gaudens	14h à 17h
		Aspret-Sarrat	14h à 17h
		Montréjeau	9h à 12h
41-P2	Vendredi 11 octobre 24	Saint Gaudens	9h à 12h
		Saint Gaudens	14h à 17h
		Le Cuing	9h à 12h
		Montréjeau	14h à 17h
42-P3	Jeudi 17 octobre 24	Saint Gaudens	9h à 12h
		Saint Gaudens	14h à 17h
		Montréjeau	14h à 17h
		Les Tourreilles	9h à 12h

43-P4	Samedi 26 octobre 24	Saint Gaudens	9h à 12h
		Saint Gaudens	14h à 17h
		Ponlat-Taillebourg	9h à 12h
		Montréjeau	14h à 17h
44-P5	Jeudi 31 octobre 24	Saint Gaudens	9h à 12h
		Saint Gaudens	14h à 17h
		Saint Marcet	14h à 17h
		Saux-et-Pomarède	9h à 12h

2.2.6 - Mesures de publicité de l'enquête

✓ Affichage

L'affichage, réglementaire a été réalisé par les services de la 5C, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté de Madame le Président de la 5C du 29 août 2024.

Cependant, la 5C s'est aperçue le 03 septembre 2024 que l'affiche n'était pas conforme, à la suite d'une erreur de l'imprimeur. Elle l'a donc fait refaire et affichée le 13 septembre 2024. La CE ne pense pas que cette erreur soit préjudiciable au bon déroulement de l'enquête. La 5C a fait parvenir à la commission d'enquête un certificat d'affichage en mairies (voir annexe B.4.)

L'affichage de l'avis d'enquête a également été publié sur le site :

<https://www.registre-numerique.fr/plui-coeur-plaine-de-garonne>

Ainsi qu'en ligne sur le site internet de la 5C. :

<https://www.coeur-plaine-de-garonne>

(Voir annexe B.1.)

✓ Insertion dans la presse

L'avis au public, conformément aux Lois et règlements, a fait l'objet d'insertions 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le début de l'enquête, dans les journaux locaux suivants :

La Dépêche du Midi du 11 septembre 2024 et du 01 octobre 2024

La Gazette du Comminges du 11 septembre 2024 et du 02 octobre 2024

(Voir copies en Annexes B.2 et B.3)

Les quatre avis sont parus dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête par les services de la 5C et dans chaque commune, au siège, l'information présente sur le site internet précisé ci-dessus en 2.2.6.1., représentent une large couverture du territoire concerné.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été partiellement constatée par la commission d'enquête, notamment lors de ses visites, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier.

2.3. Concertation préalable

La concertation préalable a été mise en œuvre durant toute la phase d'élaboration du PLUi depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du document.

Elle a été organisée autour de panneaux d'exposition au siège de 5C, et dans les communes de St Gaudens et Montréjeau, au fur et à mesure de l'avancement du projet, d'insertions dans la presse locale et les parutions communautaires et communales, l'organisation de réunions publiques en décembre 2022 et janvier 2024, notamment pour présentation du PADD, et au moment de l'arrêt. L'ensemble des documents et informations étaient disponibles en ligne sur le site de la 5C.

Un nombre conséquent d'observations et questions ont été recensées par écrit sur registre papier ou par mail, ou encore par voie de formulation orale lors des réunions. Les réponses de la 5C figurent dans le bilan de la concertation annexé à la délibération 2024-05 du 14 mars 2024 relative à l'arrêt du projet d'élaboration du PLUi intracommunautaire Cœur et plaine de Garonne et bilan de concertation.

2.4. Evaluation environnementale

Après étude du dossier, la MRAe a rendu en réunion du 4 juillet 2024, un avis qui n'a pas pour vocation à être favorable ou défavorable, mais qui vise à améliorer le projet.

La MRAe estime la démarche de 5C intéressante notamment en termes de définition des secteurs de développement de manière itérative au regard des enjeux environnementaux, mais dégage néanmoins des pistes d'amélioration qui consisteraient en :

- une meilleure justification de la croissance démographique, aux fins de limiter au mieux la consommation des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et mobiliser encore mieux le parc des logements vacants ;
- une meilleure justification des besoins en foncier économique en zone à urbaniser, une meilleure prise en compte de l'existant et des potentialités de reconquête, toujours dans l'objectif de réduire la consommation des ENAF ;
- l'identification et la précision de la trame verte et bleue ;
- la justification des nouvelles zones à l'urbanisation en regard des enjeux environnementaux
- la prévision d'un article spécifique aux zonages naturels pour protéger le patrimoine naturel territorial,
- l'identification de secteurs privilégiés pour la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable
- l'intégration des secteurs à urbaniser et à densifier dans les OAP

Réponse 3CpG :

Les secteurs caractérisés par la présence d'enjeux environnementaux sont protégés par un zonage, des prescriptions spécifiques ou des OAP. Il n'est pas envisagé de proposer des mesures d'évitement et de réduction supplémentaire. Toutes les zones AU disposent d'une OAP. Dans les secteurs U déjà équipés, des OAP ont également été définies pour gérer la densité.

Le scénario démographique retenu se base sur le PLH approuvé le 7 juillet 2023 avec une extrapolation sur 10 ans, compatible avec les orientations du SCoT.

La démarche d'évaluation environnementale a fait l'objet d'un travail itératif conséquent pour retenir les secteurs présentant des enjeux environnementaux les plus faibles possibles,

secteurs qui sont assortis de prescriptions spécifiques au titre des articles L151-19 ou L151-23, ou encadrés par des OAP, notamment dans toutes les zones AU.

Les efforts de mobilisation des logements vacants sont portés par des dispositifs tels que l'opération de revitalisation de territoire (ORT), l'opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAHURU) ainsi que le Programme Petite Ville de Demain (PVD). Le nombre de logements vacants est d'ailleurs en diminution. La mobilisation des logements reste néanmoins un enjeu et les efforts s'intensifieront avec le PLUi.

L'ouverture d'une zone AU à Lieoux dans un hameau se justifie par le fait que les autres secteurs sont concernés par des sensibilités liées à la biodiversité (prairies permanentes, ZNIEFF...), et aussi par les nuisances olfactives et sonores liées au centre d'enfouissement du Pilhourc, ou visuelles dues à un parc photovoltaïque qui affectent le bourg.

En regard des zones économiques, la demande est forte et la volonté est de recentrer le développement sur la plaine de la Garonne et plus particulièrement sur la ZAC OZE. L'extension de cette zone est phasée dans le temps. Les autres zones d'activités restent dans leur enveloppe existante ou sont concernées par des extensions faibles qui ne méritent pas la mise en place de phasage.

L'évaluation environnementale pourrait être complétée par des zooms sur des secteurs stratégiques et des précisions peuvent être apportées sur les enjeux environnementaux concernés par des inventaires naturalistes.

La 3CpG justifie et précise sa position sur les secteurs d'urbanisation retenus, les mesures de protection des entrées de ville de St Gaudens et Montréjeau par une OAP TVB, le règlement spécifique des STECAL.

Pour une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales, les prescriptions de RESEAU 31 seront intégrées au PLUi. La protection contre les nuisances acoustiques liées aux infrastructures routières découle de l'application de l'arrêté du 4 décembre 2020 et les secteurs concernés sont couverts par cette réglementation. Les cheminements doux seront développés selon les secteurs et leur pertinence, des emplacements réservés favoriseront les déplacements alternatifs, c'est un véritable défi pour le territoire à dominante rurale et présentant une topographie contractable. Pour les énergies renouvelables, la 3CpG se basera sur la définition des zones d'accueil des énergies renouvelables issue de la préfecture, pour intégrer les secteurs les plus favorables à son document.

2.5. Incidents au cours de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

2.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans une atmosphère sereine, les commissaires enquêteurs ont dû, comme souvent, faire de la pédagogie. Ceci dénote de la difficulté que le grand public a à s'approprier un tel projet

2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des registres

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le 02 novembre 2024, les 8 registres d'enquête papier ont été rassemblés au siège de la 5C et transmis à la commission d'enquête, qui les a clôturés le 08 novembre 2024.

3. ANALYSE DU PROJET

3.1. Analyse du projet et avis de la commission d'enquête sur le dossier d'élaboration du PLUi de la 3CpG

Le dossier de plus de 5000 pages et notamment le rapport de présentation sont très touffus et difficilement accessibles pour le public.

3.1.1 - Justification et caractéristiques du projet

Le PADD est la pièce maîtresse du PLUi. Dans le cas présent un PADD commun a été établi pour le territoire de de la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges (5C), basé sur les objectifs chiffrés pour la période de 10 ans du PLUi en cohérence avec les orientations du SCoT et du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027.

Le document a été ensuite décliné sur les 3 PLUi du territoire.

En ce qui concerne le territoire Cœur et Plaine de Garonne, les études ont conduit à définir une capacité d'accueil de 1200 à 1250 logements nouveaux à l'horizon de 10 ans.

L'effort porte sur 3 axes :

- **l'affirmation du pôle urbain principal** constitué des communes de St Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont de Comminges, Valentine, Villeneuve de Rivière et Labarthe de Rivière, avec un souci de complémentarité de l'offre entre les communes ;
- **la confortation du pôle structurant** de Montréjeau-Ausson ;
- **la définition d'orientations** sur les communes rurales en fonction de leur population, leur niveau d'équipement, commerces et services en intégrant les communes rurales qualifiées d'intermédiaire comme Labarthe-Inard, Pointis-Inard, Clarac, Ponlat-Taillebourg et Bordes de Rivière.

Ce qui amène à la projection suivante :

	% logements	Nbre logements
Pôle urbain	56 %	712
Pole structurant	17 %	213
Communes rurales	28 %	353

Le PLUi a été bâti sur un projet :

- **fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale**, avec une croissance économique soutenue par une politique de l'habitat cohérente et partagée

- **intégré dans son environnement** respectueux de l'identité commingeoises proposant une urbanisation qualitative soucieuse des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers et des typologies urbaines du territoire.

Ainsi le potentiel dégagé par le PLUi définit un potentiel de logements de 573 logements en densification, mobilisation de logements vacants, et 706 logements en consommation d'espace.

Cet objectif de développement urbain paraît en cohérence avec le document d'orientation et d'objectif du SCoT et compatible avec le PLH à 10 ans.

Par ailleurs, l'accent est porté sur le renouvellement urbain des centres villes de St Gaudens et Montréjeau ainsi que sur la rénovation du parc de logements anciens et dégradé de ces deux villes, notamment la résidence des Pyrénées et l'îlot de Luchon en entrée de ville de Montréjeau et enfin le développement des logements communaux pour favoriser la diversification de l'offre de logements.

Cette volonté se traduit au travers d'OAP sectorielles, des règles d'emprises au sol et d'implantation du bâti.

En termes d'aménagement de l'espace, urbanisme et paysage, les objectifs visent à assurer une cohérence en considérant les différentes typologies de bourgs, maintenir des espaces libres entre les entités urbaines pour valoriser les paysages, éléments patrimoniaux et environnementaux. Les zones à urbaniser viendront donc s'implanter dans le tissu urbain existant ou dans sa périphérie immédiate.

La préservation du caractère rural a fait l'objet d'une méthodologie qui a consisté en premier lieu à définir les hameaux pour leur attribuer un zonage en Uh pour seulement gérer l'existant, en UC pour autoriser densification et extension limitée ou en zone A avec gestion exclusive de l'existant.

Pour ce qui est des équipements, services commerces et structures de loisirs, le PADD vise à maintenir un maillage pérenne permettant de répondre aux besoins de la population actuelle et anticiper sur les besoins induits par les évolutions démographiques projetées, toujours dans la logique hiérarchique du pôle principal et des pôles structurants. Ceci se traduit par la création de zones UE à vocation économiques, des zones UY pour accueillir les activités artisanales, commerciales et industrielles, UX pour les seules activités artisanales et commerciales et par une mixité fonctionnelle dans les zones résidentielles qui peuvent accueillir de l'artisanat et des activités compatibles avec les zones de centre-ville. La consommation d'espaces dédiés aux équipements et loisirs est de 7 ha.

La réalisation de ces objectifs passe par la nécessité de développer les réseaux urbains, tels que l'assainissement collectif, la prise en compte de la capacité des réseaux et la gestion des eaux pluviales pour limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans les OAP. Le développement des réseaux d'énergie sera recentré sur l'urbanisation, et le développement des énergies renouvelable sera encouragé sur le bâti et par la création de 2 secteurs délimités Npv dédiés aux seules centrales photovoltaïques existantes à Clarac et Lieoux. Par ailleurs, une OAP thématique "Bio climatisme et énergies renouvelables" vient renforcer le dispositif pour favoriser les constructions bioclimatiques et l'installation de dispositifs d'énergie renouvelables.

Au regard de la configuration du territoire, la 3CpG a défini une stratégie de mobilité prenant en compte la sécurisation des zones urbanisées, le développement des mobilités douces, une offre de stationnement adaptée et une intermodalité priorisée sur les polarités.

Au regard de l'agriculture, l'objectif est d'accompagner son évolution dans un souci de préservation des terres agricoles et de diversification des activités en visant le maintien des agriculteurs en place et la reconquête de secteurs aujourd'hui délaissés. Ainsi le projet :

- délimite de vastes zones A vouées exclusivement à l'activité agricole,
- contrôle les changements de destination (17 sont identifiés sur le territoire Cœur et Plaine de Garonne)
- et vise à favoriser la diversification et les circuits courts.

Enfin, pour s'engager dans un développement équilibré, durable et de qualité :

- une OAP "trame verte et bleue-Paysage" (TVB) définit des orientations générales relatives à la préservation de la TVB et de la biodiversité, des points de vue et de l'intégration paysagères identifiés comme "grands motifs paysagers" et la conciliation entre développement des ENr, la préservation de la biodiversité et du paysage.
- des éléments de patrimoine destinés à préserver l'identité du territoire ont été identifiés (églises, bâti de caractère) ainsi que le petit patrimoine vernaculaire tel que croix, puits, calvaires, lavoirs, fontaines...
- des éléments de paysages ont été identifiés en zone relais de la TV définis par des superficies inférieures à un demi-hectare ainsi que des haies structurantes qui contribuent à assurer une continuité écologique. Ce classement a été majoritairement préféré à celui des espaces boisés classés (EBC). Les seuls EBC du PLUi se situent sur la commune d'Aspret-Sarrat.
- Des emplacements réservés sont prévus aux fins de favoriser une mobilité sécurisée (élargissement de voies, sécurisation de carrefour, requalification d'entrées de ville à Montréjeau, création de stationnements et de liaisons douces) créer et aménager des espaces publics et aires de loisirs/jeux, agrandir le cimetière, créer des bassins de rétentions d'eaux pluviales à Villeneuve-de-Rivière, une station d'épuration à Valentine, la mise aux normes de l'assainissement de Franquevielle.

3.1.2 - Modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Un projet doit répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace déterminés par les termes de la loi climat résilience, ce qui induit une réduction de consommation d'espace de 45 % sur le territoire de 5C.

La consommation d'espace observée sur la période 2014-2023 sur le territoire Cœur et Plaine de Garonne est de 190,60 ha.

Le PLUi projeté prévoit une consommation d'espace de 98,99 ha sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, soit une réduction d'environ 48 % par rapport aux observations effectuées, ce qui est compatible avec le SCoT.

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution des surfaces constructibles dans le projet de PLUi, par commune de la 3CpG, quel que soit le document d'urbanisme en vigueur (PLU, CC ou RNU)

COMMUNE du PLUi Cœur et Plaine de Garonne	Document d'urbanisme actuellement en vigueur	Surface constructible dans le document d'urbanisme en vigueur (HA)	Surface constructible dans le futur PLUi (HA)	Différence (HA)
ASPRET-SARRAT	Carte communale	22,77	17,85	-4,92
AUSSON	RNU	NC	98,59	
BORDES DE RIVIERE	PLU	107,47	62,77	-44,7
CLARAC	PLU	79,07	88,34	9,27
CUGURON	RNU	NC	30,16	
ESTANCARBON	PLU	201,35	145,46	-55,89
FRANQUEVIELLE	PLU	54,85	34,36	-20,49
LABARTHE-INARD	PLU	115,76	134,12	18,36
LABARTHE-RIVIERE	RNU (PLU annulé, à titre d'information)	151,84	139,66	-12,18
LALOURET-LAFFITEAU	RNU	NC	14,06	
LANDORTHE	RNU	NC	153,31	
LARCAN	RNU	NC	22,45	
LE CUING	Carte communale	79,54	36,36	-43,18
LES TOURREILLES	Carte communale	38,23	18,15	-20,08
LESPITEAU	RNU	NC	13,5	
LIEUX	PLU	19,28	10,17	-9,11
LODES	PLU	51,74	21,67	-30,07
LOUDET	RNU	NC	19,82	
MIRAMONT DE COMMINGES	PLU	66,97	67,77	0,8
MONTREJEAU	PLU	275,21	269,05	-6,16
POINTIS-INARD	PLU	82,27	76,39	-5,88
PONLAT-TAILLEBOURG	Carte communale	109,11	83,49	-25,62
REGADES	RNU	NC	15,56	
RIEUCAZE	RNU	NC	8,09	
SAINT-GAUDENS	PLU	892,32	887,09	-5,23
SAINT-IGNAN	RNU	NC	35,7	
SAINT-MARCET	Carte communale	61,01	20,93	-40,08
SAUX ET POMAREDE	Carte communale	19,64	21,24	1,6
SAVARTHES	PLU	20,22	21,62	1,4
VALENTINE	PLU	117,33	93,16	-24,17
VILLENEUVE DE RIVIERE	PLU	323,08	282,07	-41,01

Source : Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges

3.1.3 - Prise en compte des risques naturels et technologiques

- Le risque inondation

Pris en compte dans le cadre de ce projet, le risque inondation est en adéquation avec les objectifs du PADD "Cœur et Plaine de Garonne", ce dernier intégrant les risques de débordement des cours d'eau, de remontée de nappe, ainsi que des problèmes de ruissellement.

Il fait l'objet de la pièce 5Ca du dossier d'enquête, document de 16 pages augmenté des données par commune.

Une note de présentation détaille le secteur géographique et le contexte hydrologique, les inondations, les érosions de berges et les mouvements de terrain historiques pris en compte, les méthodologies et les résultats des études qui ont permis d'aboutir au zonage réglementaire et au règlement.

Cette note justifie également les principes du règlement et les prescriptions associées, dans une perspective d'aménagement durable du territoire.

- Le risque sécheresse

Il s'agit essentiellement ici des mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le phénomène est important et de nombreuses communes du département ont par le passé été reconnues en état de catastrophe naturelle au titre de ce risque.

Aussi, le phénomène est pris en compte dans le projet de PLUi du territoire 3CpG, la quasi-totalité des communes du territoire étant concernées.

Une note de présentation de 11 pages, augmenté des données par commune, détaille le risque et le plan de prévention mis en place.

Le PPR (Plan de Prévention des Risques) est un document réglementant la construction en zone d'aléas "retrait gonflement des argiles", afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones de risque.

Ce PPR a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018 et vaut servitude d'utilité publique pour les communes concernées

- Le risque technologique

Le secteur de la 5C est concerné par 22 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Pour le territoire de la 3CpG, c'est l'usine "Fibre-Excellence" qui fait l'objet d'un PPRt, notamment sur la commune de Saint-Gaudens

La prise en compte du risque constitue un document de 38 pages de la partie *Annexes* du dossier d'enquête.

La société "Fibre-Excellence" basée à St Gaudens produit environ 280.000 tonnes par an de pâte à papier, pour des usages divers (papier, produits sanitaires, emballages,)

3.1.4 - Emplacements Réservés

Le PLUI Cœur et Plaine de Garonne définit 63 emplacements réservés.

Tous en lien avec les orientations du PADD, ils sont destinés à l'amélioration des mobilités, au maillage pérenne des équipements et services, à la réduction de vulnérabilité du territoire face à l'intensification des risques liés à l'eau, ainsi qu'à la mise en place d'une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau.

On notera que ces emplacements réservés sont cartographiés et listés dans le seul règlement graphique, mais très peu lisibles à l'échelle des cartes fournies.

Les emplacements réservés, tels que projetés dans le PLUi du territoire se situent au sein ou en continuité d'espaces bâtis et représentent 13 ha en surface cumulée.

Au regard des surfaces concernées et des incidences potentielles, les incidences des emplacements réservés sur l'environnement sont jugées négatives de niveau faible.

La CE a fait part à la Communauté de Communes, porteur du projet, du manque d'information détaillée à disposition du public sur ce sujet. La 5C a pris acte de cette remarque

3.1.5 - Bâtiments pouvant changer de destination

Les changements de destination des bâtiments ne sont autorisés que s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ce sujet est traité dans le rapport de présentation et détaillé dans un document de 112 pages (pièce 1-Gb), comprenant les fiches récapitulatives, grilles d'analyse et photos éventuelles de chacun des 17 projets concernés par un changement de destination sur les communes de Clarac (1), Franquevielle (4), Labarthe-Inard (2), Labarthe-Rivière (4), Landorthe (1), Lieoux (1), Lodes (1), Pointis-Inard (2), Saint-Ignan (1).

La majorité des changements prévus dans le PLUI Cœur et Plaine de Garonne correspondent à des bâtiments à destination d'habitation.

3.1.6 - Les projets de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Selon l'article 151-13 du code de l'urbanisme,

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

Des constructions ; Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à [l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). »

Le projet de PLUi fait état de 34 STECAL retenus sur 14 des 31 communes du territoire 3CpG. La CDPENAF en a retenu seulement 19.

Les fiches détaillant chaque STECAL et réalisées pour le passage en commission à la CDPENAF, n'ont pas été initialement intégrées au dossier d'enquête, mais fournies ultérieurement après l'ouverture de l'enquête publique, à la demande de la Commission d'enquête.

La 5C souhaite rajouter ces documents au dossier d'approbation

Les STECAL proposés se situent en zone A ou N du PLUi.

- En zone Agricole, un secteur Aeq a été délimité et concerne 2 projets de centres équestres ne relevant pas du régime agricole

- En zone Naturelle, 9 types de STECAL ont été identifiés et garantissent la pérennité des activités autres qu'agricoles dans l'espace rural. 32 projets entrent dans cette typologie
Ex : Le PLUi délimite 5 secteurs NL dédiés aux équipements sportifs et de loisirs

Méthodologie : Une première analyse des sites retenus a été réalisée au regard des enjeux environnementaux identifiés en amont (lors de l'état initial de l'environnement). Des fiches synthétiques recensant les enjeux pour chaque STECAL ont été réalisées, au sein d'un document d'analyse infra communautaire

Au regard de l'analyse menée par type de STECAL, les incidences sur l'environnement sont jugées négatives de niveau faible

Suite au passage en commission CDPENAF, la communauté de communes envisage de reclasser certains secteurs non considérés comme des STECAL par la commission.

3.1.7 - Éléments de patrimoine bâti ou de paysage à protéger

Le secteur "Cœur et Plaine de Garonne" compte un patrimoine bâti et paysager riche et varié.

En cohérence avec les orientations définies dans le PADD, des éléments de patrimoine bâti ou ensembles remarquables ont été identifiés sur le territoire, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Ces éléments du patrimoine bâti ou paysager sont listés et leur présentation fait l'objet d'un document séparé (pièce 1-Gc)

Leur protection consiste en un classement par arrêté du ministère de la culture ou à l'inscription sur l'inventaire des Monuments Historiques. Dès lors, des servitudes d'utilité publique sont constituées qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

3.1.8 - Règlement écrit et graphique

✓ Le règlement écrit

Le règlement écrit est constitué de 186 pages. Il précise les différentes zones du PLUi. Les constructions, travaux, affectations de sol doivent être conformes aux dispositions du règlement écrit pour chacune des zones.

Auraient pu y figurer la liste détaillée des emplacements réservés ainsi que les bâtiments agricoles, susceptibles de changer de destination, les éléments patrimoniaux ou de continuités écologiques à préserver, les zones ou linéaires assujettis à des prescriptions particulières (règles de densité, régime des implantations commerciales...)

Ce point fera l'objet d'une recommandation, n°2

✓ Le règlement graphique

Il s'agit d'un plan unique au 1/25 000, ainsi que 29 plans au 1/5000 correspondant à chacune des communes concernées par le projet. On note l'absence, dans le dossier papier, de plan au 1/5000 pour deux communes : Estancarbon et Villeneuve-de-Rivière.

Les cartographies ne permettent pas aisément le repérage des parcelles, entre autres par manque de zonage des sections.

Ces plans « papier » au format A3, tels que présents dans le dossier d'enquête à disposition du public sont illisibles et nécessitent dès lors l'utilisation d'un ordinateur.

Des plans au format A0 ont été joints aux dossiers présents dans chacun des lieux de permanence. Toutefois, ils restent d'une lecture très imparfaite.

Ce point fera l'objet d'une recommandation, n°1

3.1.9 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et la constructibilité des zones urbaines (OAP)

Les OAP visent à orienter le développement des zones constructibles, le phasage prévu au PLUi veille à maîtriser le développement urbain, tout en garantissant une adéquation entre croissance démographiques, besoins à satisfaire et capacité d'accueil des équipements existants. Elles sont de deux types, sectorielle et thématique laquelle décline le concept de Trame Verte et Bleue (TVB) et identifie les principales zones d'intérêt écologique.

La commission d'enquête après avoir analysé le dossier de PLUi constate que

Sur le fond :

Le dossier du PLUi, comporte quelques insuffisances évoquées précédemment. La commission d'enquête constate que l'information du public a été faite conformément aux obligations légales.

Elle considère que le projet de PLUi, bien que difficilement abordable par le public prend en compte la problématique des textes de loi.

Sur la forme :

Le dossier est nécessairement très conséquent au regard des surfaces et du contexte de ce territoire de 31 communes et de 27 230 hectares.

Le règlement graphique (pièce 4-B) comporte une carte "informative d'assemblage" à l'échelle de 1/25.000 et un ensemble de 29 cartes à l'échelle 1/5 000, pour les communes du territoire. Ces 29 cartes ne permettent pas une lisibilité suffisante pour travailler sur du parcellaire, et empêche tout repérage précis, notamment par manque de situation des sections cadastrales.

3.2. Analyse du projet et avis de la commission d'enquête sur le dossier Abrogation des cartes communales de Aspret-Sarrat, Le Cuing, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Saint-Marcet et Saux-et-Pomarède.

3.2.1 - Procédure

La Carte Communale est un document d'urbanisme qui permet principalement de délimiter des secteurs constructibles et des secteurs non constructibles d'un territoire. Elle comprend un rapport de présentation ainsi qu'un ou plusieurs documents graphiques, et comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. La Carte communale précise les modalités d'application de la réglementation de l'urbanisme.

Aujourd'hui, les cartes communales ne sont plus compatibles avec les nouvelles lois (loi ALUR de 2014, Loi Climat et Résilience de 2021), le SRADDET, le SCoT et le PLH.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour abroger les cartes communales. Aussi, l'élaboration du PLUi s'accompagne de fait de l'abrogation des 6 cartes communales du territoire "Cœur et Plaine de Garonne". La carte communale, régie par les articles 160-1 et suivants du code de l'urbanisme, a en effet été approuvée par l'Etat et pas seulement par les conseils municipaux des 6 communes précitées.

Une réponse ministérielle précise que ".....Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU(i), afin de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU(i), et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU(i) et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet".

Il est précisé dans le rapport que le futur PLUi viendra également se substituer aux autres documents d'urbanisme existants (PLU communaux et Règlement National de l'Urbanisme (RNU)).

3.2.2 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier comporte :

- Une note de 4 pages, présentant le contexte et les documents d'urbanisme existants sur le territoire de la 3CpG, et la justification de l'abrogation des cartes communales
- Le plan des cartes communales pour chacune des 6 communes concernées.

Six communes sont actuellement couvertes par une carte communale :

- Aspret-Sarrat : CC approuvée le 11 septembre 2009
- Le Cuing : CC approuvée le 26 mai 2004
- Ponlat-Taillebourg : CC approuvée le 17 août 2006 et révisée le 25 février 2010
- Saint-Marcet : CC approuvée le 2 novembre 2005 et modifiée le 23 février 2007
- Saux-et-Pomarède : CC approuvée le 06 novembre 2015
- Les Tourreilles : CC approuvée le 23 septembre 2011

Le passage de la carte communale vers le PLUi permet de préciser, en fonction de la vocation des secteurs et de leur spécificité, le zonage qui jusque-là se limitait à deux secteurs : constructible et non constructible

Des OAP permettent d'encadrer l'usage du sol, l'implantation de futures constructions, la qualité architecturale, le traitement paysager, la desserte par les réseaux sur ces secteurs.

La CE pense qu'il aurait été judicieux de proposer une carte rassemblant en vis-à-vis les données des 2 documents d'urbanisme : Carte Communale en vigueur et projet de PLUi, de manière que le public puisse plus aisément appréhender l'évolution du zonage proposé.

Ce point fera l'objet d'une recommandation (n°1 abrogation)

3.2.3 - Contenu et objectifs des six cartes communales

La CE aurait souhaité disposer du dossier de carte communale complet pour chaque commune. Seules sont jointes au dossier, à la demande de la CE, les plans de carte communale.

3.2.4 - Analyse comparée des cartes communales et du projet de PLUi

Le tableau suivant a été transmis à la CE, suite à sa demande auprès des services de l'urbanisme de la 5C.

COMMUNE du territoire CpG	Surface constructible dans le document d'urbanisme en vigueur (HA)	Surface constructible dans le futur PLUi (HA)	Différence (HA)
ASPRET-SARRAT	22,77	17,85	-4,92
LE CUIING	79,54	36,36	-43,18
LES TOURREILLES	38,23	18,15	-20,08
PONLAT-TAILLEBOURG	109,11	83,49	-25,62
SAINT-MARCET	61,01	20,93	-40,08
SAUX ET POMAREDE	19,64	21,24	1,6

Le passage des cartes communales en PLUi modifie les possibilités de construction, de - 4,92 % pour Aspret-Sarrat à - 43,98 % pour Le Cuing, seule la commune de Saux-et-Pomarède gagne 1,6 %.

Méthodologie de sélection des secteurs potentiellement constructibles :

Les fiches par commune sont intégrées dans le rapport de présentation du PLUi (pièce 1Ga) et sont constituées de la manière suivante

- Des éléments de diagnostic qui permettent de détailler, pour chacun des secteurs individualisés, le potentiel en densification et en extension

- Le projet qui sélectionne les secteurs étudiés à la suite d'entretiens (identification des secteurs non retenus pour la densification, analyse des secteurs hors tache urbaine proposés)
- Les secteurs retenus au regard des orientations du PADD.

OAP sectorielles "habitat"

Dans le projet de PLUi, des OAP viennent encadrer les principes de constructibilité sur chacun des secteurs retenus. Seule la commune d'Aspret-Sarrat ne propose pas d'OAP sur son territoire

Ces OAP proposent la création de logements individuels groupés ou non, et d'une densité de 7 à 9 logements /ha.

La gestion des eaux pluviales est peu détaillée, si ce n'est de préconiser une gestion favorisant l'infiltration des eaux.

Une carte communale ne peut rien imposer à l'intérieur d'une zone constructible. Le projet de PLUi apporte un réel progrès, en termes d'aménagement du territoire de chaque commune.

Concernant la qualité de l'aménagement, la préservation du patrimoine naturel et des espace naturels et agricoles, la Commission estime qu'elle n'a pas eu en sa possession les éléments nécessaires à l'analyse des dites thématiques.

4. AVIS DES PPA, REPONSES DE 3CpG ET POSITIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

4.1. Consultations des communes et des Personnes Publiques Associées

Madame le Président de la 5G a invité les maires à formuler leurs avis sur le projet de PLUi de la 3CpG. Le chargé de mission urbanisme de la 5C, a notifié pour avis et par courrier en date du 19 mars 2024, le projet de PLUi aux PPA

La commission d'enquête constate que les réponses de 3CpG aux avis des PPA figurent au dossier d'enquête, mais n'ont pas été transmises aux PPA concernées.

4.2. Avis des Personnes Publiques Associées, réponses de 3CpG et positions de la commission d'enquête

4.2.1 - Avis de la CDPENAF

La CDPENAF, réunie le 12 juin 2024 a émis :

- Un avis favorable sur l'économie générale du projet sous réserves
- 7 avis défavorables sur l'ensemble des STECAL envisagés
- Un avis défavorable sur les dispositions encadrant les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.

La 3CpG a répondu aux réserves relatives à l'économie générale du projet.

Concernant les avis sur les STECAL, le reclassement des zones sera envisagé sur toutes les communes où l'outil STECAL ne paraît pas adapté aux projets prévus : équipements relatifs à l'aire de service A64, enfouissement technique, station d'épuration, carrières et/ou gravières, zones de loisirs, centrales solaires, ou autres activités d'hébergements touristiques.

Des ajustements seront apportés dans la rédaction des dispositions encadrant les extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N.

La limite maximale d'emprise au sol passera de 250 à 200 m² et la distance minimale entre le bâti et les limites séparatives sera porté à 3m.

Néanmoins le PLUi admettra une emprise au sol supplémentaire pour les constructions annexes de 50 m², alors que la CDPENAF considère que la surface maximale de plancher totale des annexes ne devra pas dépasser 50 m².

La 3CpG préfère se limiter à l'application de la notion d'emprise au sol plutôt que de surface de plancher, plus pertinente en termes de volume au sol et d'impact sur les paysages et l'environnement.

La position de la 3CpG est arrêtée et connue

4.2.2 - Avis du préfet de la Haute Garonne (DDT)

Le préfet de la Haute Garonne (DDT), par courrier du 19 juin 2024, émet un avis favorable au projet de PLUi Cœur et plaine de Garonne arrêté, en recommandant la prise en compte des observations listées ci-après :

- renforcer les densités prévues dans les OAP, notamment sur St Gaudens, diversifier les typologies de logements sur les centralités,
- revoir les OAP économiques et les règlements en lien avec les orientations du SCoT Comminges-Pyrénées et en cohérence avec les dispositifs de revitalisation,
- supprimer la zone AU de Lieoux à Phabaréou, déconnectée du centre-bourg,
- supprimer l'extension nord sur les espaces agricoles de la ZAC Europa à Landorthe,
- Intégrer les périmètres à jour des zones inondables en détaillant l'aléa dans le règlement graphique des communes en cause,
- Joindre en annexe les périmètres des terrains concernés par des obligations légales de débroussaillage.

La 3CpG prend en compte l'observation sur la densification dans certaines OAP et notamment celle de St Gaudens. Concernant les zones économiques, et plus particulièrement la ZAC Oze, elle indique l'existence d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et la mise en œuvre d'un cahier des charges de cession des lots qui viendront encadrer la nature des activités autorisées. Ces zones devront fonctionner en complémentarité avec les zones de commerces et services pour maintenir l'emploi sur le territoire. Dans toutes les zones d'activité un cahier des charges de cession sera mis en place.

La zone AU de Lieoux sera maintenue car justifiée par la présence d'un terrain communal, qui sera ouvert à l'urbanisation, quant à la zone de Landorthe, elle correspond à l'occupation des activités actuelles et sera donc elle aussi conservée.

Les périmètres des zones inondables seront affichés et mis à jour, de même que les périmètres de débroussaillage.

Projet de développement

- Le règlement n'assure pas les conditions favorables au développement d'une offre de logements favorisant mixité sociale et intergénérationnelle.
- Il faudrait revoir, voire retirer certains secteurs de développement (Phabaréou, Zone UB de Lespiteau, reclassement zone UC à Les Tourreilles, extension nord de la ZAC Europa, reclasser prairies et bois autour du centre hospitalier de St Gaudens, augmenter la densité et les logements sociaux dans les OAP de St Gaudens.

3CpG affirme que, considérant les dispositifs de revitalisation du territoire (ORT), et les projets de réhabilitation de logements vacants pour du locatif dans les communes de Saint-Gaudens, Montréjeau, et certaines autres, les objectifs de mixité peuvent être atteints et dans ce contexte peu de logements sociaux apparaissent dans les OAP.

Les extensions sur les communes de Lieoux se justifient, comme dit précédemment, par la présence d'un terrain communal qui permet une ouverture à l'urbanisation. A Lespiteau, comme à Les Tourreilles, de petites extensions du secteur UB ou UC permettront la création de 1 à 2 lots sans véritable impact sur les zones agricoles et avec une réelle prise en compte des enveloppes urbaines existantes.

La zone Europa sera conservée car correspond à l'occupation actuelle des activités.
Des espaces boisés pourront être identifiés autour du centre hospitalier.

Développement, la revitalisation et l'attractivité

Prévoir une réglementation plus stricte concernant le commerce de détail dans les zones Uc Ux et Uy,

Retravailler le règlement des zones économiques pour répondre aux orientations qualitatives du ScoT,

Revoir les OAP sectorielles pour corriger les incohérences et améliorer le travail qualitatif, Phaser l'ouverture des zones à urbaniser,

Traduire réglementairement les ambitions définies dans le PADD en termes de mobilité, Joindre les fiches STECAL en annexe du rapport de présentation.

3CpG : La réglementation sur les commerces de détail a été évoquée précédemment. En regard de l'OAP de la ZAC d'Oze, il existe un cahier de prescriptions dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Les phasages de l'urbanisation sont proposés en fonction de la volonté communale et de la configuration des secteurs.

La mobilité a été traduite dans quelques OAP sectorielles et notamment à St Gaudens au travers de cheminements doux adaptés au contexte.

Milieu naturel et transition énergétique

- Les espaces identifiés comme réservoir de plaine par le SCoT sous pression, habitats protégés, NATURA 2000... sont classés en zone A sans prescription spécifique

- Le plateau de la Caoué devra être intégré au règlement graphique de ST Gaudens au titre du L 151-19 du CU

3CpG : Seuls les milieux de pelouses et de landes identifiés en réservoirs de biodiversité à enjeux forts ont été classés dans une zone A à l'échelle du PLUi Coteaux Sud. Le même classement des réservoirs de plaine s'avérerait trop contraignant pour l'activité agricole car ils représentent une part importante de l'activité agricole.

Toutefois l'OAP thématique TVB préserve l'ensemble des milieux sans porter atteinte à leur fonctionnalité. Cette OAP pourra être retravaillée pour améliorer sa lisibilité.

Le plateau de Caoué est en zone N, il est bien pris note d'une inscription au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Prise en compte des risques

Les règlements écrits devront reprendre les prescriptions détaillées de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables et le règlement graphique devra intégrer les périmètres mis à jour des zones inondables PPRN et CIZI. Le périmètre des obligations légales de débroussaillage (OLD) sera à intégrer en annexe du PLUi et il est fortement recommandé de traduire ces obligations dans l'OAP de Les Tourreilles.

3CpG : Les CIZI seront mises à jour, les règlements graphiques intégreront les périmètres à jour en détaillant l'aléa. Les PPRN seront annexés au PLUi ainsi que les OLD (Obligations Légales de Débroussaillage).

La position de la 3CpG est arrêtée et connue

4.2.3 - Avis de la chambre d'agriculture de la Haute Garonne

La chambre d'agriculture de la Haute Garonne, par courrier du 19 juin 2024, émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de 6 remarques, relatives à la complétude du diagnostic agricole, l'intégration du phénomène de renouvellement urbain sur la commune de St Gaudens notamment, la réduction de la consommation d'ENAF, la reprise de l'analyse multicritère sur le volet agricole, l'augmentation des densités dans le pôle urbain pour atteindre 20 logements à l'hectare et la prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage. Précise que seules les modifications concernant les OAP et le règlement écrit ont attiré son attention, elle émet un avis favorable sous réserve que ses remarques soient prises en compte.

La 3CpG indique qu'au-delà du recensement des bâtiments d'élevage, la justification des secteurs proposés au développement sera complétée au regard des divers enjeux agricoles, lesquels sont précisés dans les fiches communes en annexe du rapport de présentation. Le critère PAC a été au mieux pris en compte, La réduction de consommation d'espace de 45 % sur les 3 PLUi est compatible avec les objectifs du SCoT. Les calculs ont pris en compte la consommation entre 2021 et 2024, en considérant que la validité du PLUi dépasse l'horizon 2030. En tout état de cause, une éventuelle révision du document pourrait intervenir pour une remise en compatibilité avec le SCoT révisé.

La densité des OAP a été adaptée selon les contextes locaux et la moyenne reste compatible avec le DOO du SCoT.

La même justification est fournie concernant les zones AU de Lieoux et Les Tourreilles, qu'au service de la Préfecture DDT, cité précédemment.

Les orientations d'aménagement des OAP, prévoient des zones tampons avec l'espace agricole par conservation et/ou création de haies.

L'OAP bio climatisme et énergies renouvelables sont soumises au respect d'une charte qui n'est volontairement pas annexée au PLUi pour lui permettre d'évoluer dans le temps.

L'OAP TVB Paysage sera quant à elle complétée pour inclure certaines exceptions à la règle générale de regroupement des bâtiments agricoles.

Concernant les cours d'eau, la stratégie a été d'appliquer dans toutes les zones la même règle de recul pour toute nouvelle construction à au moins 10 m du haut de la berge des cours d'eau, adaptable en zone Nce, zone de constructibilité très limitée, en fonction des boisements associés.

Interrogée sur les besoins de l'extension de cimetière, la 3CpG fera une nouvelle analyse des besoins pour un éventuel ajustement des surfaces d'emplacements réservés. Les surfaces agricoles sont majoritairement classées en zone A, cependant certaines ont été zonées N pour répondre à des préoccupations paysagères ou économiques. Par ailleurs, la justification de classement en zone AP sera complétée dans le rapport de présentation.

Les classements en zone U de Saint Marcet, Lieoux, et Lespiteau sont justifiés en fonction de l'urbanisation et des servitudes existantes, notamment le risque inondation à St-Marcet. Concernant Lespiteau, les élus prennent note.

Enfin la 3CpG confirme que les secteurs Ap se justifient par des enjeux paysagers, ce qui induit un objectif de construction limitée. Concernant les zones Uh, les sous-destinations pourront être réinterrogées pour renforcer la cohérence avec la densification des centres-bourgs.

En dernier lieu le PLUi n'a pas vocation à gérer des conflits de voisinages et autres tels que décrits par la loi 2024-346 du 15 avril 2024.

La position de la 3CpG est arrêtée et connue

4.2.4 - Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité

L'institut national de l'origine et de la qualité, par courrier du 15 mai 2024 indique qu'après étude INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

4.2.5 - Avis de l'office national des forêts

L'office national des forêts, a fait un avis unique sur le périmètre des 3 PLUi qui comporte 52 forêts relevant du régime forestier sur l'ensemble du territoire du secteur d'étude. Par courrier du 11 avril 2024, l'ONF indique que ces espaces doivent figurer en zone N, et préconise que des distances de 30 à 50 m de recul soient imposées aux constructions, et que les accès à la forêt soient maintenus pour garantir le passage des engins d'exploitation de fort tonnage.

3CpG : les élus prennent note

La position de la 3CpG est arrêtée et connue

4.2.6 - Avis du pôle d'équilibre territorial et rural du pays Comminges Pyrénées

Le pôle d'équilibre territorial et rural du pays Comminges Pyrénées, par courrier du 10 juin 2024 émet un avis favorable avec observations, lesquelles ne remettent pas en cause la compatibilité des objectifs du PLUi en regard des orientations du SCoT Comminges

Pyrénées. Il indique toutefois que le PLUi devra être révisé ou modifié après la révision dudit SCoT, pour intégrer ses nouveaux objectifs.

4.2.7 - Avis du SDIS31

Le SDIS31, par courrier du 25 mars 2024, souligne l'importance de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire, il joint 3 annexes à cet effet.

4.2.8 - Avis de Teréga

Teréga, par courrier du 29 mars 2024, n'a pas d'observation à formuler sur la servitude relative à ses infrastructures de transport et de stockage de gaz. Il demande seulement à être associé au "porter à connaissance" avec consultation à terme de son service.

4.2.9 - Avis de la SNCF

Par courrier du 6 mai 2024, la SNCF rappelle les contraintes ferroviaires en regard de servitude d'utilité publique (SUP), autres dispositions à proximité des passages à niveaux, des généralités en regard de l'obligation de consulter sur les dossiers de demande d'autorisation d'urbanismes et autres sollicitations à proximité des emprises ferroviaires, et sur la maîtrise de la végétation. La SNCF joint à cet effet, en annexe à son avis, les termes de la servitude en cause.

La 3CpG annexera au PLUi les nouvelles servitudes relatives au chemin de fer.

4.2.10 - RESEAU 31 – Service Public de l'eau

Réseau 31 exerce ses compétences sur 8 communes du PLUi Cœur et Plaine de Garonne : Estancarbon, Saint Gaudens, Valentine, Labarthe Rivière, Landorthe, Lieoux, Miramont de Comminges et Pointis Inard, pour l'assainissement collectif ou non collectif, et/ou eau potable.

Pour les communes d'Estancarbon, Labarthe Rivière, St Gaudens et Valentine pour lesquelles RESEAU 31 exerce la compétence "Assainissement collectif" et la compétence "Eau potable" uniquement pour Labarthe Rivière, les observations sont formulées sur un tableau joint en annexe.

La 3CpG et les élus prennent note.

La position de la 3CpG n'est pas arrêtée, les élus doivent en délibérer

4.2.11 - Syndicat Mixte Garonne Amont GEMAPI

Le Syndicat signale des erreurs dans les cartes graphiques relatives à la zone inondable, incomplètes et non à jour. Aussi, les risques de glissement de terrain et érosions des berges

ne sont pas repris. Les informations doivent être corrigées sur les communes de Clarac, Estancarbon, Labarthe Inard, Labarthe-Rivière, Miramont de Comminges, Montréjeau, Pointis-Inard, Ponlat-Taillebourg, Saint-Gaudens, Valentine et Villeneuve de Rivière.

La 3CpG indique que le dossier sera corrigé pour approbation.

La position de la 3CpG est arrêtée et connue

4.2.12 - Syndicat des eaux Barousse Comminges Save

Le syndicat fournit un tableau récapitulatif de ses avis, lesquels sont formulés par commune ou par secteur de commune. La plupart sont favorables, quelques-uns sont favorables avec réserves. Un seul est défavorable : il s'agit du réseau eau potable Montréjeau, secteur B.

3CpG : L'OAP de Bordes-de-Rivière sera retravaillée pour prendre en compte la canalisation existante. Les élus prennent note et une nouvelle analyse des zones U et AU sera faite au regard des données du syndicat pour adapter au mieux le règlement aux contraintes des réseaux communaux.

La position de la 3CpG n'est pas arrêtée, les élus doivent en délibérer

4.2.13 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) vallée de la Garonne

Les conclusions du SAGE sur les PLUi du territoire, dont le PLUi cœur et plaine de Garonne, font apparaître qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre le SAGE Vallée de la Garonne et les PLUi en cours d'élaboration. Trois recommandations sont néanmoins formulées concernant l'intégration des zones humides, la règle 2 du SAGE à intégrer dans les projets d'aménagements et la nécessité d'analyser et de démontrer l'adéquation entre ressource en eau disponible, les réseaux et leur développement à l'horizon 2037.

La 3CpG complétera le dossier sur ce point.

La position de la 3CpG est arrêtée, l'avis sera pris en compte

4.2.14 - 3CAG Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone

L'avis rendu en date du 25 juin 2024 est favorable.

4.2.15 - CCI Toulouse Haute-Garonne

Avis Favorable en date du 6 mai 2024.

4.2.16 - ARS et Conseil Départemental 31

Ces deux services ont fait l'objet de consultation mais n'ont pas répondu. De fait, leur avis est réputé favorable.

La commission d'enquête considère que les réponses apportées par la 5C aux questions des PPA ne sont que partielles. Elles figurent au dossier d'enquête, mais non entièrement finalisées, elles ne permettent au public que de comprendre, en partie, ce que sera in fine le projet adopté.

La commission précise que seul le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe constitue un document officiel de la 5C. Les intentions de réponses aux avis des PPA, selon la formulation de la 5C, à la demande de la commission afin d'assurer la bonne information du public, ne sont pas engageantes pour la 5C.

Par ailleurs, lesdites réponses n'ont pas été adressées aux services concernés. Selon leur formulation, elles peuvent valoir engagement de la 3CpG.

Dans tous les autres cas, contraires aux prescriptions ou trop évasives, elles pourront faire l'objet de réserves dans les conclusions de la présente enquête.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS, POSITION DE LA 3CpG ET COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête a remis en mains propres au porteur de projet, le 08 novembre 2024 à 10h00, un exemplaire de son procès-verbal de synthèse qu'elle a commenté.
(Le procès-verbal intégral figure en annexe D.1)

Le 22 novembre 2024, la commission a reçu de la 5C le mémoire en réponse au PV de synthèse, pour le PLUi et les abrogations de cartes communales
(Le mémoire en réponse intégral figure en annexe D.2)

L'analyse qui suit, pour chacune des observations, classées par commune, est constituée du dire du pétitionnaire, d'un extrait du procès-verbal, d'un extrait du mémoire en réponse, et sous forme de commentaire, de la position de la commission d'enquête.

5.1. Réception du public

5.1.1 - Permanence du lundi 30 septembre 2024

Saint-Gaudens : 12 personnes reçues
Montréjeau : 5 personnes reçues
Aspret-Sarrat : 7 personnes reçues

5.1.2 - Permanence du vendredi 11 octobre 2024

Saint-Gaudens : 20 personnes reçues
Montréjeau : 5 personnes reçues
Le Cuing : 5 personnes reçues

5.1.3 - Permanence du jeudi 17 octobre 2024

Saint-Gaudens : 32 personnes reçues
Montréjeau : 7 personnes reçues
Les Tourreilles : 3 personnes reçues

5.1.4 - Permanence du samedi 26 octobre 2024

Saint-Gaudens : 30 personnes reçues
Montréjeau : 2 personnes reçues
Ponlat-Taillebourg : 7 personnes reçues

5.1.5 - Permanence du jeudi 31 octobre 2024

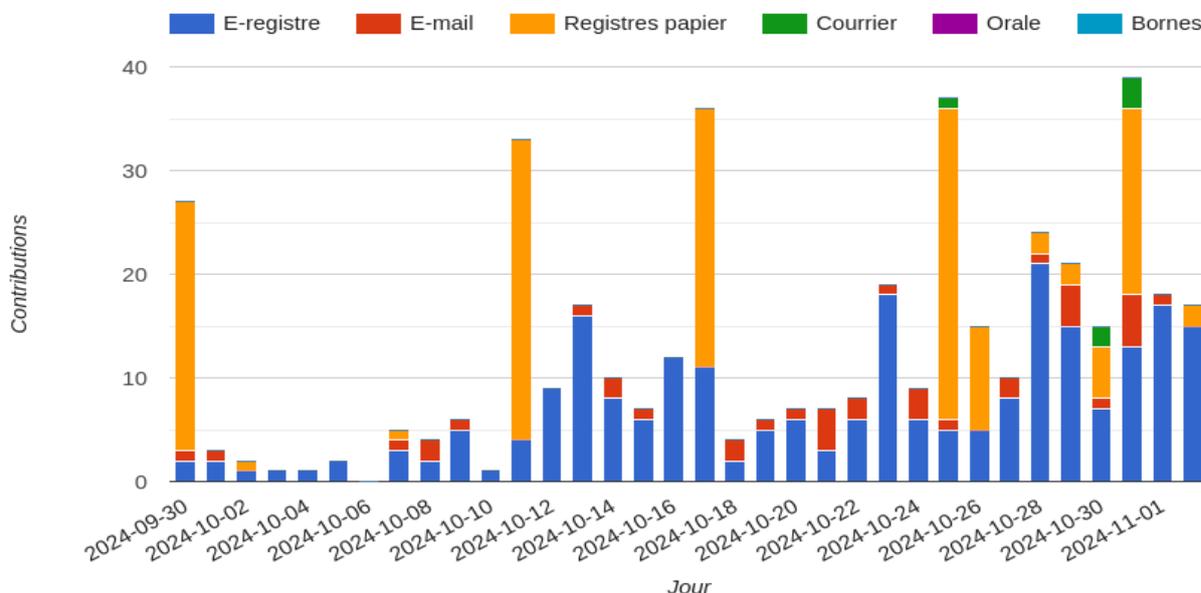
Saint-Gaudens : 24 personnes reçues
Saint-Marcet : 6 personnes reçues
Saux-et-Pomarède : 2 personnes reçues

5.2. Observations du public

- Au 02 novembre à 12 h, jour de fin de la période de l'enquête publique, le prestataire de service, Publilégal, recense :
 - 719 visiteurs, soit 2,5 % de la population de la 3CpG pour 1 312 visites,
 - 2 809 visualisations (9,9 % de la population de la 3CpG) et 2 001 téléchargements.
- Au cours de ses 20 permanences, la commission d'enquête a reçu 167 personnes.
- 433 requêtes ont été reçues dont 1 hors délais et formulées comme suit :

e-registre	239
Registres papier	149
e-mail	39
Courrier	6
TOTAL.....	433
.....	

Elles se répartissent sur la période de l'enquête selon les indications figurant au graphique ci-dessous. On note néanmoins qu'elles se concentrent particulièrement sur les jours de permanence.



Les contributions recueillies au nombre de 432 retenues, ont été classées sous 5 thèmes, dont les 2 principaux concernent plus de 90 % des observations :

- Le rejet du projet de la zone OZE sur Saint-Gaudens et Villeneuve de Rivière ;
- la demande d'évolution des zonages vers la constructibilité de diverses parcelles, sur le territoire, Les thèmes Energies renouvelables recueille 5 contributions, soit 1,15 % des contributions

Les autres contributions sont relatives à des activités existantes sur le territoire, au regard de leurs perspectives de maintien et de développement, des projets d'équipements Energies Renouvelables, notamment le photovoltaïque et des questions diverses.

Répartition des contributions par thématiques

THEMATIQUE	NOMBRE	%
Zone OZE	214	49,53
Constructibilité	193	44,67
Activités	13	3,00
Energies Renouvelables	5	1,15
Divers	7	1,62
TOTAL	432	

Attention ! Les observations sont identifiées selon la numérotation du registre numérique qui est commune aux diverses origines (Registre Numérique : @ ; Courriels : E ; Registres Papier : R)

Compte tenu du grand nombre de contributions, 432 retenues, la commission d'enquête a fait le choix de regrouper ces observations par thème, et de donner son avis sur le thème, et non individuellement.

Les observations sont regroupées en fonction de leur thématique et par commune pour ce qui concerne la constructibilité, les activités, les énergies renouvelables et le thème divers. Seuls sont indiqués les références portées sur le registre numérique. Ces observations et questions sont reprises *in extenso* dans le procès-verbal de synthèse en annexe D1 de ce rapport.

5.2.1 - Thème n°1 - ZAC OZE

Sont rappelées ici les références dans le Registre Numérique des contributions s'exprimant sur la ZAC OZE. Ces contributions sont consultables *in extenso* dans le PV de synthèse (annexe D1)

Références RN : @15, @16; @17; @18; @27/@192/@220 ; @28; @29 ; E31; @32/@129 ; @32 ; @33; @34; @35; @36/@52 ; @37; @38; @51; @53; @54; @55/E116/R161 ; @77; @78; @79; @81; @82; @83; @84/@119; @85; @86; @87; @88; @89; @90; @93; @94; @95; @97; @98; @99; @100; @101; @102; @103; @104 ; @ 108 ; @111 ; @112 ; @ 113 ; @114 ; @115 ; @117 ;

@118 ; @120 ; @121 ; @122 ; @124 ; @125 ; @126 ; @127 ; @130 ; @131 ; @133 ; @134 ; @135 ; @136 ; @137 ; @138 ; @139 ; @140 ; @145 ; @141 ; @142 ; @143 ; @144 ; @146 ; @147 ; @148 ; R166 ; @172 ; @174 ; @175 ; @176 ; @177 ; @178 ; @181 ; @182 ; E183 ; @184 ; @193 ; @200 ; @223 ; E224 ; E228 ; R408 ; @195 ; @196 ; @198 ; @202 ; @203 ; @204 ; @205 ; @206 ; @207 ; @208 ; @216 ; @217 ; @218 ; @219 ; @221 ; @222 ; @225 ; @226 ; @227 ; @229 ; @230 ; @232 ; @233 ; @234 ; @236 ; @237 ; @238 ; @239 ; @240 ; @241 ; @242 ; @243 ; @244 ; @245 ; @246 ; @247 ; @248 ; @249 ; @250 ; @251 ; @252 ; @253 ; @254 ; @255 ; @256 ; @257 ; @260 ; @261 ; @263 ; @265 ; @267 ; @292 ; @300 ; @301 ; @302 ; @303 ; @305 ; @309 ; @310 ; @311 ; @312 ; 313 ; @315 ; @316 ; @317 ; @319 ; @320 ; @322 ; @323 ; R324 ; R325 ; @329 ; @330 ; @333 ; @334 ; @335 ; @336 ; @337 ; @338 ; @340 ; @342 ; @343 ; @344 ; @346 ; @349 ; @350 ; @352 ; @355 ; @357 ; @358 ; @359 ; @360 ; @361 ; @363 ; @364 ; @365 ; @368 ; @369 ; @370 ; @371 ; @373 ; E375 ; @376 ; @377 ; @378 ; @379 ; @381 ; @382 ; @383 ; @384 ; @385 ; @386 ; @387 ; @388 ; @390 ; @394 ; @395 ; R432

Position de la 5C pour la 3CpG

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion :

Afin d'assurer la cohérence entre le dossier de réalisation de la ZAC OZE et le PLUi Cœur et Plaine de Garonne, la communauté de communes n'apportera pas de modification au zonage UY et AUY proposé sur ce secteur. Des justifications supplémentaires pourront être apportées au rapport de présentation afin d'éclaircir la situation.

Avis Commission d'Enquête

Le PLUi ne peut que définir des zonages, il ne peut autoriser une construction, une ZAC, etc.... contrairement à ce que ne dit pas le dossier, la ZAC OZE semblant paraître comme un "cavalier".

La CE regrette de ne pas avoir trouvé une étude démontrant la nécessité de créer des terrains, tels que ceux du projet OZE, étude qui aurait aussi évalué l'influence sur les activités du centre-ville ? Mais aussi déterminé la taille du projet ...

Elle regrette aussi que la procédure d'appropriation face à un propriétaire non-vendeur ne soit précisée (Utilité publique, conduisant à l'expropriation ?).

Elle considère, au vu des contributions unanimement opposées au projet, que pour sécuriser juridiquement le PLUi, il serait sage de retirer ce projet qui apparaît comme un "cavalier", pour le présenter de façon autonome ; il pourrait faire l'objet d'une enquête unique à 2 objets : la ZAC et son utilité publique.

La CE prend acte de la position de la 5C : "La communauté de communes souhaite mentionner en premier lieu que la création de la ZAC OZE est une procédure distincte à l'élaboration du PLUi Cœur et Plaine de Garonne.; cette position correspond à celle de la CE.

Ce point fera l'objet de la réserve n°2.

5.2.2 - Thème n° 2 – CONSTRUCTIBILITE

Sont rappelées ici les références dans le Registre Numérique des contributions demandant de la constructibilité, lesdites contributions sont classées, dans le PV de synthèse en annexe D1, dans la commune concernée.

Ces demandes sont faites, parfois, pour des terrains bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité (Déclaration Préalable pour division, CU, PC, quelques fois alors que la maison est en construction !

Elles appartiennent essentiellement à trois catégories :

- 1) Des parcelles classées dans le document d'urbanisme en vigueur en zone agricole, qui restent agricole dans le futur PLUi ;
- 2) Des parcelles d'un à deux mille m² constructibles dans le document d'urbanisme actuel, et classées agricole ou naturelle dans le PLUi ;
- 3) Des groupements de parcelles construites, parfois jusqu'à une dizaine, classées constructibles dans le document d'urbanisme actuel, et classées agricole dans le PLUi, alors que d'autres groupements de même morphologie sont classés constructibles dans le PLUi.

Références RN : @1/R50 ; @2 ; E3 ; @4 ; @5 /R24; E6 ; R7 ; R8 ; R10 ; R11 ; @19/R43; R20 ; R21 ; R22 ; R23 ; R25 ; E26/R7 ; E30 ; E37 ; E39 ; R40 ; R41 ; R42 ; R44/@194 ; R45 ; R46/@332/@333 ; R47 ; R48 ; R49/@128 ; R50 ; R56/@91 ; R57 ; R58/@92 ; R59/199 ; R60 ; R61 ; R62 ; R63 ; R64 ; R65/96 ; R66/R285/R407 ; R67 ; R68 ; R69 ; R70 ; R71/@132 ; R72 ; R73 ; R74/@80 ; R75 ; @76 ; R105 ; R106 ; R107 ; R109 ; R110 ; E123 ; R149 ; R 150 ; R151 ; R152 ; R153 ; R 154 ; R155 ; R 156 ; R157 ; R158 ; R159 ; R160 ; R162 ; R163 ; R165 ; R167 ; R169 ; @170/E171/R214 ; E 173 ; @179 ; @180 ; @185 ; @186 ; E187 ; E188 ; E189 ; @190/E191 ; @197 ; @201 ; R210 ; R211 ; R212 ; E231 ; @258 ; @259 ; @262 ; @266/@318 ; @268 ; R269/R289 ; R270 ; R271 ; R272 ; R273/E362; R274 ; R275 ; R276 ; R277 ; R278 ; R279 ; R280 ; R281 ; R282/C299 ; R283 ; R284 ; R285 ; R286 ; R287/R306 ; R288/@366 ; R 290 ; R291 ; R293 ; R294 ; R295 ; R296 ; R 297 ; R298 ; @304 ; R306 ; R307 ; R308 ; @314 ; @321 ; R331 ; @339 ; @341 ; @347 ; @348 ; @351 ; @353 ; @354 ; E356 ; @367 ; @372 ; @374 ; @380 ; @391 ; @392 ; @393 ; @397 ; R398 ; R399 R400 ; R401 ; R402 ; R404 ; R405 ; R 406 ; R409 ; R410 ; R411 ; R412 ; R413 ; R414 ; R415 ; R416 ; R417 ; R418 ; R419 ; R420 ; R421 ; R422 ; R423 ; R424 ; R425 ; R426 ; R428 ; R429 ; R430 ; R433

Afin de retranscrire au mieux les réponses de la 5C, la CE a souhaité garder la même classification que celle proposée dans le mémoire en réponse

✓ **Demande de classement en zone constructible de parcelles situées sur des hameaux classés en zone agricole**

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées : E26-R7; R57; R156; @374; R212; R423; R75; R413; R422

Voir le Procès-Verbal de synthèse de la commission d'enquête du PLUi Cœur et Plaine de Garonne pour le détail des contributions.

Position de la 5C pour la 3CpG

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Cœur et Plaine 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.

Dans le cadre de la traduction réglementaire, comme précisé dans la pièce 1.D « Justifications des choix » en page 30, le choix a été fait de classer les hameaux isolés de moins de 10 constructions en zone agricole A.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation (sauf si nécessaire à une exploitation agricole sous réserve de démontrer l'obligation d'une permanence sur site) sont interdites.

Pour respect de la méthodologie mise en place à l'échelle du territoire afin d'assurer une équité dans le classement des zones constructibles, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire ainsi qu'avec les orientations affichées dans le PADD, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à toutes les contributions qui concernent des demandes de classement en zone constructible de parcelles situées sur des hameaux classés en zone agricole.

Avis Commission d'Enquête

La CE constate que les nombreux reclassements en zone A, s'ils permettent, vraisemblablement, d'atteindre l'objectif numérique, ne correspondent pas du tout à la situation environnementale. En effet compte tenu de leurs tailles, quelques milliers de m², de leurs situations environnementales, au milieu de zones habitées, de la réglementation applicable à l'agriculture, il n'y a aucune chance de trouver un agriculteur acceptant de les exploiter, car elles sont inexploitable pour des raisons évidentes économiques et environnementales, de respect réglementaire notamment des reculs imposés... De plus les habitants environnants n'accepteraient pas les nuisances afférentes, bruits, poussières, émanations liées aux traitements phytosanitaires, etc... donc ce deviendra le domaine des serpents et autre faune que les résidents n'aiment pas !

La CE regrette que la 5C s'attache plus à suivre un règlement, peut-être, perfectible qu'à adopter des positions de bon sens et humanistes...

Ces surfaces seraient plutôt à considérer comme dent creuse et potentiel urbanisable en densification.

Ce point fera l'objet de la réserve n°1

- ✓ **Demande de classement en zone constructible de parcelles isolées et non rattachées à une enveloppe urbaine**

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées : E6 ; R149 ; R155 ;

Voir le Procès-Verbal de synthèse de la commission d'enquête du PLUi Cœur et Plaine de Garonne pour le détail des contributions.

Position de la 5C pour la 3CpG

Le PLUi Cœur et Plaine de Garonne assure à travers sa traduction règlementaire le respect des orientations d'aménagement affichées dans le PADD.

Ainsi, il s'agit pour la communauté de communes de préserver la qualité paysagère et le cadre de vie du territoire en évitant une urbanisation dispersée ou déconnectée des espaces déjà bâtis.

Dans ce contexte, la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable à toutes les contributions qui concernent des demandes de classement en zone constructible de parcelles isolées ou non rattachées à une enveloppe urbaine.

Avis Commission d'Enquête

La CE valide la position de la 5C en ce qui concerne le maintien en zone A des parcelles classées agricoles dans le document en vigueur à ce jour.

- ✓ **Demande de classement en zone constructible de parcelles en extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers**

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées : R8 ; R25 ; R106 ; R211 ; R405 ; R418 ; R282/C299 ; R293 ; R428 ; R24/@5 ; R109 ; R296 ; R414 ; R46/E333 ; @132/R71 ; @197 ; R273/E362 ; E348 ; E37 ; R44/@194 ; R156 ; R158 ; R163 ; @186 ; R284/C433 ; R289 ; @392 ; @372 ; R409 ; @391 ; R168/R429 ; R412 ; R150 ; R151 ; R417 ; R40 ; R64 ; @367 ; R61 ; R62 ; @180 ; @304 ; R22 ; R210 ; R47/@2 ; R285/C407 ; @187 ; R402 ; R73 ; E231 ; R50/@1 ; @19 ; E30 ; R39 ; R72 ; R49/@128 ; @96/R65 ; R69 ; R157 ; @268 ; @304 ; R280 ; R278 ; R276 ; R275 ; R430 ; R287/R306 ; @185/R420 ; E356 ; R397 ; R291 ; @170/E171/R213/R214 ; R328 ; R23 ; R74/@80/E80/SGO 31 ; @91/R56 ; @92/R58 ; R152/E189 ; R154 ; R159 ; R160 ; R162 ; R165 ; R167 ; E173 ; E183 ; E188 ; @190/E191 ; R211 ; @314 ; @259 ; @262 ; @R270 ; R281 ; R279 ; R286 ; R294 ; R295 ; R308 ; E345 ; C406 ; R415 ; R419 ; R424 ; R425 ; R426

Voir le Procès-Verbal de synthèse de la commission d'enquête du PLUi Cœur et Plaine de Garonne pour le détail des contributions.

Position de la 5C pour la 3CpG

L'intégration de nouvelles parcelles en zone constructible en extension des espaces déjà bâtis engendrerait de la future consommation foncière.

Des possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants restent possibles sous conditions

Afin d'assurer la conformité du PLUi Cœur et Plaine de Garonne avec le cadre législatif et règlementaire (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 commune est dans le regret de donner une suite défavorable à toutes les contributions qui concernent des demandes de classement en zone constructible de parcelles en extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Avis Commission d'Enquête

L'équilibre entre les espaces et leurs différents usages doivent être respectés, tout comme les dispositions relatives à la gestion économe des sols. La préservation des terres agricoles et naturelles est un volet essentiel de la planification. Toutefois, le classement en zone agricole doit être en adéquation avec une réelle possibilité d'exploitation agricole, ce qui ne semble pas le cas pour de nombreuses parcelles, souvent de petites tailles, situées entre, ou à l'intérieur de zones constructibles ou même construites. Ces parcelles ne peuvent être rendues à l'agriculture de par leurs caractéristiques et sans créer de conflit de voisinage. Elles sont condamnées à devenir des friches.

La CE demande cependant la vigilance de la Communauté de Communes pour un traitement équitable des contributions.

Ce point fera l'objet de la réserve n°1

- **Demande de classement en zone constructible de parcelles concernées par une autorisation d'urbanisme en cours de validité**

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées : R10; R11; R169; R277; @347; @187; R70; @4; R167; @R270; R288/@366; R425

Voir le Procès-Verbal de synthèse de la commission d'enquête du PLUi Cœur et Plaine de Garonne pour le détail des contributions.

Position de la 5C pour la 3CpG

Lors de l'élaboration du PLUi, des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable pour divisions) ont été accordées sur la base des documents d'urbanisme en vigueur.

Lorsque ces autorisations d'urbanisme se situaient à l'intérieur ou dans le prolongement de secteurs compatibles avec les orientations du PADD, elles ont été intégrées dans l'enveloppe des zones résidentielles (U ou AU) et comptabilisées dans le potentiel de nouveaux logements.

Les demandes pour intégration des autorisations d'urbanisme accordées mais exclues d'une zone constructible seront analysées au cas par cas afin de s'assurer de la compatibilité avec les orientations du PADD et du respect de la méthodologie appliquée sur l'ensemble du PLUi.

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la réponse du porteur de projet aux pétitionnaires. Elle comprend que le statut de constructibilité pourra être rendu à certaines parcelles après étude au cas par cas, selon les critères définis, entre autres, par le PADD.

En tout état de cause, ces parcelles ne peuvent être rendues à l'exploitation agricole.

Ce point fera l'objet de la réserve n°1

- ✓ **Demande de classement en zone constructible de parcelles déjà bâties et pouvant se rattacher à une zone urbaine existante**

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées : R307; R411

Voir le Procès-Verbal de synthèse de la commission d'enquête du PLUi Cœur et Plaine de Garonne pour le détail des contributions.

Position de la 5C pour la 3CpG

La communauté de communes étudiera les demandes au cas par cas en fonction de la localisation des constructions afin d'évaluer si elles peuvent se rattacher à une zone constructible avec respect de la méthodologie appliquée à l'échelle du PLUi (distance entre les constructions par exemple).

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la réponse du porteur de projet aux pétitionnaires. Les demandes seront réétudiées. Il conviendra de le faire selon les règles établies et dans un souci d'équité. En tout état de cause, ces parcelles ne pourront être rendues à un usage agricole.

Ce point fera l'objet de la réserve n°1

✓ Demande d'intégration de bâtiments pouvant changer de destination

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées : E201 ; @367

Position de la 5C pour la 3CpG :

Les demandes de changements de destination seront analysées par la communauté de communes et les communes membres. Pour se positionner, il est possible que des précisions complémentaires soient demandées aux pétitionnaires afin de respecter les critères d'identification dans le cadre du PLUi.

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte et encourage 3CpG dans une démarche de préservation du patrimoine rural.

✓ Demande nécessitant des réponses spécifiques

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées :

R398 ; @393 ; R110 ; R283 ; R290 ; R63/@354 ; R42 ; @347 ; R72 ; R105 ; @314 ; @ 353 ; R404 ; E 123 ; R153 ; @170/E171/R213/R214 ; @258

Position de la 5C pour la 3Cp :

❖ Sur contribution R398 et @393

Des ajustements du règlement écrit, sur la hauteur des clôtures par exemple, pourront éventuellement se discuter avec l'ensemble des élus du PLUi avant l'approbation du document.

Concernant les projets de parc solaire au sol, il s'agit pour la communauté de communes d'attendre la validation par le préfet des zones d'accélération des énergies renouvelable (ZAENR), pour une intégration dans le document d'urbanisme.

La communauté de communes prend note de la volonté de préserver le STECAL NA dans son emprise actuelle, sous réserve d'obtenir les informations nécessaires sur le projet envisagé afin de justifier que le périmètre a été délimité au plus proche des constructions projetées.

❖ Sur contribution R110

Au vu de l'usage du sol, la communauté de communes est favorable pour un reclassement de la parcelle ZE304 sur la commune de Cuguron en zone agricole A.

❖ Sur contribution R283

La parcelle C401 est concernée par un élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, ne permettant pas d'effectuer une division parcellaire et d'accueillir de nouvelles constructions, l'objectif étant de préserver le caractère paysager du lieu. Des précisions sur les règles applicables sont mentionnées en page 20 de la pièce 4_Règlement du PLUi Cœur et Plaine de Garonne.

❖ Sur contribution R29

Intégration en zone constructible de la parcelle B2359 : voir réponse de la communauté de communes chapitre « Demande de classement en zone constructible de parcelles en extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers ».

La parcelle B153 se situe à proximité du centre bourg et présente un intérêt pour le développement de la commune. La parcelle est en partie intégrée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer notamment sa desserte depuis la rue Saint-Julien.

La communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

❖ Sur contributions R63/@354

La communauté de communes est favorable pour redélimiter la zone UB sur la commune de Lespiteau, au niveau des parcelles WA 23 et WA 15, afin de limiter les impacts sur l'espace agricole en restant au plus proche de la départementale. Cette modification permettra également d'assurer l'accès depuis le Sud, la hauteur du talus étant trop importante sur la partie Nord de ce secteur.

❖ **Sur contributions R42 et R153**

R42 : Dans le règlement graphique de Miramont-de-Comminges, classé dans la pièce 4B du dossier de PLUi, les parcelles A883 et A884 resteront constructibles dans le projet de PLUi et seront classées en zone UB.

R153 : Dans le règlement graphique de Pointis-Inard, classé dans la pièce 4B du dossier de PLUi, la parcelle C913 restera classée en zone Uh dans le projet de PLUi (extensions et annexes uniquement).

❖ **Sur contributions R72, R105 et @314**

Dans l'objectif de recentrer l'urbanisation au niveau du bourg, les fonds de jardin de ces parcelles n'ont pas été intégrés en zone constructible pour éviter la densification du hameau par l'accueil de nouvelles habitations.

Il est à noter que ce choix se justifie pour ne pas dépasser les objectifs de production de nouveaux logements tels que définis dans le PADD.

❖ **Sur contributions @353 et R404**

La communauté de communes est favorable pour élargir le périmètre afin d'autoriser de légère évolution de la construction existante.

❖ **Sur contributions E123 et @258**

L'emprise globale de la surface à urbaniser (zone AU) répond à des objectifs chiffrés de consommation d'espace précisés dans la pièce 1D – Justification des choix. Afin de préserver la cohérence du document d'urbanisme et à ce stade du projet de PLUi, l'emprise de différentes zones AU ne sera pas modifiée.

❖ **Sur contribution R401**

Conformément aux dispositions du règlement écrit du projet de PLUi, l'installation d'habitations légères de loisir est effectivement autorisée en zone Nt1. Le règlement prévoit par exemple des prescriptions architecturales concernant la couverture des bâtiments, qui doivent comporter des "tuiles canal ou assimilées".

La communauté de communes étudiera les possibilités d'ajouter des dérogations dans le règlement écrit en matière d'aspect extérieur pour les habitations légères de loisirs.

❖ **Sur contribution R40**

La division ayant créé la parcelle ZH145 sur la commune de Liéoux, qui semble désormais aménagée en jardin d'agrément, n'a pas été prise en compte dans les données publiques cadastrales affichées dans les zonages du PLUi Cœur et Plaine de Garonne.

La communauté de communes étudie la possibilité d'intégrer la parcelle ZH145 dans la zone UB, à minima la partie aménagée comme jardin d'agrément, conformément à la méthodologie de définition des espaces déjà bâtis.

Avis Commission d'Enquête

La CE note que la 5C accepte des ajustements au règlement écrit notamment en termes de clôture et étudiera la possibilité d'adapter les matériaux pouvant être mis en œuvre sur les HLL dans les secteurs autorisés.

Elle prend également acte :

- de sa disposition à élargir le secteur d'extension constructible dédié au garage automobile existant à Franquevieille, sur présentation de justificatifs de nécessité ;
- de sa volonté d'ajuster les limites d'un zonage constructible à Lespiteau pour améliorer les possibilités d'accès, à Labarthe de Rivière pour permettre l'extension d'un bâtiment de caractère patrimonial rural, et à Lieoux pour autoriser une annexe à l'habitation existante.

Si elle accepte certains reclassements de parcelles de N à A à CUGURON, elle maintient toutefois, sa position dans tous les autres cas pour répondre aux objectifs développés dans le PADD.

Ce point fera l'objet de la réserve n°1 et de la recommandation n°4

✓ Demandes non localisées

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Contributions concernées :

R331 ; R410 ; R269 ; @266/@318 ; R416 ; R70 ; @262 ; R297 ; R298

Position de la 5C pour la 3CpG :

Ces contributions concernent des parcelles qui n'ont pas pu être localisées (références cadastrales incomplètes et recherche par propriétaire sans résultat). La communauté de communes est dans le regret de ne pas pouvoir apporter de réponse.

Avis Commission d'Enquête

La CE invite la 5C à prendre contact avec les pétitionnaires afin de voir si leur sollicitation peut être satisfaite.

5.2.3 - Thème n°3 - ACTIVITES

Sont rappelées ici les références dans le Registre Numérique des contributions s'exprimant sur les activités industrielles (carrières, centrales à béton, extension de parking etc..) :

Références RN : : R9/R20 ; R66 ; R67 ; R68 ; R209 ; R215 ; R271/@339 ; R272 ; @321 ; E326/E327

Position de la 5C pour la 3CpG

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. Ne sont reproduites ici que ses conclusions :

❖ Position de la 5C pour la 3CpG sur les contributions R271/@339

La communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

Avis Commission d'Enquête

La CE regrette cette position de la 5C qu'elle ne comprend pas, d'autant que le problème de l'imperméabilisation peut être résolu par, notamment, la technique des revêtements drainants, bien maîtrisés par l'industrie routière ; de plus comment imaginer qu'un parking puisse être développé ailleurs qu'en continuité des bâtiments de l'entreprise ! Enfin le CE rappelle que l'entreprise qui se développe fait vivre plusieurs familles et contribue à la vie de la collectivité par les impôts qu'elle paie.

Ce point fera l'objet de la réserve n°3

❖ Position de la 5C pour la 3CpG sur les contributions R66 ; R9/R20 ; E326/E327 et R67 (gravières et carrières)

Les périmètres des zonages Ng seront repris en fonction des autorisations d'exploiter autorisées.

Concernant les demandes d'extensions (en dehors des autorisations d'exploiter), la communauté de communes étudiera les possibilités : à savoir une intégration dans le dossier d'approbation ou lors d'une modification ultérieure du PLUi (déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi par exemple).

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la position de la 5C qui rejoint la sienne, correspondant au respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter une carrière, PPRN, documents opposables etc....

Ce point fera, cependant, l'objet de la réserve n°3

❖ Position de la 5C pour la 3CpG sur la contribution @321

La communauté de communes est favorable pour intégrer en totalité la parcelle ZC23 sur la commune de Villeneuve-de-Rivière dans la zone constructible afin de permettre un projet

d'intérêt collectif et de service public (développement du centre de tri). La partie Sud de la parcelle ZC23 étant déjà incluse dans la zone constructible, cette extension représentera une modification mineure.

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la position de la 5C.

❖ **Position de la 5C pour la 3CpG sur les contributions R209 et R215**

La communauté de communes est favorable pour l'intégration de la parcelle A185 en zone constructible économique sur la commune de Montréjeau. La délimitation sera étudiée en fonction du permis de construire accorder et notamment en prenant compte de la future implantation du bâtiment.

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la position de la 5C.

❖ **Position de la 5C pour la 3CpG sur la contribution R272**

La communauté de communes a eu connaissance du projet après l'arrêt du PLUi Cœur et Plaine de Garonne. La collectivité a conseillé au porteur de projet de se diriger à l'enquête publique afin de déposer sa contribution.

La communauté de communes est favorable pour reclasser les parcelles CA76 et CA107 en zone agricole afin de permettre la création d'une pépinière arboricole (non autorisée dans la zone de loisirs UL).

Le projet est en effet situé à proximité immédiate de la ZA Bordebasse existante et permettra de mobiliser une ferme aujourd'hui abandonnée, sans création de nuisances pour la base de loisirs du lac de Sède et sans engendrer une nouvelle consommation foncière.

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la position de la 5C.

❖ **Position de la 5C pour la 3CpG sur la contribution R68**

Les périmètres des zones inondables en fonction des aléas seront mis à jour dans le règlement graphique, en conformité avec le PPRn Garonne Saint-Gaudinoise Moyenne approuvé le 02/10/2023.

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la position de la 5C.

Ce point fera l'objet de la réserve n°3

❖ Réponse de la 5C à la contribution R67 (précisions)

Les périmètres des zonages Ng seront repris en fonction des autorisations d'exploiter autorisées.

Les zones humides identifiées au sein de l'activité de carrière seront réétudiées.

Les périmètres des zones inondables en fonction des aléas seront mis à jour dans le règlement graphique, en conformité avec le PPRn Garonne Saint-Gaudinoise Moyenne approuvé le 02/10/2023

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la position de la 5C.

5.2.4 - Thème n° 4 – ENERGIES RENOUVELABLES

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. N'est reproduite ici que sa conclusion.

Sont rappelées ici les références dans le Registre Numérique des contributions, peu nombreuses, et qui ont été réunies ici :

Références RN : @264 ; @394/@395/R427, R398

Position de la 5C pour la 3CpG

A ce stade, le PLUi identifie uniquement les parcs solaires existants pour assurer leur pérennité mais le document ne dédie aucune autre zone spécifique au développement du photovoltaïque au sol.

En fonction des projets et de leur instruction, ils peuvent en effet s'assimiler à la destination "services et réseaux publics ou d'intérêt collectif" autorisés dans la zone A et N du PLUi. Toutefois, dans la plupart du temps, la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) demande un zonage spécifique souvent indispensable pour la viabilité du projet.

Les contributions relèvent plutôt du domaine de l'instruction des autorisations d'urbanisme que du PLUi en lui-même.

Avis Commission d'Enquête

La politique de développement des énergies renouvelables et les transitions écologiques ne doivent pas conduire à implanter des unités photovoltaïques en ordre

dispersé, trop consommatrices d'espaces et sans prise en compte de la biodiversité des sites dans lesquelles elles s'installent.

Ce type d'équipements devrait prioritairement trouver sa place dans des espaces dégradés qui n'ont pas ou plus de valeur paysagère, floristique et faunistique (friches industrielles, sites pollués, délaissés routiers ou ferroviaires, anciennes carrières ou sites miniers...) comme il en existe sur tous les territoires, à l'instar du délaissé autoroutier entre l'A64 et la D817 et doit être fortement encouragé sur les surfaces de toitures qui représentent un grand potentiel.

Ainsi la 5C pourrait définir des secteurs favorables en regard des contraintes environnementales et paysagères, et limiterait la prolifération anarchique de "petites" centrales photovoltaïques sur son territoire.

Ce point fera l'objet de la recommandation n°4

5.2.5 - Thème n°5 - DIVERS

Demande d'informations : ER12 ; R13 ; R14 ; R164 ;

Emplacement réservé : E199

Avis général sur projet PLUi (mixité sociale, biodiversité, photovoltaïque...) : @389

Qualité membres de la Commission d'Enquête : C431

Position de la 5C pour la 3CpG :

Emplacement réservé :

Une autre alternative concernant l'aire de retournement pourra éventuellement s'étudier avec la commune de Villeneuve-de-Rivière.

Avis Commission d'Enquête

Les demandes d'information ne demandent pas de réponse, elles relèvent plutôt d'un besoin accompagné de consultation de dossier et d'éclaircissement sur le projet sans observations. Pour ce qui concerne la problématique d'un emplacement réservé, la CE prend note que la question pourrait être étudiée avec la commune de Villeneuve de Rivière. La communauté de communes n'a pas fourni de réponse sur la contribution @389 formulée par l'association Nature Comminges qui évoquait bon nombre de sujet relatifs à l'élaboration du PLUi (débat environnemental, consommation d'espace, protection des paysage, aspect démographique, eau potable, énergies renouvelables...

5.3. Observations de la commission d'enquête

5.3.1 - S'agissant du classement en zone agricole de certaines petites parcelles aujourd'hui constructibles

Certaines petites parcelles, quelques milliers de m² aujourd'hui constructibles, entourées de zones habitées ont été reclassées en agricole. Quels sont les critères qui vous ont conduits

à une telle aberration, sachant que techniquement et réglementairement elles sont inexploitable pour l'agriculture ?

Position de la 5C pour la 3CpG

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. Ne sont reproduites ici que ses conclusions :

Il peut arriver par exemple que certaines zones de plus de 2500 m² soient classées en zone agricole dans le PLUi malgré leur enclave au sein de l'urbanisation (avec un devenir agricole certes parfois incertain en fonction des cas). Nous pouvons également connaître des situations de petites parcelles agricoles en périphérie des espaces bâtis (mais enclavées sur trois côtés par exemple) classées en zone agricole A du PLUi.

Avis Commission d'Enquête

La CE a une vision différente de la 5C, elle continue de penser que les parcelles en question dont la 5C reconnaît elle-même qu'elles ne peuvent avoir de vocation agricole, doivent être classées en zone constructible.

La CE pense que plutôt que de suivre à la lettre une méthodologie qui peut être perfectible, il serait mieux de faire preuve d'humanité et d'appliquer du bon sens.

Ce point fera l'objet de la réserve n°1

5.3.2 - S'agissant du classement en zone agricole de parcelles aujourd'hui construites

De nombreuses parcelles construites aujourd'hui, sans vocation agricole, sont dans le projet de PLUi en zonage A, alors que d'autres aux mêmes caractéristiques sont constructibles. Pourquoi ?

Leur évolution (extension, autres bâtiments annexes...) sera dès lors très restreintes ; C'est ne pas assumer le passé, ces habitations ayant été légalement autorisées.

Position de la 5C pour la 3CpG

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. Ne sont reproduites ici que ses conclusions :

Les constructions localisées en zone agricole, accordées selon la réglementation applicable au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme, correspondent d'une manière générale aux constructions isolées et non rattachées à une enveloppe urbaine ou aux hameaux de moins de 10 constructions.

Toutefois le règlement de la zone agricole permet des évolutions des habitations : possibilité d'extension limitée ou d'annexes aux habitations, de façon limitée.

Avis Commission d'Enquête

La CE a constaté qu'en certains lieux cette méthodologie était prise en défaut.

Ce point fera l'objet de la réserve n°1

5.3.3 - S'agissant de la zone d'activité OZE

En l'absence d'étude sur les besoins, sur l'impact sur les activités existantes, sur la procédure d'appropriation dans le cas d'un propriétaire non-vendeur, quels sont les points qui vous ont conduits à ce projet ?

Position de la 5C pour la 3CpG

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. Ne sont reproduites ici que ses conclusions :

Concernant les surfaces intégrées dans le PLUi Cœur et Plaine de Garonne, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifie des principes d'aménagement majeurs, qui seront complétés lors de l'approbation du dossier de réalisation spécifique à la ZAC OZE, par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE). L'OAP prévoit également un phasage avec un échelonnement de l'aménagement de la zone dans le temps.

Plus particulièrement sur l'acquisition du foncier, la communauté de communes est propriétaire de la quasi-totalité des parcelles de la phase 1 (secteurs A et B) telle qu'affichée dans la pièce 3b – OAP sectorielles, en page 162.

Concernant les autres phases, la communauté de communes poursuit sa stratégie d'acquisition à l'amiable et pourra éventuellement envisager ultérieurement une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la position de la 5C, il y aura bien une enquête publique unique (réalisation de la ZAC et DUP).

Ce point fera l'objet de la réserve n°2

5.3.4 - S'agissant des autres activités

Quelles raisons vous conduisent à ne pas accompagner une activité existante à Landorthe, alors que vous développez par ailleurs un projet de ZAC ?

Pour quelle(s) raison(s) ne respectez-vous pas les documents opposables : arrêtés préfectoraux, PPRN, etc... ?

De même, d'autres secteurs d'activités sont concernés par ce même problème : Carrières, gravières, pépinière, cave à fromage, déchets, ...

Position de la 5C pour la 3CpG

Pour le territoire de la 3CpG la position est définie par le porteur de projet : la 5C. Elle figure in extenso dans son mémoire en réponse, en annexe D2. Ne sont reproduites ici que ses conclusions :

Le projet de PLUi tel que soumis à enquête publique a été travaillé en conséquence et ne permet pas d'ajouter de nouvelles extensions.

Le PLUi sera complété et mis à jour en fonction des arrêtés préfectoraux dont dispose désormais la communauté de communes (autorisation d'exploiter pour les carrières/gravières).

Les périmètres des zones inondables en fonction des aléas seront mis à jour dans le règlement graphique, en conformité avec le PPRn Garonne Saint-Gaudinoise Moyenne approuvé le 02/10/2023.

Avis Commission d'Enquête

La CE prend acte de la décision de la 5C respecter les périmètres des arrêtés préfectoraux ainsi que du PPRn, elle regrette qu'elle maintienne sa position concernant une activité en développement à Landorthe.

Ce point fera l'objet de la réserve n°3.

Remarques de la CE sur les réponses de la 5C :

La commission d'enquête note parfois des divergences entre son ressenti et le point de vue de la 5C.

Ces divergences seront exprimées par les réserves et recommandations, selon l'appréciation de leur importance par la CE.

Le présent rapport ainsi que les conclusions et avis de la commission d'enquête sont transmis à Madame le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse

Pibrac le 2 décembre 2024

La commission d'enquête

Michel AZIMONT



Francoise MILLAN



Evelyne REYREAU

