

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE**  
**Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges**

# **ENQUETE PUBLIQUE**

## **UNIQUE**

**PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES CŒUR ET PLAINE DE GARONNE  
ET ABROGATION DE SIX CARTES COMMUNALES**

**Du 30 septembre 2024 au 02 novembre 2024**

## **CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR L'ELABORATION DU PLUI**

**COMMISSION D'ENQUETE :**

**Michel AZIMONT, président**

**Françoise MILLAN, membre**

**Evelyne REYREAU, membre**

*Nommés par le Tribunal Administratif de TOULOUSE - décision n° E24000103/31*

Nombre de pages : 16      02 décembre 2024

## SOMMAIRE

1. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. Sur le dossier d'enquête.....	3
1.1.1. COMPOSITION ET COMPLETEUDE DU DOSSIER D'ENQUETE .....	4
1.1.2. ACCESSIBILITE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
1.1.3. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	4
1.1.4. QUALITE DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC .....	5
1.2. Sur la publicité de l'enquête publique.....	5
1.3. Sur les observations formulées pendant l'enquête .....	6
1.4. Sur la régularité de la procédure .....	6
2. CONCLUSIONS CONCERNANT LE PROJET D'ELABORATION DU PLUI DE LA 3CPG	7
2.1. Conclusions concernant le scénario démographique et résidentiel du PLUi .....	7
2.2. Conclusions concernant la définition des zones constructibles .....	8
2-3. Conclusions concernant la constructibilité en zone A et N .....	8
2.4. Conclusions concernant les activités .....	9
2.5. Conclusions concernant la création de STECAL .....	9
2.6 Conclusions concernant les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	9
2.7. Conclusions concernant la prise en compte des risques .....	10
2.8. Conclusions concernant les emplacements réservés .....	10
2.9. Conclusions concernant des bâtiments pouvant changer de destination .....	11
2.10. Conclusions concernant la protection des espaces naturels et la biodiversité .....	11
3. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE PLUI.	12
4. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.	13

La Communauté des Communes Cœur et Coteaux Comminges (CCCCC, aussi nommée 5C) est constituée de 104 communes, et comprend la Communauté des Communes Cœur et Plaine de Garonne (3CpG), qui regroupe 31 communes, couvrant 27 824 hectares, et comptant 28 571 habitants.

La 5C a décidé le 11 juillet 2024 l'arrêt du PLUi pour la 3CpG.

Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, à la suite de cette demande de la 5C, a nommé le 25 juillet 2024 une commission d'enquête.

L'enquête publique unique a été prescrite, par Madame le Président de la 5C, par arrêté n° 2024-15 du 29 août 2024, conformément aux dispositions des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, relatifs à la procédure et déroulement de l'enquête publique.

Les objectifs retenus par les élus sont présentés dans le rapport de présentation figurant au dossier d'enquête.

Cette enquête publique s'est déroulée du 30 septembre 2024 9h au 02 novembre 2024 12h.

## **1. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE**

La commission d'enquête désignée par la décision du 25 juillet 2024 de Madame le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE, a fondé son analyse du projet, examiné les observations qui ont été formulées pendant l'enquête et arrêté son avis, en fonction des informations qu'elle a recueillies lors de ses investigations et des dispositions réglementaires rappelées précédemment.

S'agissant d'une enquête publique unique, les présentes conclusions ne concernent que l'élaboration du PLUi

### **1.1. Sur le dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête publique a été présenté dans le rapport de la commission d'enquête, joint aux présentes conclusions.

Le rapport de présentation est important pour le public qui, à sa lecture, peut prendre connaissance des principales caractéristiques du projet, établies en fonction des enjeux stratégiques identifiés par le diagnostic du territoire. C'est à partir de ces enjeux qu'ont été définis les objectifs du PADD.

La commission d'enquête émet sur le dossier les observations suivantes :

### **1.1.1. COMPOSITION ET COMPLETEUDE DU DOSSIER D'ENQUETE**

La composition du dossier de plus de 5000 pages est détaillée dans le rapport.

A la demande de la CE, un document de 10 pages relatif à l'abrogation, constitué d'une note de présentation et des 6 cartes communales du territoire a été rajouté au dossier initial, avant la première permanence. Plus tard ce sont les fiches STECAL qui sont venues compléter le dossier.

### **1.1.2. ACCESSIBILITE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le dossier papier reste globalement aisément accessible par le sommaire détaillé de chacune de ses pièces principales.

Le dossier dématérialisé consultable sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/plui-cœur-plaine-de-Garonne> est d'un accès tout aussi facile.

Le règlement graphique comporte une carte d'assemblage à l'échelle 1/25 000 et 1 carte pour chaque commune de 3CpG à l'échelle 1/5000. De fait, la lisibilité et le repérage parcellaire restent difficile, d'autant que les noms des hameaux, des voies routières, des cours d'eau, les sections et numéros des voiries ne sont pas indiqués.

Des plans de plus grand format étaient néanmoins fournis lors des permanences, mais sans comporter plus d'indication permettant de se situer, ce qui constituait un véritable handicap pour les visiteurs, pour la grande majorité peu familiarisée à la lecture de cartes.

Aucun document ne permet d'appréhender le projet de zone OZE, historique, justification, propriété des terrains, demandes d'installation....

**Le PLUi ne peut en aucun cas valoir approbation de la réalisation de la ZAC OZE.**

### **1.1.3. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont joints au dossier d'enquête.

La commission d'enquête considère que les réponses apportées par la 5C aux questions des PPA, rajoutées au dossier d'enquête dans un tableau de synthèse en date du 11/09/2024 permettent au public de mieux comprendre ce que sera in fine

le projet adopté. La commission d'enquête note que lesdites réponses n'ont pas été transmises aux services émetteurs des avis, à l'exception de la réponse à l'avis de la MRAe.

#### **1.1.4. QUALITE DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC**

Le rapport de présentation fournit une information pertinente et, pour la plupart des points, une justification satisfaisante des choix effectués.

Il manque cependant une étude démontrant la nécessité de réaliser une zone d'activité, sa taille, son incidence sur les activités existantes ainsi que la procédure d'acquisition des terrains dans le cas où certains propriétaires ne seraient pas vendeurs.

Il est possible de trouver trace d'une étude d'impact réalisée en 2019, un avis de la MRAe sollicitant bon nombre de compléments d'information et un arrêté de mise à disposition du dossier au public pendant la période du 02/07 au 04/08/2020. Où en est la procédure aujourd'hui ?

En tout état de cause, il manque un résumé non technique complet et facile d'accès.

Seuls 17 bâtiments sont repérés pour changement de destination. Ils ont été identifiés au travers d'une grille de critères regroupant la protection de l'activité agricole, leur situation en dehors de toute zone de risque identifié, leur desserte par les réseaux et enfin leur caractère patrimonial rural. Les autorisations pourront être octroyées après avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole (A) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle (N).

Même constat pour les Emplacements Réservés (ER), non détaillés dans le dossier d'enquête.

## **1.2. Sur la publicité de l'enquête publique**

La commission d'enquête estime que le public a été correctement informé de la mise à disposition du dossier d'enquête, de l'ouverture de l'enquête publique, des enjeux du dossier et des modalités d'expression du public.

En effet, les quatre avis sont parus dans la presse et l'affichage de l'avis d'enquête au siège de la 5C, et sur le site de l'opérateur retenu pour gérer le registre dématérialisé : [www.registre-numerique.fr/plui-coeur-plaine-de-garonne](http://www.registre-numerique.fr/plui-coeur-plaine-de-garonne) et dans ses 31 communes, avis complets et conformes à la réglementation tant en contenu qu'en délai de publication. Par ailleurs, de nombreuses communes ont complété les moyens de publicité prescrits par le Code de l'Environnement.

Des réunions publiques ont été organisées à compter de décembre 2022 et jusqu'en janvier 2024. Un cahier de concertation était mis à la disposition du public sur

5 sites et sur site informatique. Des lettres d'info, panneaux d'affichage, parutions presse, bulletins intercommunaux et municipaux et avis Internet, avis PanneauPocket, complétaient le dispositif d'information d'élaboration du PLUi.

**La commission d'enquête constate que la 3CpG a mis en place, à l'occasion de l'élaboration de son PLUi, les actions de communication nécessaires à une bonne information du public.**

### 1.3. Sur les observations formulées pendant l'enquête

A l'issue de l'enquête, la commission d'enquête a recensé 433 observations (dont 1 hors délai) inscrites sur le registre numérique, toutes provenances confondues.

**La commission d'enquête constate que l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont permis une bonne participation du public, et que celle-ci n'a donné lieu à aucun incident ou empêchement.**

### 1.4. Sur la régularité de la procédure

La commission d'enquête a constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- ⇒ La production du dossier d'enquête, établi par le bureau d'études « Artelia »
- ⇒ La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'arrêté de prescription de l'enquête, en particulier la publication dans la presse et sur le site internet du registre numérique de l'avis d'ouverture de l'enquête ainsi que la production par le Président de la 5C d'une attestation d'affichage en date du 18 octobre 2024 de cet avis dans chaque commune. La commission d'enquête a constaté la réalité de cet affichage sur chacun des lieux de permanence.
- ⇒ La mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre papier dans chacun des huit lieux d'enquête : Saint Gaudens, Montréjeau, Aspret-Sarrat, Le Cuing, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg, Saint-Marcet et Saux-et-Pomarède, pendant toute la durée de l'enquête,
- ⇒ La mise à disposition du public d'un registre dématérialisé sur le site Registre-Numerique.fr, accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plui-coeur-plaine-de-garonne>

⇒ L'accueil du public lors des 20 demi-journées de permanences tenues par la commission d'enquête aux jours et heures précisés dans l'arrêté de prescription.

**La commission d'enquête souligne les efforts consentis par la Communauté des Communes et les municipalités où se sont tenues les permanences pour accueillir, dans les meilleures conditions possibles, le public venu se renseigner ou consigner ses observations sur le projet.**

**167 personnes ont été reçues lors des 20 permanences, le registre dématérialisé a reçu 433 observations (y compris les observations sur registre papier qui y ont été rapportées), une observation est arrivée hors délai.**

**L'accueil du public s'est fait, sur les 8 sites, dans des locaux qui permettaient des entretiens dans des conditions de confidentialité et de respect des distances sanitaires satisfaisants, sauf à St Gaudens où les locaux dédiés à la tenue des permanences n'étaient pas très fonctionnels ni accueillants, à cause des travaux de réaménagement de l'ensemble des locaux de la mairie. Tous étaient néanmoins accessibles aux personnes à mobilité réduite.**

## **2. CONCLUSIONS CONCERNANT LE PROJET D'ELABORATION DU PLUI DE LA 3CPG**

### **2.1. Conclusions concernant le scénario démographique et résidentiel du PLUi**

Le scénario démographique et le choix final de production de logements qui en découle n'apparaissent pas suffisamment justifiés en corrélation avec la tendance d'évolution actuelle. En effet, le secteur connaît un vieillissement de population et reste marqué par un solde naturel négatif. La dynamique d'accueil de nouveaux arrivants reste modeste. Par ailleurs, la mobilisation des logements vacants est insuffisante.

Au regard de l'accueil des gens du voyage, la CE constate qu'il n'y a pas de projet de mise à niveau réglementaire des équipements existants.

Le PLUi doit, en effet, être compatible avec le schéma départemental et les actions inscrites dans le PLH. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) prescrit la réalisation de 40 places dédiées à l'accueil des gens du voyage dont 50 % au moins destinées à l'ancrage. Un projet est en cours pour la création de solutions d'ancrage (terrains familiaux ou habitat adapté) sur une parcelle identifiée à Saint-Gaudens. Le règlement écrit a bien inscrit la parcelle identifiée en zone Nv.

**La commission d'enquête constate que dans le projet du PLUi, le scénario démographique n'a pas été correctement justifié, et qu'aucun élément concernant la thématique « gens du voyage » n'a été étudié.**

## **2.2. Conclusions concernant la définition des zones constructibles**

Les dispositions législatives et réglementaires relatives aux équilibres territoriaux et à l'application de la loi "climat résilience" conduisent à réduire les surfaces urbanisées. 3CpG a appliqué des critères de modération de consommation des surfaces pour réduire les tâches urbaines des différentes zones urbanisées du territoire.

Toutefois, il ne s'agit pas de mettre en œuvre une stratégie comptable du m<sup>2</sup> au détriment des principes d'un aménagement du territoire cohérent alliant développement durable, attractivité et bien-être des habitants.

La commission d'enquête a en effet, constaté que sur toutes les communes du territoire, des parcelles de faible superficie sont passées de la zone U à la zone A, alors qu'elles se trouvent enserrées, voire enfermées dans ces zones U.

Ce découpage ne présente pas de logique et crée, par le fait, des dents creuses ou des enclaves qui, par leurs situations en zone agglomérée et leur configuration (faible surface, terrain en lanière...) ne peuvent pas être rendues à l'agriculture car impropres à l'exploitation agricole, vocation de la zone A. Ceci n'est pas admissible par la population, comme en témoigne le nombre important d'observations.

Il est à noter que le nombre d'agriculteurs sur le territoire de 3CpG est en diminution, il sera donc difficile de trouver un exploitant en capacité de travailler ces lambeaux de terre, sachant par ailleurs que des bandes de recul d'exploitation sont imposées par la législation. La situation de ces parcelles présente une trop grande proximité avec les zones habitées et ne manquera pas de créer des conflits de voisinage.

La même analyse est faite au regard des jardins d'agrément des propriétés bâties qui ont été passés en totalité ou pour partie en zone A.

## **2.3. Conclusions concernant la constructibilité en zone A et N**

En zone Agricole seront uniquement autorisées les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les changements de destination des bâtiments existants, dans les zones A et N seront autorisés seulement s'ils sont identifiés dans le règlement graphique. En tout état de cause, ils ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et seront soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les règles de constructibilité relatives aux extensions et annexes (constructions secondaires) des bâtiments existants seront ajustées conformément à l'esprit de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, en ce qui concerne leur surface et leur distance d'implantation au bâti existant.

## 2.4. Conclusions concernant les activités

La CE constate que les activités de Dragages de Valentine, Dragages Garonnais se trouvent pénalisées par le zonage Ng du PLUi qui ne reprend pas les limites d'exploitation des autorisations accordées par Arrêté Préfectoral, et les possibilités d'extension sur des parcelles qui ne peuvent plus avoir d'autre destination.

D'autres activités artisanales (cave à fromage par exemple...), entreprise de négoce de poids-lourds, pépinière, structure de méthanisation, voient leurs possibilités de développement réduites ou tout simplement impossibles par le zonage du PLUi à venir.

## 2.5. Conclusions concernant la création de STECAL

34 STECAL sont projetées sur le territoire de 3CpG. 19 d'entre eux ont reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'outil STECAL devra néanmoins être réexaminé dans le cadre de sous-secteurs à vocation de loisirs, de carrières et des centrales solaires existantes...

## 2.6. Conclusions concernant les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Les OAP sectorielles** prévoient une diversité de typologie de logements, dont la densité oscille entre 5 et 100 logements à l'hectare. Elles sont principalement réparties sur les communes du pôle urbain principal et celui du pôle structurant Montréjeau/Ausson, mais aussi sur certaines communes rurales (Bordes de Rivière, Clarac, Pointis-Inard ou Ponlat-Taillebourg) qui adoptent des densités plus élevées et prévoient des habitats groupés pour répondre à des besoins de mixité, et contribuer à une utilisation plus optimale de l'espace. Généralement elles fixent des lignes conductrices d'aménagement en ce qui concerne le nombre et le type de logements, leurs accès, la desserte en voirie et les espaces verts.

L'effort devra néanmoins être renforcé sur la production de logements locatifs sociaux à l'échelle du secteur "Cœur et Plaine de Garonne". La mixité intergénérationnelle est peu évoquée, comme d'ailleurs dans le cadre des projets de requalification urbaine. Les objectifs doivent être traduits par des mentions réglementaires en prévoyant des formes urbaines diversifiées ou dans le règlement écrit en fixant un pourcentage de logements attendus, notamment sur les centralités du territoire.

Sur les communes de Miramont-de-Comminges, Ponlat-Taillebourg et St Gaudens, sont prévues des OAP économiques. Pas d'indication de surfaces, ni d'aménagement des zones détaillé sur les fiches OAP des Communes.

96 OAP sectorielles sont prévues sur le secteur de la 3CpG. Certaines d'entre elles présentent des incohérences entre leur représentation graphique et le règlement écrit.

**2 OAP thématiques** viennent compléter le dispositif, l'une pour exprimer une volonté d'urbanisation soucieuse de prendre en compte les orientations de la RE2020 et une seconde pour favoriser les énergies renouvelables.

La CE constate que sur cette dernière OAP, la charte de bonne pratique annoncée dans le document n'est pas jointe au dossier contrairement à ce qui est prévu.

## 2.7. Conclusions concernant la prise en compte des risques

Les PPR approuvés constituent des servitudes d'utilité publique et sont annexés au document du PLUi. Dès lors, il est indispensable de les prendre en compte dans les zonages. Par ailleurs, les périmètres à jour des zones à risques détaillant les aléas devront être strictement repris dans le règlement graphique, ainsi que le règlement écrit en termes de prescriptions en ce qui concerne la prise en compte de la CIZI, cette dernière devra être réactualisée sur le règlement graphique.

Le périmètre des Obligations Légales de Débroussaillage est également à intégrer en annexe du PLUi. Il est fortement recommandé de traduire ces obligations dans l'OAP du secteur 1 de la commune de Les Tourreilles, afin de faciliter leur mise en œuvre.

## 2.8. Conclusions concernant les emplacements réservés

Ils sont au nombre de 63, matérialisés mais difficilement lisibles sur les plans graphiques, et absents du règlement écrit. Ils découlent des orientations du PADD sur les thèmes de mobilité, de maillage des équipements et services, de réduction de vulnérabilité du territoire et de mise en place d'une stratégie de gestion intégrée des ressources en eau.

Par ailleurs, pour aller dans le sens d'une meilleure mobilité, le projet aurait pu prévoir des ER pour création d'aires de covoiturage.

## **2.9. Conclusions concernant des bâtiments pouvant changer de destination**

Les changements de destination seront autorisés en zone urbaine (U) des PLUi. Toutefois, les bâtiments pouvant changer de destination doivent être identifiés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Il est rappelé que les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Une justification devra être apportée pour chaque bâtiment.

## **2.10. Conclusions concernant la protection des espaces naturels et la biodiversité**

Le territoire recense 2 sites Natura2000, 12 ZNIEFF de type 1, 6 ZNIEFF de type 2. Par ailleurs, un arrêté de protection de biotope s'applique sur le cours inférieur de la Garonne.

Un diagnostic de trame verte et bleue a été réalisé à l'échelle du PLUi, mais n'apparaît pas suffisamment précis, de sorte que n'apparaissent pas, de façon exploitable, sur la cartographie les secteurs qui présentent véritablement des enjeux, sur les corridors à rétablir ou à sanctuariser, les continuités écologiques...

La trame verte et bleue devra être détaillée à une échelle plus précise notamment sur les principaux secteurs de développement. Des points d'attention de protection devraient également être précisés dans les secteurs relevés par la MRAe.

La CE pense que la thématique de gestion des eaux pluviales n'a pas été suffisamment prise en compte dans le projet mis à l'enquête, notamment au regard de l'actualité.

### 3. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE PLUI.

#### Avantages :

- ✓ Le projet de PLUi a l'avantage d'établir un document en adéquation avec les textes de loi aujourd'hui opposables et de proposer un document d'urbanisme unique sur les 31 communes du territoire de la 3CpG.
- ✓ Pour le public, habitants comme professionnels, des règles globalement claires s'appliqueront dans les 31 communes.
- ✓ Le projet de PLUi de la 3CpG va permettre à celle-ci d'affirmer son projet territorial et, progressivement, de gagner en cohérence et en cohésion.
- ✓ Le projet de PLUi permet la programmation d'un nombre plus que suffisant de logements sur toutes les communes du territoire de la 3CpG.
- ✓ Il encourage la densification des centre-bourgs et limite l'urbanisation des écarts.
- ✓ Le bon déroulement de l'enquête publique a permis d'obtenir des remarques légitimes exprimées par le public.

#### Inconvénients :

- ✓ Le scénario démographique et résidentiel n'est pas correctement défini, justifié et actualisé ; la projection démographique est supérieure aux tendances actuelles notamment au regard de sa population vieillissante et un solde naturel négatif.
- ✓ Le volume de production de logements envisagé paraît donc très ambitieux.
- ✓ L'effort doit porter sur la revitalisation du parc immobilier vacant, notamment dans les centre-bourgs.
- ✓ Les objectifs de densité des OAP ne sont pas toujours clairement prescrits.
- ✓ La sélection des bâtiments agricoles pouvant changer de destination n'est pas aboutie.
- ✓ La trame verte et bleue devra être détaillée au travers de cartographies à des échelles suffisamment précises centrées sur les secteurs de développement identifiant les enjeux et les corridors écologiques, les ruptures de ces corridors...
- ✓ Certains STECAL doivent être supprimés au profit de zonages plus adaptés correspondant à leur destination : industrielle, (déchetterie, carrière...) zone de loisirs...
- ✓ Les changements de classification de constructible vers agricole, s'ils répondent vraisemblablement à un objectif chiffré, ne tiennent pas compte de la géographie, de l'environnement et des nuisances potentielles.
- ✓ Une analyse plus fine des secteurs constructibles aurait sans doute permis une meilleure définition de ces derniers, notamment au regard des projets ayant obtenu l'agrément du PC par exemple...

**Le PLUi comporte globalement des fondements et des apports positifs, mais il doit être amendé et amélioré en plusieurs points importants.**

## 4. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

La commission d'enquête, sur la base de son rapport et de ses conclusions, prononce l'avis suivant :

Elle estime que le projet d'élaboration du PLUi doit être amendé et amélioré en plusieurs points importants ;

Elle considère que le projet d'élaboration du PLUi ainsi amendé présentera un bilan global nettement positif, ses avantages excédant largement ses inconvénients résiduels.

**Elle exprime un AVIS FAVORABLE à l'approbation du projet d'élaboration du PLUi, sous les cinq réserves suivantes :**

### **Réserve 1 :**

La 3CpG est invitée à reconsidérer sa position concernant de petits terrains constructibles qu'elle envisage de classer en agricole, alors que cela n'est pas acceptable en termes de positionnement géographique, écologique, économique, réglementaire et de nuisances ; ces surfaces seraient plutôt à considérer comme dents creuses et potentiel urbanisable en densification.

La CE a constaté que certains hameaux sont classés en zone agricole (A), contrairement à d'autres, présentant les mêmes caractéristiques, mais classés en zone constructible. Elle demande donc l'homogénéisation du classement de ces hameaux.

### **Réserve 2 :**

Le présent document d'élaboration du PLUi n'a pas pour objet d'entériner une procédure de réalisation de la ZAC OZE, il définit seulement des zonages et précise leur vocation.

Le dossier de création de la ZAC OUEST OZE a été approuvé par délibération de 5C en date du 16 décembre 2020, reçue le même jour en Préfecture. Les terrains concernés par cette zone sont classés en zone AUy du PLUi, aux fins de développer des activités non commerciales.

**La CE confirme que l'actuel PLUi ne valide pas cette opération d'urbanisme.**

**La réalisation de cette zone devra être conditionnée à une nouvelle autorisation dans le cadre d'une procédure indépendante, enquête publique unique (ZAC et DUP).**

**Réserve 3 :**

La CE invite la 3CpG à respecter les arrêtés préfectoraux., notamment ceux d'exploitation de carrières... ainsi que les documents officiels opposables, comme par exemple, le PPRn, et les différentes autorisations d'urbanisme délivrées.

La CE invite la 3CpG à accompagner les activités établies sur son territoire en voie de développement que ce soit à Landorthe, à Montréjeau ou Ponlat-Taillebourg en ce qui concerne la structure de méthanisation, ainsi que les activités sur le point de s'installer comme à St Gaudens la création d'une pépinière.

**Réserve 4 :**

La CE invite la 3CpG à sécuriser juridiquement les emplacements réservés dans ses règlements écrit et graphique.

**Réserve 5 :**

La CE invite la 3CpG à étudier la problématique de la gestion des eaux pluviales. Celle-ci ne semble pas avoir été suffisamment prise en compte dans le projet mis à l'enquête.

La maîtrise des ruissellements pluviaux, matérialisée dans le document graphique devrait être complétée par une rédaction réglementaire obligeant à une gestion de ces eaux à la parcelle, prévoyant des compensations en cas d'imperméabilisation au-delà d'une certaine surface...

**La commission d'enquête formule en outre des recommandations qui ne conditionnent pas l'expression de son avis favorable, soit parce que leur importance ne justifie pas une réserve, soit parce que leur mise en œuvre ne peut se faire dans le cadre de la présente version du PLUi pour des questions de délais ou de procédures, soit parce que la commission d'enquête n'a pas qualité pour trancher la question de droit posée.**

**Ces 5 recommandations sont donc laissées à l'appréciation de la collectivité, en lui recommandant de les mettre en œuvre ou de s'en inspirer :**

**Recommandation 1 :**

La lisibilité du **règlement graphique** tel que présenté dans le projet, n'est pas acceptable. Il convient, par commune, de produire un plan à plus grande échelle de telle sorte que les sections et numéros de parcelles, les noms des hameaux et des voies y soient aisément repérables.

## **Recommandation 2 :**

Sur le **règlement écrit**, auraient pu 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...).

## **Recommandation 3 :**

Pour améliorer la fluidité des mobilités, il aurait été intéressant de prévoir des aires de covoiturage sur les sites les plus stratégiques correspondants aux flux de migration pendulaire les plus importants. L'organisation de tels espaces favorise la réduction du bilan carbone et participe à l'amélioration de la sécurité en évitant des stationnements anarchiques.

## **Recommandation 4 :**

Le projet exprime la volonté de préserver les terres agricoles ainsi que l'acceptation du développement des énergies renouvelables et notamment photovoltaïque. Une charte de bonne conduite a été réalisée à cet effet, par la 5C. Pour plus de clarté, elle devrait être annexée au PLUi.

La CE souhaite que l'installation des centrales photovoltaïques se fasse prioritairement sur les espaces de délaissés, et soit encouragée sur les surfaces de toitures.

De plus, il serait intéressant que la 5C définissent des secteurs favorables en regard des contraintes environnementales et paysagères, afin de limiter l'implantation désordonnée de "petites" centrales photovoltaïques sur le territoire de la communauté de communes.

## **Recommandation 5 :**

Dans un objectif d'amélioration des entrées de ville, des OAP paysagères pourraient être prévues pour réaliser un traitement paysager qualitatif sur les axes d'entrées de Montréjeau et St Gaudens.

Pibrac, le 02 décembre 2024

**La commission d'enquête**

Michel AZIMONT



Francoise MILLAN



Evelyne REYREAU

