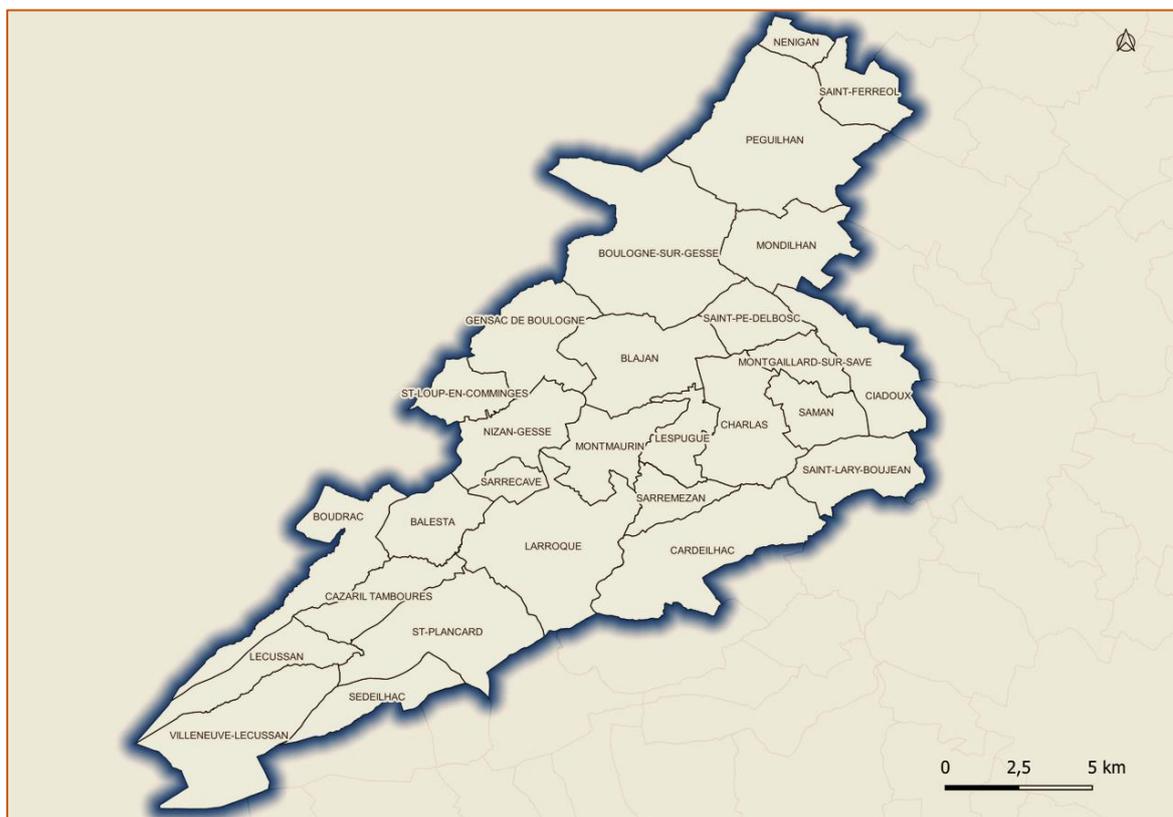


## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

### Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal infracommunautaire Coteaux Sud et à l'abrogation des cartes communales des communes de Boudrac, Cazaril-Tambourès, Péguilhan, Villeneuve-Lécussan



#### COMMISSION D'ENQUETE

*Président : Gérard BELLECOSTE*

*Membres : Jean-Yves WIBAUX et Eveline CHERON*

## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Préambule   | 5  |
| CHAPITRE 1 – OBJET ET CADRE DE L’ENQUETE PUBLIQUE                   | 6  |
| 1.1 - Objet de l’enquête publique                                   | 6  |
| 1.2 - Cadre administratif et juridique de l’enquête publique        | 6  |
| CHAPITRE 2 – CADRE DE L’ENQUETE PUBLIQUE                            | 7  |
| 2.1 – Contexte général  | 7  |
| 2.2 – Présentation du territoire Coteaux Sud                        | 8  |
| 2.3 – Présentation du projet de PLUi infracommunautaire Coteaux Sud | 9  |
| 2.4 – La compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur | 19 |
| 2.5 – La concertation préalable et son bilan                        | 20 |
| CHAPITRE 3 – COMPOSITION DU DOSSIER D’ENQUETE PUBLIQUE              | 21 |
| CHAPITRE 4 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE      | 23 |
| 4.1 – La désignation de la commission d’enquête                     | 23 |
| 4.2 – Préparation de l’enquête publique                             | 23 |
| 4.3 – Les modalités de l’enquête publique                           | 24 |
| 4.4 – Le déroulement de l’enquête publique                          | 26 |
| 4.5 – A l’issue de l’enquête publique                               | 27 |
| CHAPITRE 5 - LES OBSERVATIONS DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES | 28 |
| 5.1 - Avis MRAe et réponse du porteur de projet                     | 28 |
| 5.2 – Avis des personnes publiques et réponses du porteur de projet | 28 |
| CHAPITRE 6 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC                             | 32 |
| 6.1 – Les conditions du déroulement de l’enquête publique           | 32 |
| 6.2 – Analyse des observations du public                            | 32 |

## Glossaire

|         |  |
|---------|--|
| 5C      | Communauté des Communes Cœur et Coteaux du Comminges                                   |
| CC      | Carte communale ou Communauté des Communes   |
| CDPENAF | Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers |
| CU      | Certificat d'urbanisme   |
| EIE     | Etat Initial de l'Environnement  |
| ENAF    | Espaces Naturels Agricoles et Forestiers   |
| ENS     | Espaces Naturels sensibles   |
| MRAe    | Mission Régionale d'Autorité Environnementale  |
| OAP     | Opération d'Aménagement et de Programmation  |
| PADD    | Plan d'Aménagement et de Développement Durable   |
| PC      | Permis de Construire   |
| PCAET   | Plan Climat Air Energie Territorial  |
| PLH     | Plan Local de l'Habitat  |
| PLUi    | Plan Local d'Urbanisme intercommunal   |
| PLUii   | Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire                                |
| PPA-PPC | Personnes Publiques Associées - Personnes Publiques Consultées                         |
| PPI     | Plan Particulier d'Intervention  |
| PPRn    | Plan de Prévention des Risques naturels  |
| SCoT    | Schéma de Cohérence Territoriale   |
| STECAL  | Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limités                                    |
| ZAEnR   | Zones d'accélération des énergies renouvelables  |
| ZAN     | Zéro Artificialisation Nette   |
| ZNIEFF  | Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique                      |

## Préambule

Par sa décision du 25 juillet 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a donné mission à la commission d'enquête composée de :

- *Mr Gérard BELLECOSTE, président*
- *Mr Jean-Yves WIBAUX, membre titulaire*
- *Mme Evelyne CHERON, membre titulaire*
- *Mr Jean-Marc CUSSAC, suppléant*

de conduire l'enquête publique unique relative à :

*L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) infracommunautaire Coteaux Sud et l'abrogation des cartes communales des communes de Boudrac, Cazaril-Tambourès, Péguilhan, Villeneuve-Lécussan*

Cette enquête publique s'est déroulée entre le 7 octobre 2024 à 9 h et le 12 novembre 2024 à 12 h.

Le présent document constitue le rapport d'enquête publique rédigé par la commission d'enquête.

Il est organisé en trois parties distinctes formant un tout indissociable

### **1 – Le rapport d'enquête comprenant :**

- Les généralités : l'objet de l'enquête et son cadre juridique, le cadre général du projet et ses caractéristiques ;
- La liste des pièces du dossier ;
- L'organisation de l'enquête et son déroulement ;
- La synthèse des avis des personnes publiques ;
- Les observations du public.

La commission d'enquête a pris le parti de procéder au niveau du rapport, à une présentation conforme au canevas standardisé préconisé par le tribunal administratif de Toulouse. (Annexe 4 circulaire du 20 janvier 2022 du conseil d'état)

### **2 – Les annexes au rapport d'enquête publique**

Elles sont au nombre de deux, à savoir :

- Annexe 1 : La copie intégrale des observations du publics ;
- Annexe 2 : Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la 5C.

### **3 - Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête**

Ce document a pour objet :

- De faire le bilan de l'enquête publique et de formuler les conclusions de la commission d'enquête sur chaque volet du projet, compte tenu des propositions, des modifications et les ajustements proposés par le public et/ou le responsable du projet.

- Ensuite, de donner l'avis global de la commission d'enquête sur les deux objets de l'enquête publique (l'élaboration du PLUi et l'abrogation des 4 cartes communales), en précisant s'il est favorable ou défavorable ;

Si l'avis est favorable, de formuler éventuellement des recommandations et réserves.

Il est à préciser que si les réserves formulées par la commission d'enquête ne sont pas levées par la 5C, l'avis est à considérer comme défavorable.

-----

### **A l'issue de l'enquête publique**

Le projet de deuxième modification du PLUi infracommunautaire Coteaux Sud, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pendant un an à partir de la remise du rapport d'enquête publique, dans les lieux suivants :

- les mairies de Boulogne sur Gesse, Ciadoux et Saint-Plancard ;
- au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Où en ligne, sur le site internet de la communauté de communes.

### **Destinataires**

Les trois documents (Rapport + Annexes 1, et 2, et Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête) sont transmis à destination :

- De Madame la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (1 copie papier et une copie numérique).
- De Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse (une copie papier).

## CHAPITRE 1 – OBJET ET CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1.1 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique concerne l'élaboration du PLUi infracommunal Coteaux Sud et l'abrogation des cartes communales des communes de Boudrac, Cazaril-Tambourès, Péguilhan, et Ville-neuve-Lécussan.

Le PLUi a été initié par la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges (5C) qui détient la compétence pour l'élaboration des documents d'urbanisme, dont le siège est situé 4 rue de la République à Saint-Gaudens.

### 1.2 - Cadre administratif et juridique de l'enquête publique

#### 1.2.1 - Dispositions administratives préalables

|            |  |
|------------|--|
| 17/07/2024 | Demande de la désignation d'une commissaire d'enquête par Madame la présidente de la communauté des communes Cœur et Coteaux du Comminges au tribunal administratif de TOULOUSE en vue de procéder à l'enquête publique. |
| 25/07/2024 | Décision N° E24000104 /31 de Madame la présidente du tribunal administratif de TOULOUSE désignant la commission d'enquête pour conduire l'enquête publique   |
| 28/08/2024 | Arrêté n° 2024-17 de Madame la présidente de la communauté des communes Cœur et Coteaux du Comminges portant ouverture et organisation de l'enquête publique   |

#### 1.2.2 – Réglementation applicable

##### Concernant l'élaboration du PLUi

La codification des textes relatifs aux PLU se trouve dans le code de l'urbanisme :

- pour les textes législatifs au titre V du livre Ier, articles L.151-1 à L.154-4,
- pour les textes réglementaires au titre V du livre Ier, articles R.151-1 à R.153-22.

##### Concernant l'enquête publique

L'enquête doit-être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, dont l'article L.123-1 édicte :

*« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers (...) Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».*

## CHAPITRE 2 – CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1 – Contexte général

La Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges (dite 5C) est située dans le sud du département de la Haute-Garonne, au pied des Pyrénées. Son territoire, qui s'étend sur 985,48 km<sup>2</sup>, est composé de 104 communes et accueille près de 45 000 habitants. Traversé par l'A64, il se structure autour d'un pôle urbain principal (Saint-Gaudens) situé dans la plaine de la Garonne qui regroupe plus de 50% de la population et de trois pôles à dominante rurale dits « de bassins de vie » (Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon et Aurignac) répartis sur l'ensemble du territoire.

Depuis le 1er janvier 2017, la 5C est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale. Elle a pour objectif de mettre en œuvre un projet couvrant la totalité de son territoire, mais a renoncé à élaborer un projet de PLUi global. En effet, pour prendre en compte les spécificités urbaines, paysagères, architecturales et économiques disparates de son territoire, la 5C a décidé de le découper en quatre secteurs ; elle a ainsi privilégié l'élaboration de quatre PLUi dits infracommunautaires (PLUii), comme le lui autorise le code de l'urbanisme (cf. article 154-1 dudit code), avec l'accord du Préfet de la Haute-Garonne.

L'arrêté préfectoral en date du 6 août 2018 notifie l'accord requis par la 5C pour l'élaboration de quatre PLUii sur le territoire de l'intercommunalité. Il inclue le PLUi des Terres d'Aurignac, déjà approuvé le 25 septembre 2017 qui est en cours de révision.

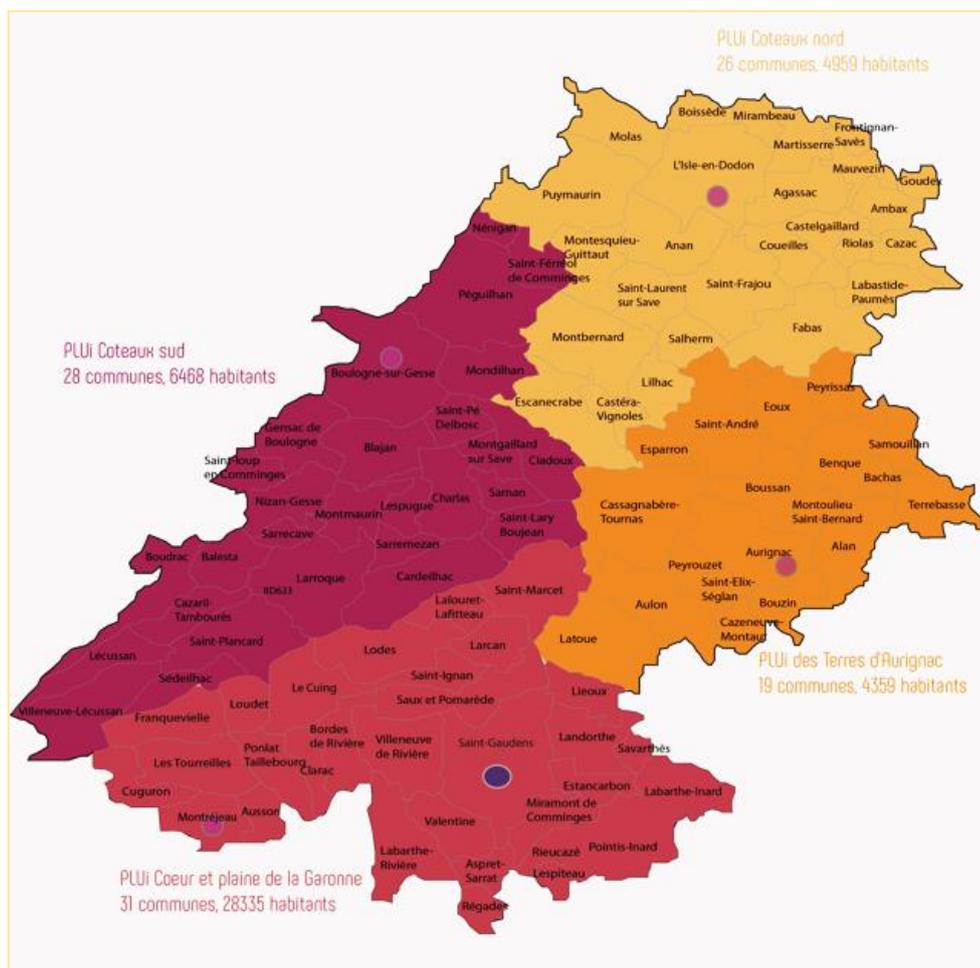
Par délibération en conseil communautaire du 21 février 2019, la 5C a ainsi prescrit l'élaboration de trois PLUi infracommunautaires :

- Le PLUi infracommunautaire Cœur et plaine de Garonne qui regroupe 31 communes autour de Saint-Gaudens ;
- Le PLUi infracommunautaire Coteaux Nord qui regroupe 26 communes autour de l'Isle-en-Dodon ;
- **Le PLUi infracommunautaire Coteaux Sud, qui regroupe 28 communes autour de Boulogne-sur-Gesse ;**

Ce dernier PLUi fait l'objet du présent rapport d'enquête publique rédigé par la commission d'enquête.

La démarche d'élaboration des PLUi se situe dans le prolongement du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) comprenant un plan d'action sur 2019-2024 et qui définit trois grands axes : un territoire qui s'engage pour un habitat et une mobilité durable, un territoire qui développe des filières d'énergie renouvelable (ENR) à fort potentiel et un territoire résistant face aux changements climatiques

Le territoire de chacun des 4 PLUi infracommunautaires est présenté sur la carte de la page suivante.

*Le territoire des 4 PLUi de la communauté des communes Cœur et Coteaux du Comminges*

## 2.2 – Présentation du territoire Coteaux Sud

Jouxtant les départements du Gers et des Hautes Pyrénées, le territoire Coteaux Sud a une superficie de 278 km<sup>2</sup>. Il est peuplé de 6527 habitants. Il est situé dans une région vallonnée et boisée, parsemée de petits bourgs et villages. Ce secteur est constitué de plaines agricoles de polyculture et d'élevage entrecoupées d'importants boisements, de haies et ripisylves. Les 28 bourgs et villages qui émaillent ce territoire sont pour la plupart peu peuplés et présentent un habitat dispersé. En effet, à l'exception de Boulogne-sur-Gesse ancienne bastide fortifiée et de quelques autres villages, le bâti apparaît peu aggloméré et bien souvent éparpillé, sans véritable noyau fondateur.

Le réseau routier comporte deux axes principaux structurants, la RD633 et la RD17, qui longent le territoire selon un axe nord-sud. Un réseau vicinal dense s'y raccorde.

Le petit patrimoine vernaculaire ainsi que les demeures de caractère participent à l'attrait du paysage rural de ce territoire, témoignages d'une histoire locale, de pratiques anciennes.

Les espaces dédiés aux activités s'organisent en de petites zones artisanales ou industrielles en périphérie de trois villages. Peu concentrées, avec des bâtiments diffus, ces zones sont peu prégnantes visuellement.

Les commerces, quand ils existent, occupent les cœurs des bourgs et des villages, mais la plupart d'entre eux en sont dépourvus.

Le territoire dispose d'une diversité de produits touristiques. Trois sites émergent : la villa Gallo-Romaine de Montmaurin, l'arborétum de Cardeilhac et les gorges de la vallée de la Save.

La plupart des communes sont peu peuplées, puisque seules quatre d'entre elles avaient plus de 300 habitants en 2021. Boulogne sur Gesse, bourg le plus important (1670 habitants) situé au carrefour des RD 632 et RD633 est le pôle d'attraction du nord du territoire. Les communes du Sud sont plus tournées vers les bassins de vie de Saint-Gaudens/Montrejeau et de Lannemezan.

Avec 12 ZNIEFF recensées qui couvrent 15% du territoire, le patrimoine naturel est riche en milieux à forts enjeux de biodiversité ; il abrite des espèces faune/flore rares et endémiques et souvent protégées.

## **2.3 – Présentation du projet de PLUi infracommunautaire Coteaux Sud**

Pour simplifier, le PLUi infracommunautaire (PLUii) Coteaux Sud sera dénommé PLUi

### **2.3.1 – Avancement et projection du projet de PLUi**

**Aujourd'hui** : Sur le territoire Coteaux Sud de l'intercommunalité regroupant 28 communes, sont applicables :

- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur 9 communes ;
- Les dispositions des cartes communales sur 4 communes ;
- La réglementation des PLU sur 15 communes.

**Demain (2025)** : Après approbation du PLUi par la 5C, il ne restera qu'un seul document d'urbanisme applicable à toutes les communes. Il organisera le développement de manière cohérente sur ce territoire dit Coteaux Sud regroupant ces 28 communes.

Ce projet fédérateur est succinctement présenté ci-après.

### **2.3.2 – Les documents du projet de PLUi**

Le PLUi est composé de 5 principaux documents. Pour rester succinct, sont extraites uniquement les informations générales utiles à la bonne compréhension des enjeux du PLUi.

#### **2.3.2.1 - Le rapport de présentation :**

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui édicte son contenu, le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic territorial. Puis :
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement,
- Présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- Justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

## Les communes et l'évolution de leur population

Le territoire du PLUi Coteaux Sud est surtout composé de petites communes totalisant 15% de la population globale du territoire de la 5C.

- 11 communes sur 28 comptent moins de 100 habitants ;
- 13 communes totalisent entre 100 et 300 habitants ;
- 4 communes recensent plus de 300 habitants dont Boulogne sur Gesse (1630 habitants en 2018) qui concentre 25% de la population.

Le tableau ci-dessous précise, pour chaque commune, les variations de la population du territoire Coteaux Sud pour une période de 13 ans (2006-2018). Il montre que sur cette période, le territoire Coteaux Sud présente une légère baisse globale du nombre d'habitants.

| Communes                   | Population 2018 | Population 2006 | Evolution |            |              |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------|--------------|
|                            |                 |                 | tendance  | (Nb)       | (%)          |
| Balesta                    | 143             | 170             | ↘         | -27        | -15,9%       |
| Blajan                     | 478             | 529             | ↘         | -51        | -9,6%        |
| Boudrac                    | 146             | 107             | ↗         | 39         | 36,4%        |
| Boulogne-sur-Gesse         | 1630            | 1664            | ↘         | -34        | -2,0%        |
| Cardeilhac                 | 270             | 252             | ↗         | 18         | 7,1%         |
| Cazaril-Tambourès          | 86              | 83              | ↗         | 3          | 3,6%         |
| Charlas                    | 246             | 205             | ↗         | 41         | 20,0%        |
| Ciadoux                    | 221             | 236             | ↘         | -15        | -6,4%        |
| Gensac-de-Boulogne         | 118             | 115             | ↗         | 3          | 2,6%         |
| Larroque                   | 290             | 313             | ↘         | -23        | -7,3%        |
| Lécussan                   | 270             | 282             | ↘         | -12        | -4,3%        |
| Lespugue                   | 82              | 77              | ↗         | 5          | 6,5%         |
| Mondilhan                  | 87              | 93              | ↘         | -6         | -6,5%        |
| Montgaillard-sur-Save      | 83              | 77              | ↗         | 6          | 7,8%         |
| Montmaurin                 | 206             | 212             | ↘         | -6         | -2,8%        |
| Nénigan                    | 61              | 55              | ↗         | 6          | 10,9%        |
| Nizan-Gesse                | 93              | 89              | ↗         | 4          | 4,5%         |
| Péguilhan                  | 276             | 276             | =         | 0          |              |
| Saint-Ferréol-de-Comminges | 59              | 56              | ↗         | 3          | 5,4%         |
| Saint-Lary-Boujean         | 136             | 109             | ↗         | 27         | 24,8%        |
| Saint-Loup-en-Comminges    | 37              | 39              | ↘         | -2         | -5,1%        |
| Saint-Pé-Delbosc           | 141             | 124             | ↗         | 17         | 13,7%        |
| Saint-Plancard             | 371             | 384             | ↘         | -13        | -3,4%        |
| Saman                      | 126             | 151             | ↘         | -25        | -16,6%       |
| Sarrecave                  | 78              | 76              | ↗         | 2          | 2,6%         |
| Sarremezan                 | 95              | 85              | ↗         | 10         | 11,8%        |
| Sédeilhac                  | 62              | 66              | ↘         | -4         | -6,1%        |
| Villeneuve-Lécussan        | 558             | 550             | ↗         | 8          | 1,5%         |
| <b>Secteur Coteaux Sud</b> | <b>6449</b>     | <b>6475</b>     | ↘         | <b>-26</b> | <b>-0,4%</b> |

### ➤ Les projections démographiques à 10 ans

La projection démographique du PLUi a été établie sur la base du Plan Local de l'Habitat (PLH) extrapolé à 10 ans, selon 2 hypothèses mini/ maxi. Le calcul du mini aboutit à l'accueil de 588 habitants, celui du maxi aboutit à l'accueil 638 habitants. Un tableau de répartition de la population à accueillir a été ensuite établi pour chacune des communes.

Ce scénario démographique est en concordance avec les prescriptions du SCoT.

## ➤ Le logement

### Leur nombre

- En 2016, le territoire comptait 3812 logements, soit 136 logements de plus qu'en 2011 ; durant ces cinq ans, la population du territoire a augmenté de 13 habitants.
- 10 logements par an ont été construits entre 2014 et 2017.
- C'est la commune de Boulogne-sur-Gesse qui voit son parc de logements augmenter le plus, avec un tiers des logements construits.

### Les logements vacants

- En 2018, le secteur Coteaux Sud comptait 354 logements vacants, soit un taux de vacance de 9,2 %.

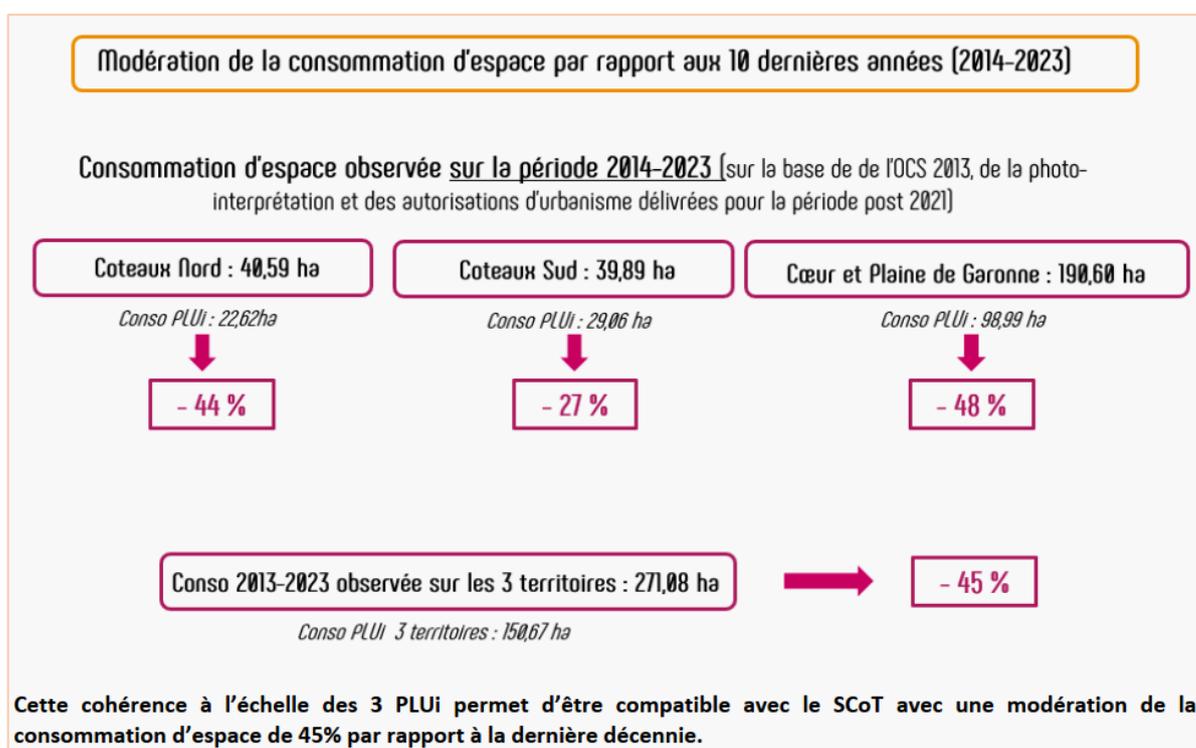
### La projection des logements sur 10 ans

- Le PLUi prévoit la construction de 317 logements pour répondre au souhait d'accueil de 638 personnes, dont 106 logements en densification du tissu urbain et mobilisation des logements vacants non consommateurs d'ENAF. Un tableau de répartition des logements indique le nombre de logements alloués à chacune des communes.
- Les densités en logements du PLUi (12,6 log/ha dans le pôle structurant, 7,5 logements/ha dans les communes rurales) sont compatibles avec les densités du SCoT.

## ➤ La consommation d'ENAF

Elle a été calculée en premier lieu pour chacun des 3 PLUi, ensuite dans le cadre d'une démarche conjointe, elle a été territorialisée entre les 3 PLUi.

### Détail de la consommation foncière du secteur Coteaux Sud



### Détail de la consommation foncière du PLUi Coteaux Sud

| Consommation foncière mesurée sur les 10 dernières années (2014 à 2023) | Consommation foncière projetée par le PLUi sur les 10 prochaines années  |
|---|--|
| 39,89 ha soit $\approx$ 4 ha/an   | 29,06 ha soit $\approx$ 3 ha/an, dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones résidentielles = 25,91 ha</li> <li>- Equip<sup>ts</sup>, services, loisirs, ER = 3,15 ha</li> </ul> |

La lecture de ces deux tableaux fait apparaître que :

- La réduction de la consommation foncière du PLUi Coteaux Sud (-27%) n'atteint pas l'objectif de la modération de la consommation d'espaces du SCoT fixée de 37% à 50%.
- La réduction de la consommation foncière territorialisée des 3 PLUi (45%) ne rentre pas dans les objectifs ZAN de sobriété de la consommation foncière édictés par la loi "Climat et résilience" de réduction de minimum 50% de la consommation d'ENAF d'ici 2030.
- Pris individuellement le secteur Coteaux Sud est le plus éloigné de l'objectif ZAN.

#### 2.3.2.2 – L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche d'intégration de l'environnement durant l'élaboration du PLUi. Elle permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets prévus ou potentiels, leur cohérence, leurs effets cumulés. Elle vise à identifier les incidences du PLUi sur l'environnement et de l'adapter en conséquence, de façon à supprimer, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables. Dans cette optique, le PLUi Coteaux Sud a pris en compte les thématiques environnementales suivantes :

##### **Thématique Paysage et patrimoine bâti**

Le territoire du PLUi est essentiellement constitué de secteurs agricoles ponctués de linéaires de haies et de bosquets. Les pentes fortes et les points hauts des coteaux sont occupés par des boisements de tailles diverses, dont on observe l'expansion du fait d'une certaine raréfaction des prairies. L'horizon sud est marqué par le relief pyrénéen. Les constructions se sont éparpillées sur l'ensemble du territoire, le long des voies de communication.

La transcription dans le PLUi est un classement en zone agricole pour 64% de sa superficie et naturelle pour 21% et une urbanisation essentiellement regroupée autour des bourgs et hameaux.

##### **Thématique biodiversité, milieux naturels et trame verte et bleue**

Le patrimoine naturel du territoire est riche en milieux à forts enjeux de biodiversité. Ainsi on recense 12 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) couvrant 15% du territoire, qui abritent des espèces animales et végétales patrimoniales souvent protégées.

La trame verte est essentiellement caractérisée par les prairies et les bois, alors que la trame bleue est représentée par un réseau hydrographique dense. La trame verte et bleue est peu perturbée par l'urbanisation.

La transcription dans le PLUi vise au maintien d'une activité agricole, et notamment d'élevage, et de pérenniser les espaces sensibles comme les corridors de biodiversité, les ripisylves et les zones humides

### **Thématique ressources naturelles**

L'ensemble du territoire de la 5C dispose d'une ressource en eau globalement de bonne qualité et pérenne. Il est ponctué de très nombreuses petites sources et d'un réseau de puits anciennement utilisés. L'enjeu est d'assurer la protection des ressources contre la pollution en interdisant les constructions à moins de 10 m des berges des cours d'eau, de mettre en conformité les nombreux assainissements individuels, de pérenniser la végétation en bordure des cours d'eau et dans les zones humides, de gérer autant que possibles les eaux pluviales à la parcelle.

Par ailleurs, le territoire comporte 3 sites d'exploitation de matériaux en activité, mais aucun zonage spécifique n'a été défini sur le secteur Coteaux Sud.

### **Thématique risques**

#### Les risques naturels :

- Le risque inondation touche notamment les vallées de la Gesse, la Save, la Nère.
- Une grande partie du sud du territoire est soumise à l'aléa risques sismique faibles.
- Le risque incendie concerne essentiellement la forêt qui s'étend sur les communes de Cardeilhac, Larroque, Sédeilhac et Saint-Plancard.
- L'ensemble du territoire est affecté par le risque retrait/gonflement des argiles, en aléa modéré à fort. Un PPRn sécheresse encadre le risque sur le plateau de Lannemezan.

#### Les risques technologiques :

- Le risque industriel est caractérisé par la présence de 5 ICPE soumises à autorisation. 3 communes du sud du secteur sont incluses dans le périmètre du PPI d'une ICPE Seveso installée à Lannemezan.
- Les communes de Nénigan et Péguilhan sont concernées par le risque onde de submersion d'un grand barrage.
- Le risque transport de matières dangereuses impacte l'ensemble des communes traversées par les RD 635, RD633, RD632, RD17, RD9 et RD5. Par ailleurs une canalisation de transport de gaz traverse la commune de Villeneuve-Lécussan.

### **Thématique nuisances et pollutions**

Les voies routières du territoire ne figurent pas dans le classement départemental des infrastructures de transport générant des risques sonores.

Le risque Sites et Sols Pollués concerne 4 sites du territoire.

### **Thématique consommation et production d'énergie**

La consommation d'énergie est conforme à la moyenne.

Les émissions de GES sont supérieures à la moyenne régionale ; elles proviennent essentiellement de l'élevage et des transports.

Le territoire est producteur d'énergies renouvelables, principalement le "bois-énergie", l'hydroélectricité, le solaire et le biogaz ;

### 2.3.2.3 – Le PADD (Projet d'Aménagement de Développement Durable)

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) occupe une place centrale entre le diagnostic et la traduction réglementaire du projet, à savoir son règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A l'issue du diagnostic, la 5C a défini un PADD commun à l'ensemble du secteur, articulé autour de deux axes principaux :

Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence du territoire

Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

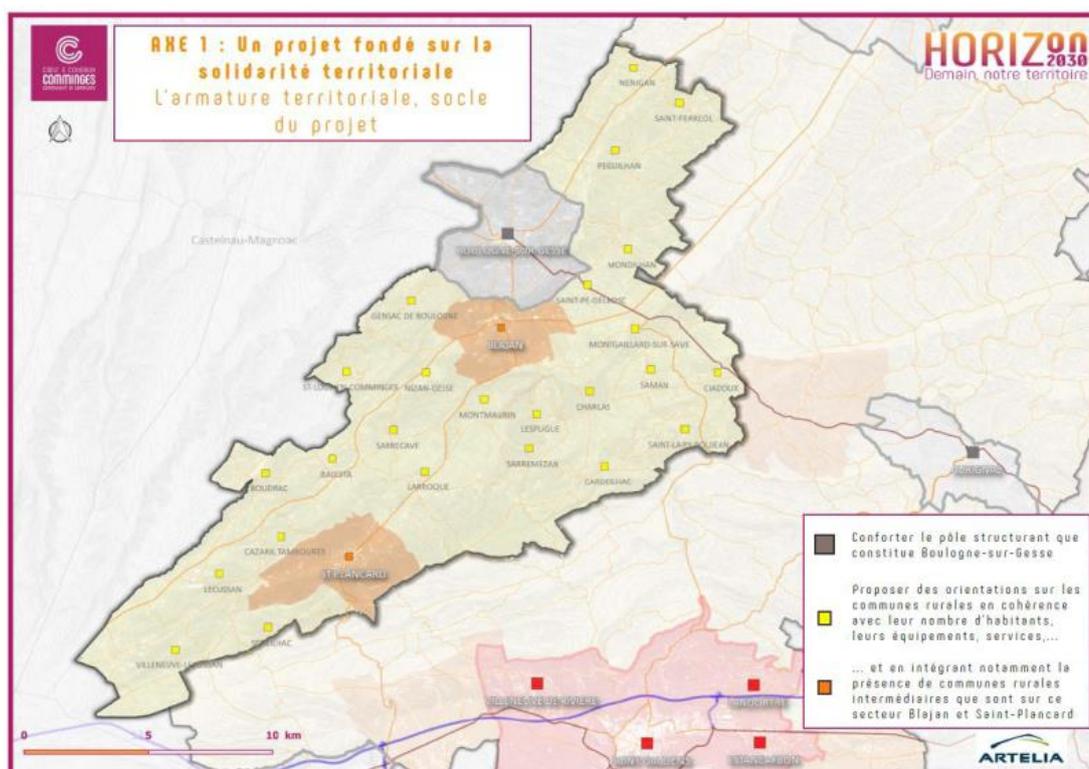
Ensuite, ce PADD commun a été décliné au sein de chaque territoire en PADD sectoriels, avec comme objectif pour le territoire Coteaux Sud :

**Axe 1 : un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale**, avec la volonté de :

- Conforter le pôle structurant que constitue Boulogne-sur-Gesse ;
- Proposer des orientations communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipement, commerces et services, en intégrant notamment les communes rurales intermédiaires de Blajan et Saint-Plancard ;
- Pérenniser l'offre existante du niveau d'équipements et services voire les développer, en cohérence avec l'armature territoriale ;
- Soutenir la croissance démographique par une politique de l'habitat, en offrant un potentiel d'environ 280 à 310 logements ;
- Remobiliser les logements vacants en réutilisant 8 à 10 % du potentiel ;
- Répartir le potentiel de logements avec 25% dans le pôle structurant de Boulogne-sur-Gesse et 75% dans les 27 communes rurales ;
- Permettre la rénovation du parc de logements anciens et dégradés notamment dans le centre ancien de Boulogne-sur-Gesse ;
- Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages traversés notamment par les RD 632, RD633, RD17 et RD9, particulièrement à Boulogne-sur-Gesse (sécurisation des entrées est et ouest de la ville sur la RD 632), et à Blajan situé au carrefour de la RD 633 et de la RD17 ;
- Mobiliser en priorité le foncier économique disponible dans la zone d'activités Papayet-Soubeille à Boulogne sur Gesse, permettre une reconversion de la friche industrielle de Blajan (ancienne tuilerie), assurer la pérennité des activités existantes de la carrière à Blajan, maintenir les commerces dans le centre-bourg de Boulogne-sur-Gesse ;
- Assurer la pérennité et le développement des campings, favoriser une bonne intégration paysagère et environnementale des projets touristiques, optimiser la base de loisirs de Boulogne-sur-Gesse, mettre en valeur le tour des lacs de Boulogne et de la Gimone, renforcer la vocation touristique de sites d'intérêt du territoire (Gorges de la Save, musée archéologique et villa gallo-romaine de Montmaurin, forêt de Cardeilhac...).

**Axe 2 : un projet intégré dans son environnement, avec :**

- La promotion d'une urbanisation qualitative par une modération de la consommation d'espace, comprise entre 21 et 27 hectares, pour toutes les fonctions urbaines confondues ;
- Renforcer et restaurer les continuités écologiques majeures dans la vallée de la Garonne et favoriser une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau.
- Prendre en compte le risque inondations ;
- Encadrer le développement urbain le long des infrastructures potentiellement bruyantes ;
- Réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique, soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables et créer les conditions pour un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques, etc.).

**2.3.2.4 - Les OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)**

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont l'intercommunalité souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux, en lien avec les communes, dans le respect du PADD.

Le projet de PLUi Coteaux Sud présente deux types d'OAP :

- Les OAP dites « de projet » ou « sectorielles » : définissent une volonté précise concernant un secteur particulier (implantation des constructions, aménagement des voies...) ;
- Les OAP dites « thématiques » ou « multi-sites » : définissent des grands principes concernant un thème particulier (formes urbaines, déplacement...) et couvrent un périmètre plus large

Le tableau suivant présente la liste des OAP du territoire Coteaux Sud et leurs principales caractéristiques.

### 1) Les OAP sectorielles

| Communes             | OAP                                     |   |            |        |
|----------------------|---|---|------------|--------|
|                      | Nom ou localisation                     | Superficie<br>Nb logements                          | Densité    | Zonage |
| Balesta              | Le Bourg ; Secteur 1                    | 0.14 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 2                    | 0.11 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | U      |
|                      | Le Bourg ; Secteur 3                    | 0.14 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 4                    | 0.17 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UB     |
| Blajan               | Brouca ; Secteur A<br>(Projet communal) | 0.8 ha ; 7 logs groupés ou<br>individuels           | 9 logs/ha  | AU     |
| Boudrac              | Le Bourg ; Secteur A                    | 0.35 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | AU     |
|                      | Vie d'Arné ; Secteur 1                  | 0.31 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 2                    | 0.22 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
| Boulogne-sur-Gesse   | Chemin aux Lanettes<br>Secteur A        | 2.3 ha ; 36 logs dont 5<br>LLS ; 1.2 ha équipements | 12 logs/ha | AU     |
|                      | Secteur B                               | 0.36 ha ; 4 logs                                    | 12 logs/ha | AU     |
|                      | Secteur C                               | 0.36 ha ; 4 logs                                    | 12 logs/ha | AU     |
| Cardeilhac           | Le Bourg ; Secteur A                    | 0.30 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | AU     |
| Cazaril-Tambourés    | Roubertas ; Secteur B                   | 0.58 ha ; 4 logs                                    | 7 logs/ha  | AU     |
|                      | Le Bourg ; Secteur A                    | 0.36 ha ; 2 à 3 logs                                | 7 logs/ha  | AU     |
| Gensac-de-Bologne    | Le Bourg ; Secteur 1                    | 0.18 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 2                    | 0.29 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 3                    | 0.14 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 4                    | 0.23 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
| Larroque             | Maulac ; Secteur A                      | 0.85 ha ; 6 logs                                    | 7 logs/ha  | AU     |
|                      | Maulac ; Secteur 1                      | 0.26 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 2                    | 0.30 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
| Lécussan             | Le Bourg ; Secteur 1                    | 0.51 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UC     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 2                    | 0.20 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UC     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 3                    | 0.18 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UC     |
| Mondilhan            | Le Bourg ; Secteur 1                    | 0.26 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
| Mongaillard-sur-Save | Le Bourg ; Secteur 1                    | 0.20 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 2                    | 0.14 ha ; 1 log                                     | 7 logs/ha  | UB     |
|                      | Le Bourg ; Secteur 3                    | 0.28 ha ; 2 logs                                    | 7 logs/ha  | UB     |
| Montmaurin           | Petit Jean ; Secteur 1                  | 0.39 ha ; 3 logs                                    | 7 logs/ha  | UC     |
|                      | Petit Jean ; Secteur 2                  | 0.47 ha ; 3 logs                                    | 7 logs/ha  | UC     |

|                     |                                     |                  |           |    |
|---------------------|-------------------------------------|------------------|-----------|----|
| Nizan-sur-Gesse     | Le Bourg ; Secteur A                | 0.79 ha ; 3 logs | 4 logs/ha | AU |
| Péguilhan           | Bérot ; Secteur 1                   | 0.36 ha ; 3 logs | 7 logs/ha | UB |
|                     | Bérot ; Secteur 2                   | 0.42 ha ; 3 logs | 7 logs/ha | UB |
| Saint-Plancard      | Le Bourg ; Secteur A                | 0.40 ha ; 4 logs | 9 logs/ha | AU |
|                     | Le Bourg ; Secteur B                | 0.71 ha ; 6 logs | 9 logs/ha | AU |
|                     | Le Bourg ; Secteur C                | 0.37 ha ; 3 logs | 9 logs/ha | AU |
|                     | Le Bourg ; Secteur 1                | 0.36 ha ; 2 logs | 9 logs/ha | UB |
|                     | Le Bourg ; Secteur 2                | 0.19 ha ; 2 logs | 9 logs/ha | U  |
| Saman               | Secteur 1                           | 0.29 ha ; 2 logs | 7 logs/ha | UB |
| Villeneuve Lécussan | Le Bourg ; Secteur A                | 0.52 ha ; 5 logs | 9 logs/ha | AU |
|                     | St Martin et Poucourin<br>Secteur 2 | 0.28 ha ; 3 logs | 9 logs/ha | UB |
|                     | Les Callets ; Secteur 3             | 0.37 ha ; 3 logs | 9 logs/ha | UB |

## 2) Les OAP thématiques

| Thématiques                             |
|---|
| Bioclimatisme et énergies renouvelables |
| Trame verte et bleue - Paysages         |

La programmation des OAP ne comporte aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

### 2.3.2.5 - Les STECAL

Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) définissent et permettent dans le PLUi, à l'intérieur des zones naturelles (N), l'implantation de nouvelles constructions. Le PLUi identifie 14 STECAL en zone N, constituée de sous-ensembles en fonction des activités.

Les secteurs de développement habitat (26 ha) et STECAL (35 ha) :

- Représentent moins de 0,01% du territoire. La consommation d'espace projeté a en particulier été limitée au regard des possibilités de remobilisation de logements vacants.
- Ont été implantées préférentiellement hors des périmètres de protection des monuments historiques afin d'impacter le moins possible ces secteurs patrimoniaux

Tableau 5 : Chiffres clés sur les STECAL du secteur Coteaux Sud

| TYPE DE STECAL   | NOMBRE DE STECAL SUR LE SECTEUR COTEAUX SUD | SURFACE DE STECAL SUR LE SECTEUR COTEAUX SUD | COMMUNES CONCERNEES   |
|--|---|--|---|
| Na (activités isolées autres qu'agricoles)   | 2   | 0,08 ha                                      | Nizan-Gesse   |
| Nae (activités d'aérodrome)  | 1   | 0,5 ha                                       | Sedeilhac   |
| NL (activités sportives ou de loisirs)   | 1   | 0,7 ha                                       | Cardeilhac  |
| Nt1 (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger) | 7   | 9 ha   | Cardeilhac / Charlas / Ciadoux / Peguilhan / Saint-Lary / Boujean / Sarrecave |
| Nt2 (chambres d'hôtes existantes)  | 1   | 1,2 ha                                       | Gensac-de-Boulogne / Saint-Pé-Delbosc   |
| Npv (centrales photovoltaïques au sol)   | 4   | 23 ha  | Blajan / Boulogne-sur-Gesse / Lécussan  |
| Nyrt (site accueillant des yourtes constituant l'habitat permanent de leurs occupants)                         | 1   | 1 ha   | Gensac-de-Boulogne  |

### 2.3.2.6 - Les changements de destination

Dans les zones A et N, seuls sont autorisés les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le cadre du PLUi Coteaux Sud, 20 changements de destination sont repérés, soit environ 0,7 par commune. La pièce B de l'annexe 1G du rapport de présentation documente chaque changement de destination (Motivation et photos des bâtiments)

### 2.3.2.7 - Les emplacements réservés

Sur le secteur Coteaux Sud, 19 emplacements réservés ont été positionnés.

Les incidences environnementales des emplacements réservés ont été mises en évidence par type d'aménagement envisagé.

Tableau 6 : Chiffres clés sur les emplacements réservés du secteur Coteaux Sud

| TYPE D'AMENAGEMENT ENVISAGE                 | NOMBRE D'ER SUR LE SECTEUR COTEAUX SUD | POURCENTAGE D'ER SUR LE SECTEUR COTEAUX SUD | SURFACE D'ER SUR LE SECTEUR COTEAUX SUD |
|---|--|---|---|
| Aménagement de voirie                       | 3                                      | 16 %  | 0,2 ha                                  |
| Aménagement de stationnement                | 6                                      | 31 %  | 1,3 ha                                  |
| Aménagement d'espace ou d'équipement public | 7                                      | 37 %  | 1,2 ha                                  |
| Aménagement de cheminement doux             | 3                                      | 16 %  | 0,2 ha                                  |

### 2.3.2.8 – Le Règlement

Il est composé de deux pièces distinctes

- **Le règlement graphique.** Il présente les zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricole, naturelles et forestières) pour chaque commune sur la base cadastrale.
- **Le règlement écrit** définit, pour l'ensemble de la 5C, les règles d'utilisation des sols, zone par zone. Il fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les

modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.

Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, les dispositions du règlement écrit du PLUi prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...), les orientations définies par le PADD sur ces thématiques ainsi que certaines prescriptions du SCoT en la matière.

Le règlement écrit de la zone AU renvoie aux OAP afin de permettre de déroger aux règles émises si des prescriptions existent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit ainsi d'offrir la possibilité d'une adaptation des règles si certaines zones à urbaniser présentent des enjeux urbains spécifiques.

### **Le zonage du PLUi**

**Les zones urbaines U** de chacune des communes, sont caractérisées par la continuité du bâti ; elles peuvent accueillir de nouvelles constructions.

**Les zones à urbaniser AU**, sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**Les zones agricoles A** doivent être protégées en raison de leur potentiel agronomique ; elles sont inconstructibles pour les particuliers, mais peuvent accueillir des installations et bâtiments agricoles.

**Les zones naturelles N** à protéger en raison de leur qualité : (sites, milieux naturels, paysages, intérêt esthétique, historique ou écologique, existence d'une exploitation forestière, caractère d'espaces naturels.) ; elles sont inconstructibles pour les particuliers.

### **2.3.2.9 - Les Annexes**

Elles regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif.

## **2.4 – La compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur**

Le projet de PLUi est compatible avec :

- Les orientations du [SCoT Pays Comminges Pyrénées](#) approuvé le 04 juillet 2019
- Le [Plan Local de l'Habitat \(PLH\)](#) approuvé le 07 juillet 2022

Au-delà, l'évolution du contexte législatif a été prise en compte dans le cadre de l'élaboration des PLUi, notamment :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 qui favorise la densification urbaine et lutte contre l'artificialisation des sols.
- La loi Climat et Résilience d'août 2021 qui renforce les objectifs de sobriété foncière et de modération de la consommation de l'espace, avec pour objectif la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

## 2.5 – La concertation préalable et son bilan

Les modalités de la concertation, reproduites ci-après figurent dans la délibération n° 2019-29 en date du 21 février 2019 du Conseil Communautaire, applicables aux 3 PLUi infracommunautaires.

**3) DE DEFINIR les modalités de la concertation avec le public durant la phase d'élaboration des PLUi Infra, depuis la présente prescription jusqu'à l'arrêt des différents projets, selon les points suivants :**

- ✓ Installation de panneaux d'exposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- ✓ Insertion dans le Journal de la Communauté de Communes et dans la presse locale d'articles présentant l'avancement des projets de PLUi Infra ;
- ✓ Organisation de réunions publiques de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développements durables (PADD) et des projets de PLUi Infra pour arrêt, dans chaque commune pôle ;
- ✓ Mise en ligne sur le site Internet de la Communauté de Communes des documents composant les PLUi Infra au fur et à mesure de leur validation ;
- ✓ Recueil des observations du public, soit sur un registre de concertation à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), soit par courrier à l'attention de M. le Président au format papier à l'adresse suivante : 4 rue de la République – BP 70205 – 31806 SAINT-GAUDENS, ou au format électronique à l'adresse mail suivante : contact@la5c.fr ;
- ✓ La concertation pour chaque PLUi Infra prend fin lors de la délibération en tirant le bilan en même temps que l'arrêt du projet.

Le bilan de la concertation est présenté au dossier d'enquête publique. Il montre que l'intercommunalité a respecté l'ensemble des modalités définies lors de la délibération du conseil communautaire et résume la participation citoyenne.

Concernant le projet de PLUi Coteaux Sud, on remarquera que la 5C a prévu que l'essentiel de la procédure de concertation préalable se déroule dans la seule commune de Boulogne-sur-Gesse, alors que le territoire compte 28 communes.

Le bilan des observations du public est reproduit ci-après.

Plus spécifiquement au PLUi Coteaux Sud, 20 observations ont été recensées.

- Cinq demandes de classement en zone protégée dont les parcelles ne ressortent pas comme un enjeu fort dans les études environnementales relatives au PLUi : les parcelles sont classées en zone agricole (A) dans le règlement graphique ;



- Quinze requêtes concernent des volontés de classement en terrain constructible :
  - Deux suites favorables ont été données pour des projets touristiques, par la création de STECAL.
  - Les autres requêtes ont été rejetées afin d'assurer la compatibilité de la traduction réglementaire avec les orientations affichées dans le PADD :
    - Parcelles isolées favorisant le mitage ou non rattachées à une enveloppe urbaine existante (bourg ou hameau) ;
    - Parcelles non intégrées dans une zone constructible pour respect des objectifs de modération de la consommation d'espace ;

### CHAPITRE 3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête est composé de 5 pièces principales, scindées en sous- pièces.  
Il est précédé d'un sommaire général. Il représente un volume de 3005.

| Num  | Intitulés   | Nbre pages |
|------|---|------------|
| 0A   | <b>Pièce 0 : Pièces administratives</b>   | 21 pages   |
|      | Arrêté prescrivant l'enquête publique du PLUi Coteaux Sud   |            |
|      | Avis d'enquête publique   |            |
|      | Arrêté préfectoral portant accord dérogation élaboration PLUi infracommunautaire 4 pages          |            |
|      | Second arrêt projet PLUi infracommunautaire Coteaux Sud   |            |
|      | Délibération du conseil communautaire prescrivant l'élaboration de trois PLUi infracommunautaires |            |
| 0B   | Débat sur le PADD commun  | 6 pages    |
| 0C   | Débat sur les orientations générales du PADD  | 5 pages    |
| 0D   | Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation                         | 5 pages    |
|      | <b>Pièce 1: Rapport de présentation</b>   |            |
| 1-Aa | Résumé non technique (diagnostic ; justification)   | 91 pages   |
| 1-Ab | Résumé non technique (évaluation environnementale)  | 44 pages   |
| 1B   | Diagnostic Coteaux Sud  | 185 pages  |
| 1Ca  | État initial de l'environnement   | 153 pages  |
| 1Cb  | Fiche synthèse  | 28 pages   |
| 1D   | Justification des choix   | 110 pages  |
| 1E   | Compatibilité avec les documents supra  | 32 pages   |
| 1F   | Évaluation environnementale   | 373 pages  |
| 1G   | Annexes   | 924 pages  |
|      | Annexe 1Ga Fiches communes  | 81 pages   |
|      | Annexe 1Gb : Changement de destination  | 172 pages  |
|      | Annexe 1Gc : Éléments remarquables  | 170 pages  |
|      | Annexe 1Gd : STECAL   | 15 pages   |
|      | Annexe 1Ge : Méthodologie   |            |
|      | <b>Pièce 2 : PADD</b>   |            |
| 2A   | PADD commun   | 16 pages   |
| 2B   | PADD Coteaux Sud  | 26 pages   |

| <b>Pièce 3 : OAP</b>        |                     |           |
|-----------------------------|---------------------|-----------|
| 3A                          | OAP thématiques     | 31 pages  |
| 3B                          | OAP sectorielles    | 58 pages  |
| <b>Pièce 4 : Règlements</b> |                     |           |
| 4A                          | Règlement écrit     | 160 pages |
| 4B                          | Règlement graphique | 28 pages  |

| <b>Pièce 5 : Annexes</b>         |   |                    |
|----------------------------------|---|--------------------|
| 5A                               | Servitudes d'utilité publique   | 20 pages           |
| 5B                               | Annexes sanitaires<br>Annexe 5B.A : Réseau AEP<br>Annexe 5B.B : Zonages d'assainissement                                    | 1 page<br>90 pages |
| 5C                               | Plan de prévention des risques<br>Annexe 5.C.A : Risques naturels inondations<br>Annexe 5.C.B : Risques naturels sécheresse | 31 pages           |
| 5D                               | Arrêté de classement sonore   | 4 pages            |
| 5E                               | Droit de préemption urbain  | 237 pages          |
| <b>Sous dossier Avis des PPA</b> |   |                    |
|                                  | Avis de la Chambre d'agriculture de la Haute Garonne (CA 31)  | 124 pages          |
|                                  | Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI)   |                    |
|                                  | Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)             |                    |
|                                  | Avis de la Direction Départementale des Territoires de Haute Garonne (DDT 31)   |                    |
|                                  | Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)  |                    |
|                                  | Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)  |                    |
|                                  | Avis de l'Office National des Forêts (ONF)  |                    |
|                                  | Avis du Pôle d'Équilibre territorial et Rural du Pays Comminges Pyrénées (PETR)   |                    |
|                                  | Avis de Réseau 31 service public de l'eau   |                    |
|                                  | Avis relatif au schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de la Garonne   |                    |
|                                  | Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 28 juin 2023  |                    |
|                                  | Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)   |                    |
|                                  | Avis de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF)  |                    |
|                                  | Avis du syndicat des Eaux de la Barousse  |                    |
|                                  | Avis du Syndicat Mixte Garonne Amont  |                    |
|                                  | Avis de Teréga  |                    |
|                                  | <b>Total</b>  | <b>3026 pages</b>  |

## CHAPITRE 4 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 4.1 – La désignation de la commission d'enquête

Par sa décision du 25 juillet 2024 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, a désigné une commission d'enquête composée de trois commissaires-enquêteurs pour conduire l'enquête publique.

Chacun d'eux a certifié son indépendance par rapport au projet de PLUi Coteaux Sud, ainsi que l'absence d'intérêts directs ou indirects qui lui seraient en lien.

### 4.2 – Préparation de l'enquête publique

#### 4.2.1 Réunions préparatoires à l'enquête publique

##### Journée du 7 août 2024 :

Motif : A la suite des contacts téléphoniques avec la 5C, il est apparu la nécessité d'organiser une rencontre préparatoire pour cadrer les modalités de l'enquête publique et de les harmoniser pour les 3 PLUi. Une réunion a été organisée sur ce seul sujet.

Lieu : Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (5C) 4 rue de la République BP 70205 31806 Saint-Gaudens Cedex

- de 11 heures à 12 heures : Réunion préparatoire des 3 présidents des commissions d'enquête des PLUi infracommunautaires de la 5C. But : cadrer et harmoniser les propositions des 3 commissions d'enquête à présenter à la 5C concernant les modalités des 3 enquêtes publiques afin d'assurer une bonne information du public.

- de 14 heures à 16 heures 30 : réunion réunissant :

Pour la 5C : M Stéphane BORTOLOTTI, directeur général adjoint (DGA) de la 5C ; Mme Clélia PERRIN, chargée de mission en urbanisme ; Mme Marie Le HIR, rédactrice.

Les commissaires enquêteurs : Christian TOURAILLES président de la commission Coteaux Nord ; Gérard BELLECOSTE président de la commission Coteaux Sud ; Michel AZIMONT président de la commission Cœur et plaine de la Garonne.

La réunion a permis de déboucher sur une vision partagée et harmonisée du déroulement des trois enquêtes publiques et de leurs modalités de mise en œuvre, proportionnées à la population des 3 PLUi. Les décisions prises ont été actées par un C.R. visé par les 3 présidents des commissions d'enquête, adressé à la 5C, le 12 août 2024.

##### Journée du 28 août 2024 : première réunion de la commission d'enquête Coteaux Sud

Lieu : Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (5C) 4 rue de la République BP 70205 31806 Saint-Gaudens Cedex

##### Le matin de 11h à 12 h 15 :

Réunion interne de la commission d'enquête portant sur l'organisation, le fonctionnement et sur la répartition des tâches des commissaires enquêteurs.

L'après-midi de 14 h à 16 h : Réunion de la commission d'enquête avec la 5C (Mmes PERRIN et Le HIR).

Elle s'est déroulée selon l'ordre du jour prévu :

- Présentation du projet de PLUi par la 5C
- Préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Paraphe de 3 registres par le président de la commission d'enquête
- Formation succincte au logiciel SIG qui sera à disposition des C.E. à Boulogne-sur-Gesse
- Remise des dossiers au format papier aux commissaires enquêteurs.

### **Journée du 12 septembre 2024 : Visite des lieux**

Elle s'est déroulée sous la conduite de Mr Seilhan chargé de mission en urbanisme à la 5C de 14 h 30 à 17 h, suivant un programme préalablement défini par la commission d'enquête.

## **4.3 – Les modalités de l'enquête publique**

Elles ont été arrêtées dans les locaux de la 5C, lors des réunions du 07 et 28 août 2024.

### **4.3.1 – Durée de l'enquête publique**

Le PLUi étant soumis à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours (article L.123-9 du code de l'environnement).

Elle a été fixée du mardi 07 octobre 2024 à 9h au jeudi 12 novembre 2024 à 12 h, soit 37 jours consécutifs.

### **4.3.2 – Permanences des commissaires enquêteurs**

12 permanences ont été planifiées dans trois mairies du territoire du PLUi, en tenant compte de leur localisation géographique.

#### **Mairie de Boulogne-sur-Gesse**

- Le samedi 12 octobre 2024 de 9 h à 12h ;
- Le mercredi 23 octobre 2024 de 9 h à 12h ;
- Le jeudi 31 octobre 2024 de 14h à 17h ;
- Le mercredi 06 novembre 2024 de 9h à 12h.

#### **Mairie de Saint-Plancard**

- Le mardi 15 octobre 2024 de 8 h 30 à 11 h 30 ;
- Le vendredi 25 octobre 2024 de 14h à 17h ;
- Le mardi 29 octobre 2024 de 8 h 30 à 11 h 30 ;
- Le vendredi 08 novembre 2024 de 8 h 30 à 11 h 30.

#### **Mairie de Ciadoux**

- Le mercredi 16 octobre 2024 de 8 h 30 à 11 h 30 ;
- Le vendredi 18 octobre 2024 de 13 h 15 à 16 h 15 ;

- Le vendredi 25 octobre 2024 de 13 h 15 à 16 h15 ;
- Le lundi 04 novembre 2024 de 8 h 30 à 11 h 30.

#### **4.3.3 – Visio-permanences de la commission d'enquête**

En alternative aux permanences, la population pouvait à sa convenance choisir de rencontrer les commissaires enquêteurs en distanciel, par visioconférence, via un rendez-vous à prendre en ligne préalablement sur le site internet dédié à l'enquête publique.

Deux visio-permanences ont été programmées le :

- Le samedi 19 octobre 2024 de 10h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 07 novembre 2024 de 17h00 à 19h00.

#### **4.3.4 - Mise à disposition du dossier d'enquête**

Durant la durée de l'enquête publique, le dossier était consultable :

- En version papier et électronique sur PC mis à disposition du public en mairie de Boulogne-sur-Gesse.
- En version électronique sur PC mis à disposition du public en mairies Saint-Plancard et Ciadoux.
- En ligne, en se connectant à sa convenance sur le site internet de la 5C à l'adresse suivante : <https://www.coeurcoteaux-comminges.fr>
- En ligne, en se connectant à sa convenance à toute heure sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-coteaux-sud>

#### **4.3.5 – Emission des observations ou propositions par le public**

Quiconque pouvait déposer toute observation ou proposition sur ce projet, soit :

- Sur les registres d'enquête publique au format papier mis à disposition du public en mairies de Boulogne-sur-Gesse, Saint-Plancard et Ciadoux.
- Lors d'une rencontre avec les commissaires enquêteurs durant leurs permanences.
- Ou directement sur le site internet dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-coteaux-sud>

#### **4.3.6 – Consultation des observations ou propositions par le public**

- Les observations reçues par voie électronique étaient consultables sur le registre électronique du site internet.
- Les observations déposées sur les registres "papier" des mairies de Boulogne-sur-Gesse, Saint-Plancard et Ciadoux étaient consultables aux jours et heures d'ouverture de ses édifices publics. De plus, lesdites observations ont été régulièrement scannées et intégrées au registre numérique.

### **4.3.7 – Publicité de l'enquête publique :**

#### **4.3.7.1 : Parution dans les journaux**

Les avis de publicité de l'enquête ont fait l'objet de deux parutions dans la presse, à savoir :

- La Dépêche du Midi, éditions de la Haute-Garonne du 11/09/2024 et du 08/10/2024
- La Gazette du Midi, éditions de la Haute-Garonne du 11/09/2024 et du 09/10/2024

En sus l'intercommunalité avait prévu une information complémentaire des habitants :

- Via un encart d'information sur le site internet de la 5C.
- Via les affiches lumineuses de la commune de Boulogne-sur-Gesse, siège de l'enquête
- Via la sollicitation des maires de communes équipées des applications mobiles d'information et d'alerte (PanneauPocket, Illiwap, etc..).
- Via un encart d'information sur le site internet de quelques communes

#### **4.3.7.2 : Affichages en mairies**

L'avis au public a été affiché sur les panneaux d'affichage des 28 mairies.

Les commissaires enquêteurs ont vérifié – lors de leurs permanences – que l'affichage de l'avis au public était effectif aux panneaux des 3 mairies où ils ont tenu leurs permanences.

Par ailleurs, une tournée d'un commissaire enquêteur sur l'ensemble des 28 communes, effectuée le 12 octobre 2024, et une deuxième effectuée le 08 novembre 2024, a permis de vérifier la réalité de l'affichage sur l'ensemble du territoire pendant toute la durée de l'enquête.

La 5C a fourni un document au Président de la commission d'enquête attestant l'affichage dans chacune des 28 mairies : de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2024-17 et de l'avis d'enquête publique.

#### **4.3.7.3 : Visite des lieux**

Elle a été planifiée le 12 septembre 2024 à 14h30 à 17h30.

## **4.4 – Le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée sans anicroche et dans de bonnes conditions de réception du public.

A l'issue de l'enquête publique, la 5C a organisé le ramassage des 3 registres "papier" puis les a expédiés au Président de la commission d'enquête qui les a réceptionnés le samedi 16 novembre 2024.

### **4.4.1 - Réunion de la commission d'enquête durant l'enquête publique**

#### **Journée du 23 octobre 2024 :**

Lieu : 5C à Saint-Gaudens. Horaires : de 14 h à 17 h. Son but était de faire un point de situation à mi-enquête publique, de commencer la préparation du P.V de synthèse des observations et d'ébaucher les premières conclusions partielles.

## **4.5 – A l'issue de l'enquête publique**

### **4.5.1 - La remise du PV de synthèse de l'enquête publique**

Elle s'est tenue le 20 novembre 2024 de 14 heures 30 à 17 heures dans les locaux de la 5C. Elle a réuni en présentiel la commission d'enquête publique et le pétitionnaire représenté par :

Stéphane BORTOLOTTO, Directeur Général Adjoint de la 5C

Marie LE HIR et Stéphane SEILHAN, chargés de mission en urbanisme

Le Président de la commission d'enquête a commenté le déroulement de l'enquête publique, la teneur des observations du public, exposé les observations de la commission d'enquête. De nombreux échanges ont ponctué cette présentation.

### **4.5.2 – Le mémoire en réponse du porteur de projet**

La commission d'enquête a reçu le mémoire en réponse de l'intercommunalité par courriel, en date du 05 décembre 2024. Ce document est consultable en annexe 2 du présent rapport

### **4.5.3 – Réunion de finalisation de l'enquête publique**

Elle s'est tenue le 9 décembre 2024 dans les locaux de la 5C de 10 heures à 16 heures.

A partir du travail préparatoire des commissaires enquêteurs, son but était de parachever la rédaction du rapport d'enquête publique et des conclusions motivées et avis de la commission d'enquête.

## CHAPITRE 5 - LES OBSERVATIONS DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES

### 5.1 - Avis MRAe et réponse du porteur de projet

On rappellera ici que l'avis de la MRAe est demandé préalablement à l'enquête publique. Il doit figurer au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse du porteur de projet

Consultée le 04 avril 2024, la MRAe a remis son avis et ses recommandations le 04 juillet 2024.

Pour la MRAe des ajustements sont à réaliser concernant le PLUi Coteaux Sud :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être justifiées au regard des enjeux environnementaux et l'évaluation environnementale doit prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.
- L'évaluation environnementale présente quelques lacunes qui ne permettent pas une compréhension complète des choix retenus.
- La trame verte et bleue doit être précisée.
- Remodeler le règlement de la zone N afin de protéger véritablement le patrimoine naturel.
- Identifier des secteurs privilégiés pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et de présenter l'ensemble des secteurs à urbaniser et à densifier dans les OAP.

En réponse à cet avis La 5C indique que :

- Le scénario démographique retenu est basé sur le Plan Local d'Habitat, et il est à analyser sur l'ensemble de la communauté de communes. Par ailleurs un travail itératif a été mené afin de déterminer les secteurs présentant les enjeux environnementaux les plus faibles. L'aménagement de certains secteurs, et notamment les zones AU, est encadré par la définition d'OAP.
- Le rapport d'évaluation environnementale analyse bien l'ensemble des secteurs de développement. Ils ont été définis sur la base des tâches urbaines et de leur potentiel d'urbanisation.
- L'évaluation environnementale sera complétée par des zooms sur les secteurs stratégiques afin de préciser les éléments relatifs à la trame verte et bleue. Les enjeux environnementaux de certains secteurs seront précisés.
- Le règlement écrit est suffisamment explicite sur les interdictions de construire caractérisant la zone N. Des compléments sont apportés pour assouplir cette interdiction dans les secteurs N indicés pour permettre la réalisation de projets spécifiques. Concernant les secteurs dédiés à la production photovoltaïque, la stratégie appliquée est d'attendre le retour de la préfecture concernant la définition des Zones d'accueil des Energies Renouvelables (ZAEnR).

### 5.2 – Avis des personnes publiques et réponses du porteur de projet

La 5C a sollicité l'avis de trente-huit personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC). Seulement quinze d'entre-elles l'ont exprimé.

Pour les 23 personnes publiques qui n'ont pas répondu, le délai de trois mois imparti par le code de l'urbanisme étant expiré, leur avis est réputé favorable.

Tableau récapitulatif des 15 avis exprimés, incluant la réponse de la 5C

| PPA, PPC  | Avis  | Réponse de la 5C  |
|---|---|---|
| Sous-Préfecture de Saint-Gaudens ;<br>DDT           | Favorable avec réserves :<br>R1 : suppression zones AU à Blajan et Cardeilhac<br>R2 : suppression des secteurs de développement dans les hameaux sur Lespugue et Montmaurin<br>R3 : revoir règlement écrit concernant les activités économiques<br>R4 : Reporter les zones inondables sur le règlement graphique<br>R5 – Compléter l'annexe débroussaillage | 5C prévoit de modifier la configuration de la zone AU sur Blajan, et justifie le choix concernant la zone AU sur Cardeilhac. Le secteur sera conservé sur Lespugue, avec création d'une OAP. L'extension sur le hameau de Mirepoix sera supprimée. La volonté de 5C est de privilégier le commerce de détail en zone UC est les activités artisanales en zone UY. Par ailleurs un linéaire commercial est envisagé dans le bourg ancien de Boulogne. Les périmètres des zones inondables seront mis à jour dans le règlement graphique<br>Les Obligations Légales de Débroussaillage seront intégrées au dossier de P |
| PETR Pays Comminges Pyrénées                        | Favorable ; souligne que le PLUi devra être modifié à l'issue de la prochaine révision du SCoT Comminges Pyrénées   | 5C indique que les hypothèses de développement retenue restent compatibles avec les objectifs du SCoT. Certaines adaptations de zonage seront mises en œuvre  |
| Chambre de commerce et d'industrie de Haute-Garonne | Favorable, mais invite à vérifier que le reclassement en zone A ou N ne contraint pas le développement d'une entreprise existante.  | 5C indique que des STECAL ont été prévus pour assurer le développement des activités existantes en zones A ou N   |
| Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne           | Favorable avec réserves<br>R1 : complétude du diagnostic agricole<br>R2 : reprise des objectifs de densification et réduction de consommation d'ENAF<br>R3 : reprise de l'analyse multicritères sur le volet agricole<br>Prise en compte de modifications réglementaires  | 5C considère que le diagnostic agricole a bien pris en compte les éléments relatifs aux ICPE, bâtiments agricoles, zones irriguées, parcelles agriculture biologique. La consommation d'ENAF doit être analysée sur l'ensemble de la 5C. Certaines adaptations seront apportées au règlement écrit des zones A et N   |
| CDPENAF 31  | Favorable avec réserves<br>R1 : Ajuster les consommations d'ENAF en conformité avec le SCOT<br>R2 : Supprimer zone AU à Blajan<br>R3 : Réexaminer Zone U à Montmaurin<br>R4 : restreindre zone Uh à Cardeilhac  | La consommations d'ENAF est compatible avec les objectifs du SCoT, et doit être lue sur l'ensemble de la 5C<br>Le périmètre de la zone AU de Blajan sera adapté   |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>R5 : Prioriser la consommation des dents creuses et phaser la consommation d'ENAF</p> <p>R6 : retirer coefficient d'emprise au sol dans les STECAL, remplacer par surface maximum</p> <p>R7 : pour les communes peu boisées utiliser l'outil EBC plutôt que l'art. L.151-23 du CU</p> <p>R8 : Réexaminer les périmètres à obligation de débroussaillage dans le règlement</p> <p>R9 : revoir et préciser les caractéristiques du STECAL à Sarrecave</p> <p>R10 : revoir les dispositions encadrant les extensions en zone A et N</p> | <p>Sur Montmaurin est préservée l'enveloppe du bourg existant. L'extension sur Mirepoix sera supprimée.</p> <p>Sur la zone Uh de Cardeilhac, la tâche urbaine se limite aux parcelles construites.</p> <p>Certaines dispositions relatives aux STECAL seront prises en compte.</p> <p>De même certaines adaptations seront apportées au règlement écrit des zones a et N.</p> |
| SNCF                                       | Favorable avec remarques marginales   | Intégration des nouvelles servitudes relatives au chemin de fer.  |
| INAO Occitanie                             | <p>Favorable avec recommandations</p> <p>R1 : revoir les objectifs démographiques et consommation d'ENAF</p> <p>R2 : préserver les zones d'agriculture biologique et secteurs classés IGP</p>   | La 5C n'apporte pas de réponse aux recommandations de l'INAO, déjà formulées  |
| CC Coteaux Arrats Gimone                   | Favorable   |   |
| TEREGA                                     | Favorable   |   |
| SDIS 31                                    | Favorable avec remarques marginales   |   |
| SMEA Réseau 31                             | Favorable avec remarques marginales   | Pas de réponse spécifique concernant l'ANC sur Larroque   |
| Syndicat des Eaux Barousse, Comminges Save | <p>Favorable avec réserves</p> <p>R1 : AEP : renforcements localisés à prévoir</p> <p>R2 : Assainissement collectif : aménagements localisés à prévoir dans certaines communes équipées</p> <p>R3 : aménagements nécessaires pour rejoindre réseau hydrographique superficiel</p>   | 5C prend note des renforcements localisés à prévoir en AEP, en assainissement collectif et en ANC   |
| SMEAG                                      | Favorable avec recommandations :<br>R1 : interdire les projets pouvant augmenter le risque inondation R2 ; instituer un zonage Nzh pour les zones humides   | Intégration des zones humides identifiées au SAGE Garonne   |
| Syndicat Mixte Garonne Amont               | Favorable en ce qui concerne Coteaux Sud  | Coteaux Sud non concerné  |
| ONF  | <p>Favorable avec recommandations :</p> <p>R1 : inscrire les limites de forêts soumises au régime forestier</p> <p>R2 : supprimer tout recours au classement EBC dans les forêts domaniales et le limiter dans les forêts publiques</p>   | Pas de réponse explicite de 5C sur les remarques de l'ONF   |

Par ailleurs les 23 instances suivantes ont été consultées sans réponse de leur part :

- Conseil Régional
- Conseil départemental
- Délégation régionale du Conseil National de la Propriété Forestière (CNPF)

- Parc Naturel Régional Comminges Barousse Pyrénées
- CC Cœur de Garonne
- CC Cagire Garonne Salat
- CC Pyrénées Haut Garonnaises
- CC Neste Barousse
- CC du Plateau de Lannemezan
- CC du Pays de Trie et du Magnoac
- CC Val de Gers
- CC du Saves
- Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (ABF)
- EDF
- RTE
- STEP Fibre Excellence
- SIAE Vallée du Job
- SIE Vallée de l'Arbas et du Bas Salat
- SIVOM SGMA
- SISTOM
- Syge Save
- SM GALT
- Agence Régionale de la Santé (ARS)

## CHAPIT 6 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 6.1 – Les conditions du déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée comme prévue sur 37 jours consécutifs, conformément à l'arrêté de Madame la Présidente de la 5C, sans le moindre incident ni dysfonctionnement à signaler.

**Les conditions de réception du public :** Tous les entretiens se sont déroulés dans de bonnes conditions de réception du public et dans un climat apaisé. Dans chacune des trois mairies, les commissaires enquêteurs disposaient d'une salle isolée pour recevoir le public et d'un PC mis à disposition équipé d'un SIG pour le réarpage des parcelles.

**Visio-permanences :** La Commission avait fait le choix d'organiser deux sessions de visio-permanences auxquelles le public a moyennement participé : 5 entretiens par visio-permanences ont eu lieu sur les 12 possibles. A signaler des dysfonctionnements techniques durant ces échanges : parfois seuls les dialogues vocaux ou le tchat étaient possibles, mais cette limitation a été sans conséquence avérée sur la compréhension des observations et sur la qualité des échanges.

**Dossier dématérialisé :** Les statistiques de la consultation du dossier sur le site internet montrent un certain intérêt de la population pour le projet de PLUi Coteaux Sud, si l'on se réfère au nombre de visiteurs (180) pour une population de 6500 habitants. Au vu de la participation du public à la concertation préalable, la commission d'enquête s'attendait à une moindre participation.

S'y rajoute la consultation du dossier papier à la mairie de Boulogne-sur-Gesse par le public.

*Statistiques de la consultation du dossier sur le site internet*



A noter un nombre conséquent de consultations du dossier et de téléchargements de ses pièces. Un certain nombre de personnes ont pu ainsi obtenir des réponses à leurs questions ou à leurs inquiétudes, grâce à la possibilité de consulter le dossier en ligne sans contrainte de lieux et d'horaires. On peut penser que certaines d'entre-elles n'ont pas éprouvé le besoin de se déplacer auprès des commissaires enquêteurs.

### 6.2 – Analyse des observations du public

Les tableaux qui suivent listent les observations recueillies durant l'enquête publique.

**6.2.1 - Bilan comptable global de la participation**

| <b>Permanences (P) et Visio-Permanences (VP)</b> | <b>Nbre visiteurs</b> | <b>Nbre dépositions orales</b> | <b>Nbre dépositions registre papier</b> | <b>Nbre Dépositions via internet</b> | <b>Nbr Courriers postaux</b> |
|--|-----------------------|--------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------|
| P1 - Samedi 12/10/2024<br>Boulogne-sur-Gesse     | 17                    | 2                              | 9                                       |                                      |                              |
| P2 - Mardi 15/10/2024<br>Saint-Plancard          | 5                     | 0                              | 5                                       |                                      |                              |
| P3 - Mercredi 16/10/2024<br>Ciadoux              | 0                     | 0                              | 0                                       |                                      |                              |
| P4 - Vendredi 18/10/2024<br>Ciadoux              | 4                     | 0                              | 3                                       |                                      |                              |
| P5 - Mercredi 23/10/2024<br>Boulogne-sur-Gesse   | 9                     | 0                              | 7                                       |                                      |                              |
| P6 - Vendredi 25/10/2024<br>Saint-Plancard       | 6                     | 0                              | 6                                       |                                      |                              |
| P7- Vendredi 25/10/2024<br>Ciadoux               | 4                     | 0                              | 6                                       |                                      |                              |
| P8 - Mardi 29/10/2024<br>Saint-Plancard          | 6                     | 1                              | 5                                       |                                      |                              |
| P9 - Jeudi 31/10/2024<br>Boulogne-sur-Gesse      | 10                    | 1                              | 7                                       |                                      |                              |
| P10 - Lundi 04/11/2024<br>Ciadoux                | 4                     | 0                              | 4                                       |                                      |                              |
| P11 - Mercredi 06/11/2024<br>Boulogne-sur-Gesse  | 11                    | 3                              | 5                                       |                                      |                              |
| P12 - Vendredi 08/11/2024<br>Saint-Plancard      | 14                    | 0                              | 7                                       |                                      |                              |
| VP1 - Samedi 19 octobre                          | 4                     | 3                              |   |                                      |                              |
| VP2- Jeudi 07 novembre                           | 3                     | 2                              |   |                                      |                              |
| <b>Totaux</b>                                    | <b>97</b>             | <b>12</b>                      | <b>64</b>                               | <b>106</b>                           | <b>1</b>                     |

Compte tenu qu'une déposition peut aborder plusieurs thèmes, le bilan global des observations s'établit ainsi :

**Bilan des observations du public**

| <b>Observations orales</b> | <b>Registre papier</b> | <b>Registre numérique</b> | <b>Courriers postaux</b> | <b>Total</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>12*</b>                 | <b>70</b>              | <b>113</b>                | <b>1</b>                 | <b>196**</b> |

\* Les observations recueillies par visio-permanences sont décomptées en observations orales

\*\* Dont 14 doublons et 55 soutiens individuels au projet "Terre de choix Terracor"

## 6.2.2 – Tableau des contributions à l'enquête publique

Le tableau ci-après présente la liste des contributrices et contributeurs à l'enquête publique dans l'ordre chronologique du dépôt de leurs observations. Il ne comprend pas les observations orales recueillies durant les permanences dont les interlocuteurs ne sont pas connus.

La colonne "Traçabilité" de la liste des contributions de la page suivante indique le support utilisé et le numéro chronologique des observations.

### RP : Registre papier

Suivi de **BG** : Boulogne-sur-Gesse ; Suivi de **SP** : Saint-Placard Suivi de **CX** : Ciadoux ;

**@** : **Registre numérique** (toutes les observations déposées directement sur le registre ou par mail)

**VP** : Visio-conférence ;

**CP** : Courrier postal.

### O – Observations orales.

Suivies de **BG** : permanence de Boulogne-sur-Gesse ; Suivies de **SP** : permanence de Saint-Placard ;  
Suivies **CX** : permanence de Ciadoux ;

La colonne "Thème" renvoie au classement thématique des observations présentées au paragraphe suivant ; NR signifie que l'observation n'a pas été remontée à la 5C.

| N° chrono | Traçabilité | Nom, Prénom, Lieu de résidence   | Thème n°       |
|-----------|-------------|--|----------------|
| 1         | RP-BG-1     | M. Claude DUPLAN Avenue de BOULOGNE-sur- GESSE - 31200 SAINT-GAUDENS   | 1              |
| 2         | RP-BG-2-1   | M. le Maire de BLAJAN et M. DUPUIS de BLAJAN   | 3              |
|           | RP-BG-2-2   | M. Jean CASTEX, Maire de BLAJAN  | 1 ; 2          |
| 3         | RP -BG-3    | Mmes Bernadette et Isabel ESTEBEZ de GENSAC-de-BOULOGNE  | 4              |
| 4         | RP-BG-4     | M. Claude DUPLAN Avenue de BOULOGNE-sur- GESSE - 31200 SAINT-GAUDENS   | NR             |
| 5         | RP-BG-5     | M. Jean-Louis et Mme Isabelle MOLINA de MONTMAURIN<br>Mme Patricia PEDOUAN de MONTMAURIN<br>Mme Huguette SARRAUTE de MONTMAURIN<br>M. David PULONG de MONTMAURIN | 1.1            |
| 6         | RP-BG-6     | M. Michel BIZOU de SEDEILHAC   | 4              |
| 7         | RP-BG-7     | M. Charles DUGROS et M. Bernard REBOLLE de MONTMAURIN  | 6              |
| 8         | RP-BG-8     | M. Gilbert LABEDA ; M. Paul LABEDA   | 2              |
| 9         | RP-BG-9     | M. Alain BOUBEE, Maire de BOULOGNE-sur-GESSE<br>M. Jérôme ADOUE Adjoint de BOULOGNE-sur-GESSE  | 11 ; 7 ;<br>12 |
| 10        | @10         | Observation anonyme  | 8              |
| 11        | @11         | DUGROS Charles de MONTMAURIN ; ne concerne pas Coteaux sud   | NR             |
| 12        | RP-CX-1     | Mr et Mme BRET Habitant à 27420 CHATEAU-SUR-EPTE   | 1.3            |
| 13        | RP-CX-2     | Mr ARIES Jean-Claude, habitant CHAMANS   | 5              |
| 14        | RP-CX-3     | Mr BOUBE Vincent habitant LESPUGUE   | 2              |
| 15        | @15         | Observation anonyme  | NR             |
| 16        | @16         | Mdiation Chevalier   | 6              |

|    |          |  |           |
|----|----------|--|-----------|
| 17 | @17      | Observation anonyme  | 6         |
| 18 | @18      | Observation anonyme  | 6         |
| 19 | @19      | Mme Milie MAIDON   | 6         |
| 20 | @20      | Observation anonyme  | 6         |
| 21 | @21      | M. Christian CROUZAT   | 6         |
| 22 | @22      | Mme Marie Sylvie JORE  | 6         |
| 23 | @23      | M. Robert BONHOMME (Contribution non retenue)                | NR        |
| 24 | @24      | M. Herve THEVENON  | 8         |
| 25 | @25      | M. Emmanuel GALLIS   | 6         |
| 26 | @26      | mika 'ell (Contribution non retenue)                         | NR        |
| 27 | @27      | M. Nicolas CANZIAN   | 6         |
| 28 | @28      | Contribution non retenue, ne concerne pas Coteaux sud        | NR        |
| 29 | @29      | Observation anonyme  | 6         |
| 30 | @30      | Observation anonyme  | 6         |
| 31 | @31      | Mme Alexia CLARET  | 6         |
| 32 | @32      | M. Luc MOLINA  | 6         |
| 33 | @33      | Observation anonyme  | 6         |
| 34 | @34      | Observation anonyme  | 6         |
| 35 | @35      | Observation anonyme  | 6         |
| 36 | @36      | Mme Nadia ETOURNEAU  | 6         |
| 37 | @37      | Mme Christine GUERREIRO                                      | 6         |
| 38 | @38      | Véronique CASTANO  | 1.2       |
| 39 | @39      | Véronique CASTANO  | 1.2       |
| 40 | @40      | Véronique CASTANO  | 1.2       |
| 41 | RP-CX-4  | M. Jean-Yves FORTASSIN, maire de Saint-Pé-Delbosc            | 1.3       |
| 42 | RP-CX-5  | Signé illisible  | 1.1       |
| 43 | RP-CX-6  | Signé Elisabeth  | NR        |
| 44 | RP-CX-7  | Mme Isabelle CONSTANSA                                       | NR        |
| 45 | RP-SP-1  | M. Paul ANGLA de SAINT-PLANCARD                              | 1.1       |
| 46 | RP-SP-2  | M. Freddy NOWACKI de CAZARIL-TAMBOURES et SAINT-PLANCARD     | NR        |
| 47 | RP-SP-3  | Mme Emeline LACARCE de BOUDRAC et Mr Zubair JAVAID           | 1.2       |
| 48 | RP-SP-4  | M. Bernard JOUANNY de CAZARIL-TAMBOURES                      | NR        |
| 49 | RP-SP-5  | M. Jean-Claude RECURD de BOUDRAC                             | 1.1       |
| 50 | RP-SP-6  | Alain et Daniël MEZAILLES e habitant 31580 CAZARIL-TAMBOURES | 1.1       |
| 51 | RP-SP-7  | M. le Maire DASQUE Jean-Charles de la commune de BALESTA     | 2         |
| 52 | RP-SP-8  | M. Francis TALZAC demeurant à BALESTA                        | 1.1 ; 2   |
| 53 | RP-SP-9  | M. Alain SUTRA habitant BOUDRAC                              | 4         |
| 54 | RP-SP-10 | M. Bernard MALET, maire de LECUSSAN                          | 1.3       |
| 55 | RP-SP-11 | Mme Mathilde JAMOIS, citoyenne de SAINT-PLANCARD             | 3 ; 7 ; 9 |
| 56 | @56      | M. Philippe EFT  | 6         |

|    |           |  |     |
|----|-----------|--|-----|
| 57 | @57       | Marie-Sabrina BONNAFF  | 6   |
| 58 | @58       | MM. Paul et Pierre DUCASSE et DROUET                                       | 11  |
| 59 | @59       | Observation anonyme  | 6   |
| 60 | @60       | MM. Paul et Pierre DUCASSE et DROUET                                       | 11  |
| 61 | @61       | MM. Paul et Pierre DUCASSE et DROUET                                       | 11  |
| 62 | @62       | MM. Paul et Pierre DUCASSE et DROUET                                       | 11  |
| 63 | @63       | M. Jean-Louis MOLINA   | 6   |
| 64 | @64       | M. Jean-Louis MOLINA   | 6   |
| 65 | @65       | Mme Isabelle MOLINA  | 6   |
| 66 | @66       | M. DROUET-FLEURIZELLE  | NR  |
| 67 | @67       | Observation anonyme  | 6   |
| 68 | @68       | M. Bernard REBOLLE   | 6   |
| 69 | @69       | M. Christian ORTEGA  | 6   |
| 70 | RP-SP-12  | Observation anonyme  | 5   |
| 71 | RP-SP-13  | Nicole et Philippe TREY habitant LARROQUE                                  | 7   |
| 72 | RP-SP-14  | M. Olivier DUPUY et Mme Corine FAVRE                                       | NR  |
| 73 | RP-SP-15  | Mme Corine FAVRE   | NR  |
| 74 | RP-SP-16  | M. Robert JOUANNY  | 7   |
| 75 | RP-SP-17  | Observation anonyme  | NR  |
| 76 | @76       | M. Jean-Pierre CAEKEBEKE   | 6   |
| 77 | @77       | M. Pierre DROUET-FLEURIZELLE   | 11  |
| 78 | @78       | Observation anonyme  | 6   |
| 79 | @79       | M. GRANGIER Geoffroy   | 6   |
| 80 | @80       | Mme LABOGE Fabienne de Villeneuve la Rivière - ne concerne pas Coteaux sud | NR  |
| 81 | @81       | Mme LABOGE Fabienne de Villeneuve la Rivière - ne concerne pas Coteaux sud | NR  |
| 82 | @82       | M. PEOTTA Mario  | 6   |
| 83 | @83       | M. DROUETE-FLEURIZELLE Pierre  | 1.1 |
| 84 | @84       | Mme DEGAJAN Isabelle   | 6   |
| 85 | @85       | Mme Grace Patricia Almeida   | 6   |
| 86 | @86       | Mme ADER Josette de BLAJAN   | 1.1 |
| 87 | @87       | Mme BURRIAT Sylvie   | 6   |
| 88 | @88       | Mme ENEL Catherine   | 6   |
| 89 | @89       | Mme KRUPA Anne   | 6   |
| 90 | @90       | Mme ESTVEZ Isabel de GENSAC DE BOULOGNE                                    | 4   |
| 91 | RP-BG- 10 | M. Gérard NAVARRE, 1 chemin du presbytère -BLAJAN                          | 1.1 |
| 92 | RP-BG- 11 | M. Michel BUSQUERRE de MONDILHAN   | NR  |
| 93 | RP-BG- 12 | Mme LAURINE de PEGUILHAN   | 2   |
| 94 | RP-BG- 13 | Famille DUPIN de PEGUILHAN   | NR  |
| 95 | RP-BG- 14 | Observation anonyme  | 1   |
| 96 | RP-BG- 15 | Observation anonyme  | 1   |

|     |           |  |         |
|-----|-----------|--|---------|
| 97  | RP-BG- 16 | Observation anonyme  | 6       |
| 98  | RP-BG- 17 | Mmes Josette ADER (habitant PINS-JUSTARET), Lydie VAISSE et Mona CROSERA | 1.1     |
| 99  | RP-BG- 18 | M. CHARLAS Elie propriétaire à LARROQUE                                  | 1.1     |
| 100 | RP-BG- 19 | M. Daniel CRESPIE, Maire de la commune de NENIGAN                        | 1.1     |
| 101 | RP-BG- 20 | Mr et Mme AUGER de MONDILHAN   | 1.1     |
| 102 | RP-BG- 21 | M. Pierre FAVRE habitant BOULOGNE-SUR-GESSE                              | 1.1     |
| 103 | RP-BG- 22 | M. TEULE Jean-Marc, le moulin – 31350 PEGUILHAN                          | 10      |
| 104 | RP-BG- 23 | Mme Anne TARRAUBE habitant BLAJAN.                                       | 1.1     |
| 105 | RP-CX-8   | Observation anonyme  | 1.3     |
| 106 | RP-CX-9   | CHARLAS  | NR      |
| 107 | RP-CX-10  | Mr Julien LACROIX habitant SAMAN   | 1.3     |
| 108 | RP-CX-11  | M. & Mme MONTAUT   | NR      |
| 109 | @109      | M. BEUSCART Yves   | 6       |
| 110 | @110      | Observation anonyme  | 6       |
| 111 | @111      | M. ADOUE Daniel de LARROQUE  | 7       |
| 112 | @112      | M. CONSTANT Norbert  | 6       |
| 113 | @113      | Observation anonyme  | 10 ; 11 |
| 114 | @114      | M. et Mme ANE Guy et Odette de MONTMAURIN                                | 1.1     |
| 115 | @115      | M. LALANDE Bernard de SAINT PLANCARD                                     | 7       |
| 116 | @116      | M. LEQUEUX Timothe pour M. Mme BRET de SAINT-PE-DEL-BOSC                 | 1.3     |
| 117 | @117      | Mme LACARCE Emeline de BOUDRAC   | 1.2     |
| 118 | @118      | M. DUGROS Charles  | 6       |
| 119 | @119      | Observation anonyme  | 6       |
| 120 | @120      | Mme GENET Stéphanie  | 6       |
| 121 | @121      | Mme ENEL Catherine, Maire de SARREMEZAN                                  | 8       |
| 122 | @122      | M. ENEL Jean-Luc   | 6       |
| 123 | @123      | M. ENEL Jean-Luc   | 6       |
| 124 | @124      | Observation anonyme  | 2       |
| 125 | @125      | Sauvegarde des Terres Commingeoises                                      | 10      |
| 126 | @126      | M. SUTRA Alain   | 4       |
| 127 | @127      | Mme FLUTE Nicole   | 10      |
| 128 | @128      | Mme BOUSSIE Chloé  | 6       |
| 129 | @129      | M. GAGLIOTTO Serge   | 6       |
| 130 | @130      | M. ANE Olivier   | 2       |
| 131 | @131      | M. ORTEGA Laurent  | 6       |
| 132 | @132      | M. BIGNONNEAU Jean-Philippe  | 10      |
| 133 | @133      | M. ANE Olivier   | NR      |
| 134 | @134      | Observation anonyme  | 6       |
| 135 | @135      | Observation anonyme  | 10      |
| 136 | @136      | M. RENAUT Philippe   | 6       |

|     |           |  |                  |
|-----|-----------|--|------------------|
| 137 | @137      | M. & Mme VILLAIN Stéphane  | 6                |
| 138 | @138      | Marc   | 10               |
| 139 | @139      | Mme REBOLLE Christelle   | 6                |
| 140 | @140      | M. RODRIGUEZ Alain   | 6                |
| 141 | @141      | Mme LECHAUX Brigitte   | 2                |
| 142 | @142      | M. BOURILLON Christian   | 10               |
| 143 | @143      | Observation anonyme  | 6                |
| 144 | @144      | Observation anonyme  | 1.1              |
| 145 | @145      | Mme JAMOIS Mathilde  | 7 ; 8 ; 9        |
| 146 | @146      | Mme DUGROS Emma  | 6                |
| 147 | @147      | Mme DUGROS Nicole  | 6                |
| 148 | @148      | Mme SARRET Laure   | 1.1              |
| 149 | @149      | Observation anonyme  | 6                |
| 150 | @150      | Mme ELAMANI Nuria  | 6                |
| 151 | @151      | M. CASTAING Guillaume Association Nature Comminges   | 3 ; 7 ;<br>8 ; 9 |
| 152 | RP-SP-18  | Mme JOUANNY-LOUGE Marie-Thérèse habitant SAINT PLAN-CARD   | 7                |
| 153 | RP-SP-19  | M. LOUGE René, de SAINT PLANQUARD, accompagné de MM. SOHET Julien, POLL Daniel, et Mmes VAN ROSMALEN Antje, RADINES Madeleine et LOPEZ Leila de SAINT PLANCARD et LARROQUE | 7                |
| 154 | RP-SP-20  | Mme CLOUP Marie et CLOUP Anne de LARROQUE  | NR ; 7           |
| 155 | RP-SP-21  | M. ANE Olivier de BALESTA  | NR               |
| 156 | RP-SP-22  | M. NOWACKI Freddy de CAZARIL-TAMBOURES   | NR               |
| 157 | @157      | M. DUG Jean-Baptiste   | 6                |
| 158 | RP-SP-23  | M. RECURD Jean-Claude de BOUDRAC   | 1.1              |
| 159 | E159      | M. AUBRY Ruben   | 6                |
| 160 | RP-SP-24  | Mmes SOSA Delphine et CARNEIRO Anna Paula de LARROQUE  | 7                |
| 161 | @161      | M DUGROS Julien  | 6                |
| 162 | @162      | Mme CUSY Maguelone   | 7                |
| 163 | @163      | Mme DECUNG Lorie   | 4                |
| 164 | @164      | Mme DECUNG Lorie   | 5                |
| 165 | RP-BG- 27 | RP-BG-27 - Epoux DUFAS Michel et Geneviève habitant CARDEIL-HAC  | 1.1              |
| 166 | RP-BG- 28 | M. TARRAUBE Henri  | 1.1              |
| 167 | RP-BG- 29 | M. DAUNES Philippe   | 1.1              |
| 168 | CP - 1    | M. & Mme BRET  | 1.3              |
| 169 | RP-BG- 24 | M. BOUBEE Alain, Maire de BOULOGNE-SUR-GESSE   | 12               |
| 170 | RP-BG- 25 | M. DUGROS Charles de MONTMAURIN  | 6                |
| 171 | RP-BG- 26 | M. LAFFORGUE Francis, 21 chemin du camp de Rist - 31300 BLAJAN   | 1.1              |
| 172 | O-BG-1    | M. CASTEX, Maire de la commune de BLAJAN   | NR               |

|     |            |  |     |
|-----|------------|--|-----|
| 173 | O-BG-2     | M. AURIA habitant la commune de CARDEILHAC       | NR  |
| 174 | VP1 et VP2 | MM Pierre DROUET-FLEURIZELLE et Mr Paul DUCASSER | 11  |
| 175 | VP3        | Mr Olivier CATTEAU - NENIGAN                     | 1.1 |
| 176 | VP4        | Mme LECHAUX                                      | 2   |
| 177 | VP5        | Mme Nadine DURAND                                | 1.1 |

### 6.2.3 – L'analyse des observations du public.

Un certain nombre des observations du public ne sont pas restituées dans les pages qui suivent et n'ont pas été remontées à la 5C ; il s'agit des observations :

- incongrues ou superfétatoires ;
- hors sujet de l'enquête publique ;
- de demande de précisions ou de compléments d'informations qui ont pu être donnés directement par les commissaires enquêteurs lors des permanences et qui ont satisfait les requérants ;
- se rapportant aux deux autres PLUi en cours de la 5C, dont la commission d'enquête a redirigé les observations.

Liste numérotée des 25 contributions non restituées :

O-BG-1 ; O-BG-2 ; RP-BG-11 ; RP-BG-13 ; RP-SP-2 ; RP-SP-4 ; RP-SP-14 ; RP-SP-15 ; RP-SP-17 ; RP-CX-6 ; RP-CX-7 ; @ 11 ; @ 15 ; @ 23 ; @ 26 ; @ 28 ; @ 66 ; @ 80 ; @ 81 ; @ 133 ; RP-SP-20 (1) ; RP-SP-21 ; RP-SP-22 ; RP-CX-9 ; RP-CX-11 ;

Ces 25 observations sont notées NR sur le tableau des contributeurs à l'enquête publique, publié aux pages précédentes. Les autres observations sont présentées ci-après. Compte tenu de leur nombre, la commission d'enquête a fait le choix de procéder à leur classement selon 12 thèmes d'analyse afin de regrouper les principales problématiques du projet de PLUi apparues au cours de l'enquête publique. Il s'ensuit qu'une contribution qui comporte plusieurs observations sera classée à plusieurs reprises dans les différents thèmes. Les thématiques retenues et leurs occurrences font l'objet du tableau ci-après.

### 6.2.3 - Tableau de synthèse des observations

| N°<br>Thème | Thématiques   | Origine des observations  | Nbre occurrences |
|-------------|---|---|------------------|
| 1           | Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible |   |                  |
|             | 1.1 - Demandes sans autorisation d'urbanisme                | RP-BG-1 et 4 ; RP-BG-5 ; RP-BG-9 ; RP-CX-5 ; RP-SP-1 ; RP-SP-5 ; RP-SP-6 ; RP-SP-8 ; @ 83 ; @ 86 ; RP-BG-10 ; RP-BG-14 ; RP-BG-15 ; RP-BG-17 à 18 ; RP-BG-20 à 21 ; RP-BG-23 ; @ 114 ; @ 144 ; @ 148 ; RP-BG-26 à 29 ; VP-1 ; VP2 ; VP5 ; | 28               |

|    |  |  |             |
|----|--|--|-------------|
|    | 1.2 - Demandes avec CU en cours de validité  | @ 38 ; @ 117 ; RP-SP-3 ;   | 3           |
|    | 1.3 - Demandes avec PC en cours de validité  | RP-SP-10; RP-CX-1 ; RP-CX-4 ; CP-1 ; @ 116 ; CP-1 ; RP-CX-8 ; RP-CX-10 ; RP-BG-19 ; VP3 :  | 10          |
| 2  | Demandes de modification de zonage de parcelles ou de secteurs   | RP-BG-8 ; RP-CX-3 ; RP-SP-7 à 8 ; RP-BG-12 ; @ 124 ; @ 130 ; @ 141 ; VP-4 ;  | 9           |
| 3  | Demandes de modifications du règlement littéral  | RP-BG-2.1 ; RP-SP-11 ; @ 151 ;   | 3           |
| 4  | Projets divers et demande de création ou de remodelage de STECAL   | RP-BG-3 ; RP-BG-6 ; RP-SP-9 ; @ 190 ; @ 126 : @ 163 ;  | 6           |
| 5  | Demandes de changements de destination   | RP-CX-2 ; RP-SP-12 ; @ 164 ;   | 3           |
| 6  | Association terre de choix Terraccor<br>6.1 - Le projet,<br>6.2 - Le soutien au projet   | RP-BG-7 ; @ 68 ; RP-BG-16 ; RP-BG-25 ; @ 118 ;<br>Voir la liste au theme 6   | 5<br>56     |
| 7  | Energies renouvelables   | RP-BG-9 ; RP-SP-11 ; RP-SP-13 ; RP-SP-16 ; @ 111 ; @ 115 ; @ 145 ; @ 151 ; RP-SP-18 ; RP-SP-19 ; RP-SP-20 (1) ; RP-SP-24 ; @ 162 ; | 13          |
| 8  | Avis et suggestions sur le projet de PLUi  | @ 10 ; @ 24 ; @ 121 ; @ 145 ; @ 151 ;  | 5           |
| 9  | Sobriété foncière  | RP-SP-11 ; @ 145 ; @ 151 ;   | 3           |
| 10 | Demandes de classements de monuments ou éléments remarquables<br>10.1 - Château de Castéras,<br>10.2 - Le moulin de Péguilhan<br>10.3- Les éléments remarquables de la commune de Montmaurin | @125 ; @ 127 ; @ 132 ; @ 135 ; @ 138 ; @142 ;<br>RP-BG-22 ;<br>@ 113   | 6<br>1<br>1 |
| 11 | Observations annexes concernant la commune de Montmaurin   | @ 58 ; @ 60 à 62 ; @ 77 : @ 113 ;  | 5           |
| 12 | Périmètre de protection des locaux commerciaux de Boulogne-sur-Gesse   | RP-BG-9 ; RP-BG-24 :   | 2           |
|    |  | <b>TOTAUX</b>  | 159         |

#### 6.2.4 – La restitution des observations du public

Hormis lorsqu'elles sont très brèves, les observations du public sont résumées.

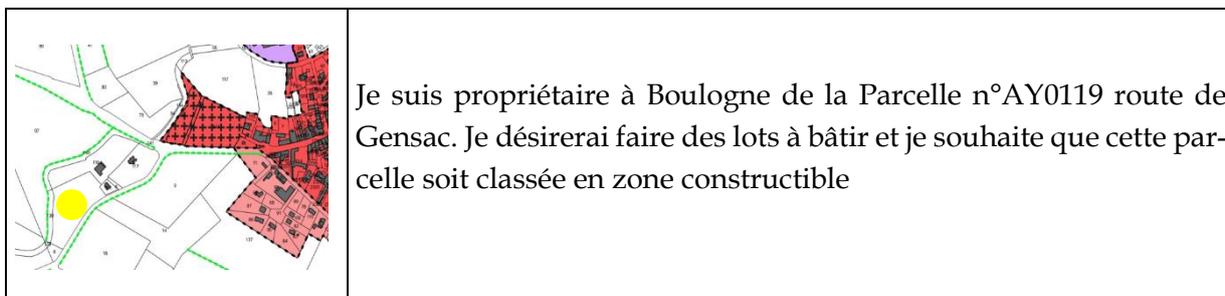
Pour consulter les observations dans leur intégralité, se reporter à l'annexe 1 du rapport de l'enquête publique.

A la suite des observations du public il apparaît la réponse de la 5C, et au besoin, l'avis ou les commentaires de la commission d'enquête publique.

## Thème 1 : Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible

### 1.1 – Demandes sans autorisation d’urbanisme

#### RP-BG-1 et RP-BG- 4 ; Monsieur Claude DUPLAN, 5 lot. Chavieere Av de Boulogne St-Gaudens 31800



#### Réponse de la 5C : Réponse de la 5C :

Dans le cadre de l’élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l’ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).

D’une distance supérieure à 50 mètres par rapport aux habitations du bourg, les constructions sur les parcelles YA110, YA117 et YA118 ne sont pas rattachées à un espace considéré comme déjà bâti. Ces habitations sont considérées comme du bâti isolé et sont ainsi classées dans la zone agricole (A).

Les secteurs ouverts à l’urbanisation, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire, doivent s’appuyer sur la tâche urbaine existante. Dans ce contexte, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable aux contributions RP-BG-1 et RP-BG-4.

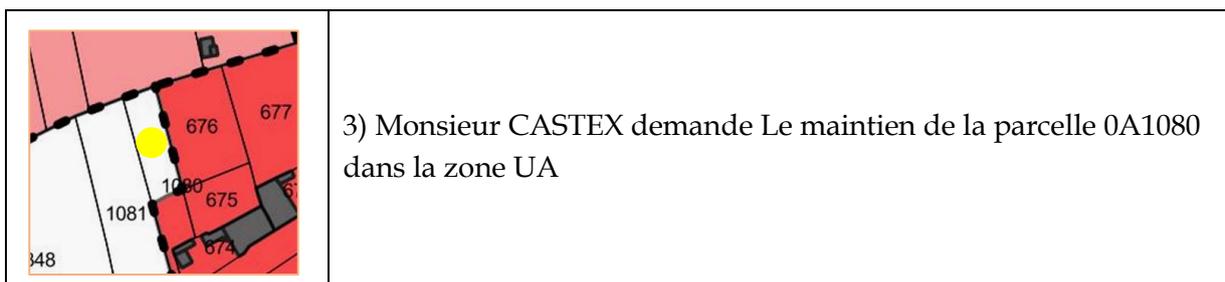
#### Avis de la commission d’enquête :

*La parcelle est située en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l’objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d’enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d’équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

#### RP-BG-2 .2 – Monsieur Jean CASTEX, maire de BLAJAN



**Réponse de la 5C**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).

Au vu de l'usage du sol concernant la parcelle OA1080, qui forme avec les parcelles 0675 et 0676 le jardin d'agrément, clôturé dans sa totalité, de la parcelle bâtie 0674 classée en zone UA, la communauté de communes répond favorablement à cette contribution.

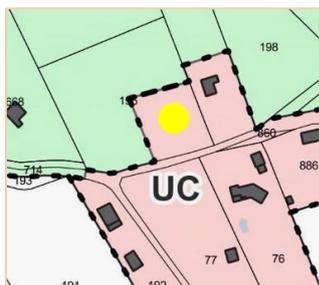
**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle est située en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**RP-BG-5 – M. et Mme MOLINA, Mme PEDOUAN, Mme SARRAUTE et M. PULONG habitant la commune de MONTMAURIN**



Mme SARRAUTE

Je ne m'explique pas pourquoi mon terrain (parcelle 0B 0196) figure dans une zone UC et qu'il soit déclaré non constructible, bien que faisant partie d'un lot de 5 constructions bâties et 6 avec la mienne. Problème de biodiversité ? Non car mon terrain n'est pas dans la zone ZNIEFF, ni dans la zone classée des Bâtiments de France.

**Réponse de la 5C**

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a émis une réserve demandant de supprimer le secteur de développement sur le hameau Mirepoix de la commune de Montmaurin (sur la parcelle 0B0196 notamment), car ce dernier est déconnecté du bourg.

Afin de lever la réserve de la DDT, le hameau sera reclassé en zone agricole car il ne bénéficiera plus d'extension et comme précisé dans la pièce 1.D « Justification 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 habitations existantes pourront évoluer sous conditions (extension limitée et emprise au sol maximale pour les annexes, voir le règlement de la zone agricole de la pièce 4A – Règlement).

**Avis de la commission d'enquête :**

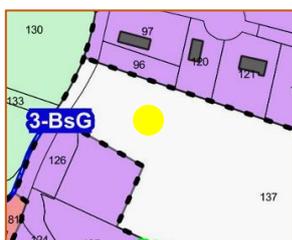
*La partie inconstructible de la parcelle est située en zone naturelle.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

*De plus, la commission d'enquête partage l'avis de la DDT qui préconise la réduction de l'emprise de la zone UC de Mirepoix et de Petit-Jean, qui, bien que constituant des hameaux, n'ont aucune vocation à être confortées compte tenu de leur éloignement du bourg et du caractère naturel de ce secteur.*

### RP-BG-9 – Messieurs Alain BOUBEE, Maire de BOULOGNE et Monsieur Jérôme ADOUE, Adjoint



3 - On aurait souhaité de continuité de la parcelle ZM0137 (zone A) en zone UY. Continuité économique

#### Réponse de la 5C

L'intégration d'une partie de la parcelle ZN0137 en zone constructible serait considérée comme une extension du zonage à destination économique, générant ainsi de la future consommation foncière dans le cadre du projet de PLUi.

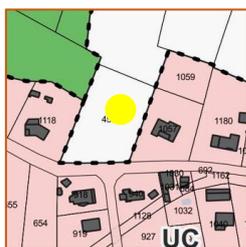
Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable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

De plus, une enveloppe foncière pour le développement économique de la communauté de communes est mentionnée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Pays Comminges Pyrénées. Le projet de PLUi tel que soumis à enquête publique a été travaillé en conséquence et ne permet pas d'ajouter de nouvelles extensions.

#### Avis de la commission d'enquête :

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C qu'elle approuve ; elle remarque que la requête n'est justifiée par aucun besoin d'extension de la zone économique.*

### RP-BG-10 – Mr Gérard NAVARRE, 1 chemin du presbytère -BLAJAN



Mr NAVARRE demande que la parcelle N° 0B 450 dont il est propriétaire quartier Pagede "devienne parcelle à bâtir, étant une dent creuse"

**Réponse de la 5C**

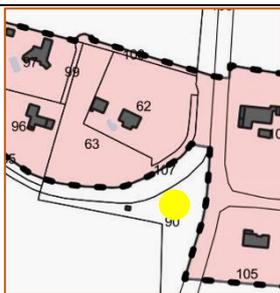
L'intégration de la parcelle OB450 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.

Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.

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

**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle OB 450 est la seule parcelle insérée dans le lotissement à ne pas être constructible en accès direct sur la voirie, ce qui est illogique. Néanmoins Cette parcelle étant située en zone naturelle, la commission regrette, pour des raisons d'équité, de ne pouvoir donner une suite favorable à cette requête. De plus, le PLUi doit limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

**RP-BG-14 – Observation anonyme**

Concerne la commune de Boulogne-sur-Gesse.

Je demande que la parcelle N° 90, partie prenante de ma propriété avec les parcelles 62, 63 et 15, soit classée en zone UC.

**Réponse de la 5C**

La parcelle n°90 est séparée des parcelles n°62 et 63 par un cours d'eau et n'est pas considérée comme un espace déjà bâti.

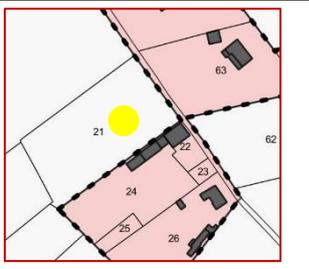
Pour éviter toutes pressions sur le ruisseau par l'accueil d'une éventuelle nouvelle construction, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

**Avis de la commission d'enquête :**

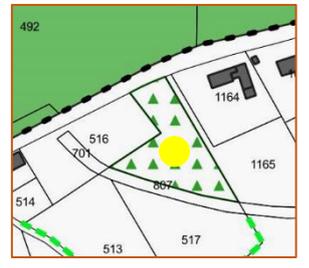
*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C qu'elle approuve.*

*De plus, il lui paraît difficile de satisfaire cette demande dans le cadre de la sobriété foncière qui contraint les PLUi à limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ; d'autre elle doit traiter avec équité toutes des requêtes similaires.*

**RP-BG-15 – Observation anonyme**

|   |   |
|---|---|
|    | <p>Concerne la commune de Ciadoux</p> <p>Je demande que la parcelle N° 0B 21 devienne constructible, vu la présence de constructions avoisinantes</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>L'intégration de la parcelle OB21 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.</p> <p>Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques. Les secteurs d'extension ont ensuite été définis en cohérence avec les orientations définies dans le PADD, qui priorise une urbanisation au niveau des bourgs pour assurer la compatibilité avec le SCoT Pays Comminges Pyrénées.</p> <p>Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.</p> |   |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>La parcelle est située en zone agricole.</i></p> <p><i>Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif 03 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.</i></p> <p><i>Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.</i></p>   |   |

RP-BG-17 - Mmes Josette ADER (habitant PINS-JUSTARET), Lydie VAISSE et Mona CROSERA et @ 86

|  |   |
|--|---|
|   | <p>La réclamation concerne la parcelle 0B682 de la commune de BLAJAN, dont nous sommes propriétaires indivis. Cette parcelle est constructible au PLU en vigueur et inconstructible au projet de PLUi.</p> <p>Nous demandons que cette parcelle soit à nouveau constructible.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.</p> |   |

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).

Les habitations sur ce secteur sont considérées comme du bâti isolé et sont ainsi classées dans la zone agricole (A).

Les secteurs ouverts à l'urbanisation, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire, doivent s'appuyer sur la tâche urbaine existante.

Dans ce contexte, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

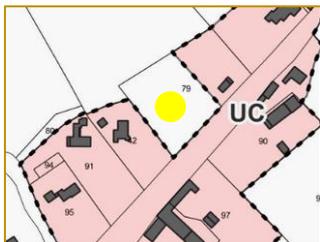
**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle est située en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**RP-BG-18 – M. CHARLAS Elie propriétaire à LARROQUE**



Je suis propriétaire de la parcelle N° ZB0079 à LARROQUE, pour partie constructible au projet de PLUi. Je conteste l'avis défavorable donné par le gestionnaire de voirie à ma demande de PC concernant l'accès à ma parcelle. Cette parcelle jouxte des parcelles construites de part et d'autre qui n'ont pas été frappées d'un refus d'accès. Cette décision paraît incompréhensible.

**Réponse de la 5C**

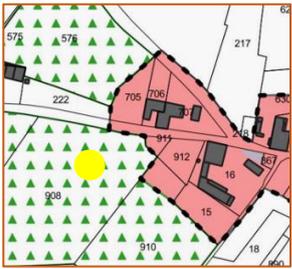
L'accès souhaité semble s'envisager depuis une départementale. La communauté de communes invite le pétitionnaire à se rapprocher du service voirie du conseil départemental de la Haute-Garonne qui est compétent pour ce cas, indépendamment de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud.

**Avis de la commission d'enquête :**

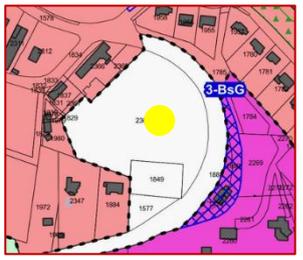
*Le règlement du PLU en vigueur notifie que tout nouvel accès à la RD 633 est interdit.*

*Cette observation, qui ne concerne pas l'objet de l'enquête publique, ne peut être prise en compte par la commission d'enquête.*

**RP-BG-20 – Mr et Mme AUGER**

|  |   |
|--|---|
|   | <p>Concerne la commune de MONDILHAN</p> <p>Nous demandons le classement en zone constructible, pour partie (environ 1500m<sup>2</sup>) de la parcelle n° 0B908 contiguë à la zone UB.</p> <p>Nous avons un projet de construction sur cette parcelle.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>L'intégration de la parcelle 0B908 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.</p> <p>Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.</p> <p>Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.</p> |   |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>La parcelle est située en zone agricole.</i></p> <p><i>Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif 03 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.</i></p> <p><i>Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.</i></p>  |   |

#### RP-BG-21 – M. Pierre FAVRE habitant BOULOGNE-SUR-GESSE

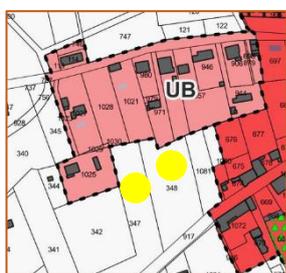
|  |  |
|--|--|
|   | <p>Je demande que mes trois parcelles N° 0G2368, 0G1849, 0G1577, qui sont constructibles au PLU en vigueur et inconstructibles au projet de PLUi, soient à nouveau constructibles. Elles jouxtent le centre-Bourg.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>L'intégration des parcelles 0G2368, 0G1849 et 0G1577 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.</p> <p>Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.</p> <p>Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.</p> |  |

De plus, la préservation de cet espace de toutes nouvelles constructions représentent un intérêt pour la qualité paysagère et le cadre de vie en entrée de ville de Boulogne-sur-Gesse.

**Avis de la commission d'enquête :**

*Effectivement cet espace présente une indéniable qualité paysagère. Dans l'immédiat, il paraît difficile de satisfaire cette demande dans le cadre de la sobriété foncière qui contraint les PLUi à limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. De plus, pour des raisons d'équité, la commission d'enquête se prononce défavorablement pour toutes les requête de demande de constructibilité de parcelles situées en zone agricole.*

**RP-BG-23 – Mme Anne TARRAUBE habitant BLAJAN.**



- 1) Suite à ma lettre adressée à la Présidente de la 5C en LRAR le 24/02/2024 je demande le maintien des parcelles 0A342 et 0A347 en zone constructible car elles sont sur le PLU en vigueur en 1AU1. Elles sont à moins de 500 mètres du centre-bourg et touchent la zone construite UB.
- 2) Je trouve incohérent qu'il reste une seule zone en AU (parcelles 1005, 1171 et 1172, section B, à plus de 2 km du centre-bourg. C'est totalement injuste.

**Réponse de la 5C :**

L'intégration des parcelles 0A342 et 0A347 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.

Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques. Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

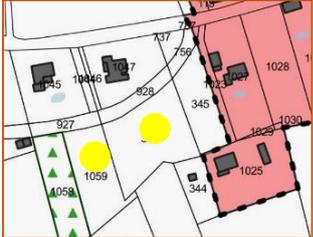
**Avis de la commission d'enquête :**

*Les parcelles sont situées en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif 03 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**RP-BG-26 – M. LAFFORGUE Francis, 21 chemin du camp de Rist - 31300 BLAJAN**

|   |  |
|---|--|
|  | <p>Je demande le reclassement des terrains qui jouxtent mon domicile, à savoir les parcelles 0A 340 et 0A 1059 qui m'appartiennent, ainsi que la parcelle OA1058 que je vais acquérir prochainement, soient à nouveau classées en terrains constructibles, comme ils le sont actuellement dans le PLU en vigueur.</p> <p>Je conteste cette nouvelle classification en terrains agricoles, car ils sont entourés de maisons et terrains attenants. De plus ces terrains sont à 300 mètres de l'église, donc de notre bourg et rien ne justifie leur déclassement.</p> |
|---|--|

### Réponse de la 5C

L'intégration des parcelles 0A340 et 0A1059 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.

Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.

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

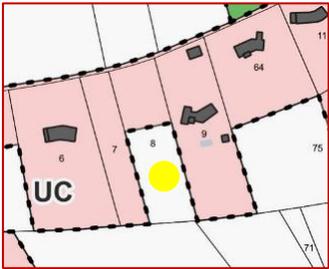
### Avis de la commission d'enquête :

*Les parcelles sont situées en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

## RP-BG-27 - Epoux DUFAS, Michel et Geneviève habitant CARDEILHAC

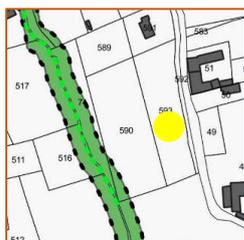
|   |   |
|---|---|
|    | <p>Nous sommes propriétaires sur la commune de CARDEILHAC de la parcelle n° WL008, classée pour 1/3 de sa superficie en zone constructible et pour 2/3 en zone inconstructible au projet de PLUi. Cette parcelle est située dans une zone urbaine entourée de constructions et donc inexploitable pour un agriculteur du fait des habitations avoisinantes.</p> <p>En conséquence, nous contestons le classement de cette parcelle et demandons son reclassement pour la totalité de sa superficie en zone constructible.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>Au vu de l'usage du sol de la parcelle WL8 qui concerne le jardin d'agrément, clôturé dans sa totalité, de la parcelle bâtie WL9 classée en zone UC, la communauté de communes répond favorablement à cette contribution.</p> |   |

**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle W008 de largeur environ 35 m et de superficie environ 4400 m<sup>2</sup> est située en zone agricole ; elle peut recevoir plusieurs habitations.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif 03 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**RP-SP-1 – Monsieur Paul ANGLA quartier Maubourguet à SAINT-PLANCARD**

Je demande ce jour la constructibilité de mes parcelles n° AI0590 et AI0593 situées quartier Maubourguet à Saint-Plancard. Un CU m'avait été attribué en 2012 et ensuite refusé par 2 fois. Mes terrains se trouvent dans un quartier où sont bâties 6 maisons. L'eau, l'électricité sont tout le long de mes terrains.

**Réponse de la 5C**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau). Les habitations sur ce secteur sont considérées comme du bâti isolé et sont ainsi classées dans la zone agricole (A).

Les secteurs ouverts à l'urbanisation, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire, doivent s'appuyer sur la tâche urbaine existante.

Dans ce contexte, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle est située en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**RP-SP-5 – Monsieur Jean-Claude RECURD habitant BOUDRAC****RP-SP-23 – Monsieur Jean-Claude RECURD habitant BOUDRAC**

Je constate ce jour que mon terrain parcelle AH0022 était constructible avant ce nouveau plan, et maintenant il est passé en terrain agricole. Je vous demande de bien vouloir le laisser en terrain constructible car il est très près du centre du village. Lors de mes entretiens avec le bureau de la communauté de communes, on avait bien dit que ce terrain était très près du centre et qu'il n'y avait aucune raison que ça change.

**Réponse de la 5C**

L'intégration de la parcelle AH0022 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.

Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.

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

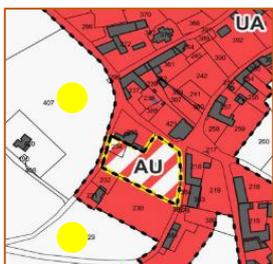
**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle est située en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**RP-SP-6 – MEZAILLES Alain et Danièle habitant 31580 CAZARIL-TAMBOURES**



Nous souhaitons que les parcelles N° AB 229 et AB 407 dont nous sommes propriétaires, constructibles pour partie au PLU en vigueur, ne soient pas déclassées en zone agricole par le projet de PLUi

### Réponse de la 5C

L'intégration des parcelles AB229 et AB407 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.

Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.

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

### Avis de la commission d'enquête :

*Les parcelles sont situées en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

## RP-SP-8 – Monsieur TALZAC Francis demeurant à BALESTA



Monsieur TALAZAC

- 1) Conteste le classement de la parcelle n° 319 constructible au PLU en vigueur, classée inconstructible dans le projet de PLUi. Il est également propriétaire de la parcelle n°130 jouxtant la parcelle 319 qui supporte une grange qui peut faire office de garage.

### Réponse de la 5C

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).

Les secteurs ouverts à l'urbanisation, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire, doivent s'appuyer sur la tâche urbaine existante. La parcelle n°319 est en déconnexion par rapport à l'enveloppe bâtie du bourg.

Dans ce contexte, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle est située en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**RP-CX-5 – Signée illisible**



Concerne la commune de Saint-Pé-Delbosc

Je voudrai que les parcelles autour de mon domicile (N° 0A347, 0A346, 0A584, 0A631 et 0A350) restent constructibles comme elles le sont sur le PLU en vigueur.

**Réponse de la 5C**

L'intégration des parcelles A347, A346, A584 et A350 en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.

Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.

Les secteurs d'extension ont ensuite été définis en cohérence avec les orientations définies dans le PADD, qui priorise une urbanisation au niveau des bourgs pour assurer la compatibilité avec le SCoT Pays Comminges Pyrénées.

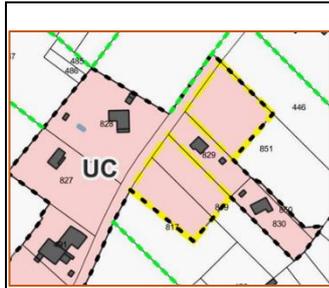
Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable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

**Avis de la commission d'enquête :**

*Les parcelles sont situées en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

**Visio-permanence N° VP5 (participante : Mme Nadine DURAND)**

Mme DURAND a souhaité converser avec le commissaire enquêteur pour évoquer dans le détail la contribution n° @ 113 qu'elle a déposée sur le registre numérique, se rapportant à la commune de MONTMAURIN.

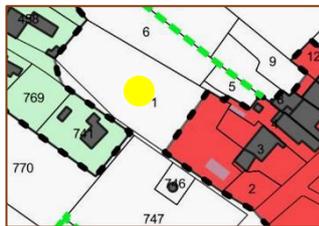
En conclusion de ses propos, elle précise que, pour les raisons évoquées dans sa contribution n° @ 113, elle s'oppose à la constructibilité des parcelles 0B817, 0B819, 0B851, situées au hameau Petit-Jean, supportant les OAP des secteurs 1 et 2.

**Réponse de la 5C**

Le hameau Petit-Jean a été ciblé par une réserve de la DDT dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). La communauté de communes redélimitera la zone UC afin de concentrer l'urbanisation au plus proche du bâti existant à l'Ouest pour éviter l'extension à l'Est du hameau.

**Avis de la commission d'enquête :**

*A l'instar de la DDT, pour les raisons évoquées au paragraphe 3.11.2 de ses conclusions motivées, la commission d'enquête n'est pas favorable à l'extension du hameau Petit-Jean, de la commune de Montmaurin.*

**@ 83 – M. Pierre DROUET-FLEURIZELLE – MONTMAURIN**

Lors de l'entretien avec le Commissaire Enquêteur, j'ai été informé que la parcelle AB1 n'a pas fait l'objet de discussion dans le cadre du PLUi.

Selon de document de définition du potentiel de densification et de mutabilité du PLUi, cette parcelle est identifiable en division parcellaire et dent creuse entre le bourg et le hameau.

Je demande donc la prise en compte de cette parcelle dans le PLUi de Montmaurin pour en faire une parcelle constructible

**Réponse de la 5C**

L'objectif sur la commune de Montmaurin est la préservation du bourg dans son enveloppe existante sans créer d'extensions linéaires tout en préservant des coupures d'urbanisation existantes (tel que préconisé par le SCoT Comminges Pyrénées).

Dans ce contexte, la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

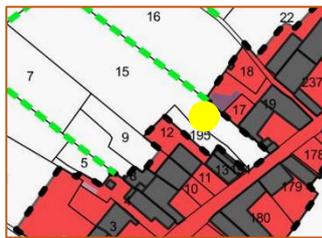
**Avis de la commission d'enquête :**

*La parcelle est située en zone agricole.*

*Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

*Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

### @ 114 – M. et Mme Guy et Odette ANÉ



#### Observations sur le PLUi commune de MONTMAURIN

Nous avons constaté que les parcelles AB15, AB194, AB 195, dont nous sommes propriétaires n'ont pas été classées constructibles, alors que ces terrains sont à l'intérieur du bourg et qu'ils sont encadrés de chaque côté par une maison. En revanche, les terrains N° AB 190 et 0B 825 dotés des mêmes caractéristiques ont été classés constructibles.

Pourquoi cette différence de classement ? Nous avons du mal à comprendre que ces parcelles ne soient pas classées en zone constructible.

#### Réponse de la 5C

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).

Les espaces considérés comme déjà urbanisés ont été définis au plus proche des constructions existantes et de leur jardin d'agrément avec exclusion des parcelles agricoles ou naturelles périphériques.

La parcelle cadastrée AB194, qui comporte une construction existante, est déjà intégrée dans la zone UA. Les parcelles AB195 et AB15 (contrairement aux parcelles AB190 et B825 évoquée dans la requête) sont libres de toutes constructions et ne sont pas assimilées à un jardin d'agrément.

Dans ce contexte, la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

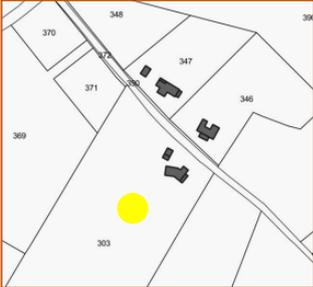
#### Avis de la commission d'enquête :

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C qui détaille les raisons pour lesquelles une suite favorable n'a pas été donnée à cette requête. Au regard du découpage parcellaire, les parcelles AB15 et AB 195 classées en zone A mériteraient pour densifier le centre du village d'être partiellement classée en zone UA, même si, pour des raisons d'équité, la commission d'enquête se prononce défavorablement pour toutes les requête de demande de constructibilité de parcelles situées en zone agricole.*

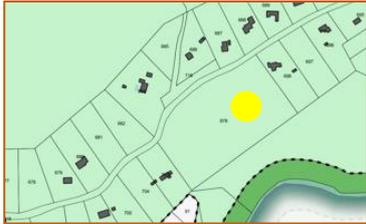
### @ 144 – Observation anonyme

Contribution PLUi Saint-Ferréol-de-Comminges

La parcelle dont nous souhaitons qu'elle reste dans le futur PLUi pour pouvoir construire une habitation, est la suivante :

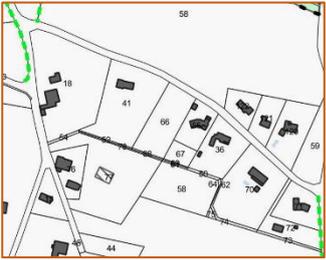
|  |  |
|--|--|
|   | <p>Parcelle 0B n°303 située chemin de Couas.</p> <p>En effet, cette parcelle est située sur un chemin ayant déjà 5 maisons autour, il y a donc tous les raccordements (eau, électricité) juste au bord du chemin d'accès au terrain.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.</p> <p>En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères Pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).</p> <p>Les habitations sur ce secteur sont considérées comme du bâti isolé et sont ainsi classées dans la zone agricole (A).</p> <p>Les secteurs ouverts à l'urbanisation, en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire, doivent s'appuyer sur la tâche urbaine existante.</p> <p>Dans ce contexte, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.</p> |  |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>La parcelle est située en zone agricole.</i></p> <p><i>Compte tenu de la réglementation applicable aux PLUi et de l'objectif O3 de sobriété foncière du SCoT Pays Comminges Pyrénées que ce PLUi doit satisfaire, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande.</i></p> <p><i>Pour des raisons d'équité, la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.</i></p>  |  |

**@ 148 - Mme Laure SARRET**

|   |   |
|---|---|
|  | <p>Concerne la commune de Montmaurin, parcelle B0878.</p> <p>Si ma parcelle est reclassée en zone verte, je conteste cette décision. Car elle se trouve au cœur du lotissement de Bacuran à Montmaurin, un lotissement plutôt calme avec de belles maisons bâties sur des grandes parcelles. Ce lotissement est prisé étant donné que plusieurs maires de Montmaurin y résident ou y ont résidé. Notre terrain est bien desservi par une route accessible ; l'eau, l'électricité et le ramassage des poubelles sont aussi présents. C'est pour cela que nous ne comprendrions pas, s'il y avait lieu, d'une révision de la classification de ce terrain</p> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
|  | qui se trouve dans une enclave d'un lotissement équipé de toutes commodités nécessaires. |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>Situé au cœur d'un site inscrit par le ministère de la culture (Gorges de la Save), présentant des enjeux environnementaux, de biodiversité et paysager, le lotissement Bacuran à Montmaurin a été classé en zone naturelle (N).</p> <p>Dans ce contexte, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.</p> |  |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C qui détaille les raisons pour lesquelles une suite favorable n'a pas été donnée à cette requête. On remarquera toutefois que le site inscrit n'est pas mentionné sur le plan de zonage.</i></p>  |  |

### RP-BG-28 - M. Henri TARAUBE, 123 chemin du Clos Palabre 21350 Boulogne sur Gesse

|   |  |
|---|--|
|  | <p>Objet: Commune de Boulogne Sur Gesse - Observations et requête sur le zonage du PLUI</p> <p>Je demande que la zone de part et d'autre du Chemin de Cabarre et comprenant les parcelles Nos 120, 121, 122, 72, 73, 70, 36, 66, 41 toutes construites (9 maisons existantes) soit requalifiée en Zone UC. Je demande également qu'une partie de la parcelle 58, (58a et 58b) soit incluse dans cette Zone UC comme indiqué sur le plan joint à cette requête, permettant de créer 2 lots en bordure du Chemin de CABARRE et contigus à la parcelle 122. Ces lots auront une surface à préciser et conforme au règlement de la Zone UC.</p> <p>Argumentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette zone est homogène et ces 2 lots ne constituent pas une « verrue » Ils permettront la réalisation de constructions dans la continuité du bâti existant sur les 9 parcelles déjà urbanisées le long de ce chemin.</li> <li>- Ces 2 lots n'amputeront quasiment pas la surface agricole car leur emplacement est arboré et occupé par un roncier laissé par l'exploitant (voir photo aérienne - plan joint)</li> <li>- Cette zone est beaucoup plus cohérente et beaucoup plus proche des services existants dans le centre bourg que certains secteurs classés UC du PLU actuel.</li> <li>- La liaison de ce secteur avec les activités, services et à la base de loisirs a été confirmée ces 2 dernières années par la réalisation du cheminement piétonnier le long de la RD 633 entre les chemins du Clos Palabre et le Chemin du Tardan desservant le Lac.</li> </ul> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>– La possibilité de développement des constructions Chemin de Cabarre est également confirmée dans l'Annexe Sanitaire qui prévoit une étude de l'extension du Réseau EU sur le Chemin de CABARRE et en direction du Chemin de PEYROLIS.</p> <p>Observation de portée générale :</p> <p>Dans le PADD, à l'Axe 2 – Identité Commingeoise ; et pour tendre vers une urbanisation plus qualitative, la proposition d'Améliorer la perception des entrées de ville dégradées me semble tout à fait pertinente.</p> |
|--|--|

### Réponse de la 5C

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).

Dans le cadre de la traduction réglementaire, comme précisé dans la pièce 1.D « Justifications des choix » en page 29, le choix a été fait de classer les hameaux isolés de moins de 10 constructions en zone agricole A.

Les hameaux de moins de 10 constructions sont classés en zone agricole avec des possibilités d'évolution des habitations existantes sous conditions (extension limitée et emprise au sol maximale pour les annexes, voir pièce 4A – Règlement).

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 cette contribution.

### Avis de la commission d'enquête :

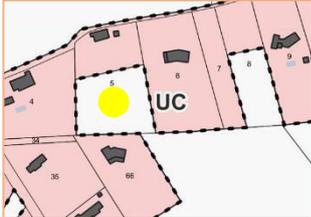
*La commission d'enquête s'est interrogée sur le classement en zone agricole de ce quartier de Boulogne-sur-Gesse que la 5C maintient.*

*En l'occurrence la parcelle n°58 reste classée en zone agricole.*

*Pour des raisons d'équité, la commission d'enquête ne peut donner une suite favorable à cette demande ; la même réponse est donnée à tous les demandeurs se trouvant dans une situation identique.*

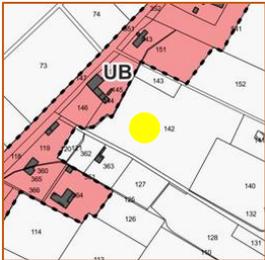
### RP-BG-29 - M. DAUNES Philippe

|  |   |
|--|---|
|  | <p>J'Habite CARDEILHAC et suis propriétaire de la parcelle n° WL 005 qui se trouve à côté de ma résidence principale. J'ai acheté cette parcelle en 2017, en totalité constructible. Avec le PLUi, les 3/4 de</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
|    | <p>sa superficie se retrouvent non constructible, alors qu'elle est entourée de maisons et qu'elle est inexploitable en terrain agricole.</p> <p>Je conteste le nouveau classement de la plus grande partie de cette Parcelle.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>Au vu de l'usage du sol de la parcelle WL5 qui accueille une construction avec son jardin d'agrément clôturé dans sa totalité, la communauté de communes répond favorablement à cette contribution.</p>   |  |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>La commission d'enquête ne comprend pas la logique du découpage parcellaire de ce secteur au regard de sa configuration. La parcelle n° WLO05 classée en zone A et quasiment enclavée mériterait son reclassement en zone UC, même si, pour des raisons d'équité, la commission d'enquête se prononce défavorablement pour toutes les requête de demande de constructibilité de parcelles situées en zone agricole.</i></p> |  |

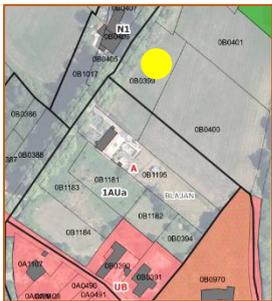
## 1.2 - Demandes avec certificat d'urbanisme en cours de validité

### RP-SP-3 et @ 117 – Madame Emeline LACARCE pour elle-même et M. Zubair JAVAID sur BOUDRAC

|   |   |
|---|---|
|  | <p>Nous avons acquis le 13 septembre 2024, situé à BOUDRAC 31580, un ensemble de parcelles dont les parcelles N° AI 142, AI 143 et AI 146 classées comme constructibles avec l'intention de développer un projet de résidence principale sur la parcelle 142 et une dépendance sur la parcelle 146. Lors de l'acquisition des parcelles, nous disposions de l'ensemble des documents officiels attestant leur classification en terrain constructible, deux CU valides étaient joint au dossier et nous avons procédé à cet achat en toute bonne foi, au prix du marché pour des terrains constructibles.</p> <p>À aucun moment, nous n'avons été informés de l'existence d'un PLUi en cours de révision, ni de la possibilité d'un déclassement en terrain agricole de la parcelle 142, qui était la principale motivation pour cet achat. Ce n'est qu'au moment de commencer les procédures pour un projet construction que nous avons découvert que les parcelles avaient entre-temps été reclassées en zone agricole, rendant notre projet de construction impossible dans l'état actuel.</p> <p>Impact de cette classification :</p> <p>La classification actuelle en zone agricole présente un arrêt majeur de notre projet, d'autant que nous avons engagé un crédit, n'avons aucune garantie que nous pourrions construire notre résidence principale et de fait, engage des pertes financières si notre parcelle 142 reste déclassée comme agricole.</p> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
|   | Nous vous prions de bien vouloir reconsidérer votre décision et d'examiner la possibilité de reclasser nos parcelles en terrain constructible. |
| <b>Réponse de la 5C</b><br>Réponse groupée, voir ci-dessous                         |  |
| <b>Avis de la commission d'enquête :</b><br><i>Réponse groupée, voir ci-dessous</i> |  |

### @ 38, @39 et @40 – Vronique CASTANO

|   |  |
|---|--|
|  <p data-bbox="204 1003 488 1131">Vue en superposition montrant la zone UB du PLUi (couleur saumon) et la zone 1AUa du PLU en vigueur encadrée en noir</p> | <p data-bbox="523 676 1382 1124">Je dispose d'un terrain se situant sur la commune de Blajan. Propriétaire : Jeannette Jordana veuve Milani. - Parcelle : cadastrée sous le numéro B.399 d'une superficie de 2640 m2 Selon le PLU actuel de la commune, une partie de cette parcelle se trouve en zone 1Aua constructible. De plus, un certificat d'urbanisme, toujours en cours de validité, m'a été délivré le 6 mars 2024 par le Maire de Blajan. De ce fait, je vous demande en priorité, de conserver la constructibilité de cette partie du terrain. Toutefois, une certaine logique, serait de remettre la totalité de la parcelle constructible comme auparavant, ce qui me permettrait de retrouver la valeur initiale de mon bien.</p> |
| <b>Réponse de la 5C</b><br><i>Réponse groupée, voir ci-dessous</i>  |  |
| <b>Avis de la commission d'enquête :</b><br><i>Réponse groupée, voir ci-dessous</i>   |  |

### Réponse de la 5C aux demandes avec certificats d'urbanisme en cours de validité :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, seules les autorisations d'urbanisme accordant des droits à construire (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable) ont été pris en considération pour intégration dans la zone constructible (sous réserve d'apporter les justifications nécessaires en fonction des situations), excluant les certificats d'urbanisme.

L'intégration des parcelles évoquées ci-dessus en zone constructible serait considérée comme une extension de l'urbanisation en rapport avec les espaces déjà bâtis délimités selon la méthodologie telle qu'exposée dans la pièce 1Ge en annexe du rapport de présentation.

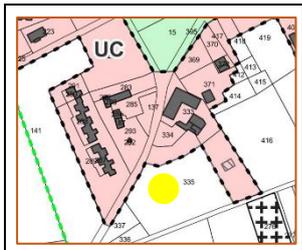
Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable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

### Réponse de la commission d'enquête aux demandes avec certificats d'urbanisme en cours de validité :

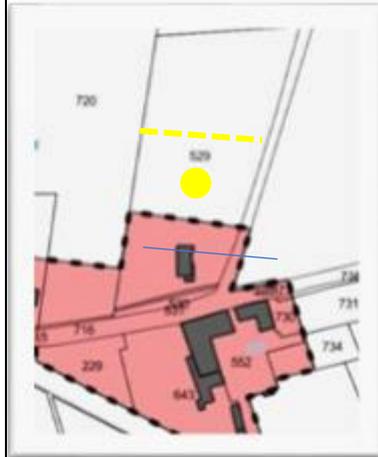
La commission d'enquête s'est interrogée sur les cas de personnes qui avaient un CU positif, dont certaines déclarent avoir engagé des frais pour des projets de construction. La commission d'enquête invite la 5C à se prononcer au cas par cas après une étude circonstanciée du dossier de chaque demandeur.

### 1.3 - Demandes avec permis de construire en cours de validité

#### RP-SP-10 – Monsieur MALET Bernard, maire de LECUSSAN

|   |  |
|---|--|
|    | <p>Monsieur le Maire de LECUSSAN demande la rectification du classement de la parcelle AB335 constructible au PLU en vigueur et classé en zone Agricole par le projet de PLUi. Cette parcelle a été divisée en 5 lots, dont à ce jour tous ont un PC accordé en cours de validité.</p> |
| <p>Réponse de la 5C</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |  |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>Les permis de construire accordés permettent les constructions prévues quel que soit le zonage de la parcelle. La validité d'un permis de construire est de 3 ans. Le PC peut être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.</i></p> <p><i>Dans ce cas précis, la commission d'enquête remarque qu'aucun sursis à statuer n'a été prononcé. Ceci implique, à son avis, que la parcelle doit être reclassée en totalité en zone UC du moment qu'elle se trouve dans sa continuité.</i></p>   |  |

**RP-CX-1 – M. et Mme BRET habitant à 27420 CHATEAU-SUR-EPTE et  
 CP-1 – Courrier annexé au registre de Boulogne-sur-Gesse (14 documents) et  
 RP-CX-4 – Mr FORTASSIN Jean-Pierre, maire de Saint-Pé-Delbosc et  
 @ 116 – M. Timothée LEQUEUX**

|   |   |
|---|---|
|  | <p>M. et Mme BRET sont propriétaires depuis 2007 de la parcelle N° 0A529 sise à SAINT-PE-DELBOSC de superficie 10402 m<sup>2</sup> ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Lors de son achat la parcelle était constructible dans sa totalité ;</li> <li>. Le PLU actuel a réduit d'un tiers la surface constructible ;</li> <li>. Le projet de PLUi a réduit d'un nouveau tiers la surface constructible.</li> <li>. Fin 2022, un PC leur a été accordé pour une annexe de 96 m<sup>2</sup> dans la surface classée inconstructible par le PLUi ; La déclaration d'ouverture du chantier date du 09/08/2024 ;</li> </ul> <p>En conséquence, Mr et Mme BRET demandent de reclasser constructible la superficie de la parcelle classée inconstructible par le projet de PLUi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. En appui à cette demande, M. le Maire de Saint-Pé-Delbosc demande que la construction N° de permis de construire 031510228002 sur la parcelle N° 0A529 soit incluse en zone constructible sur le projet de PLUi. (Cf. P.J. de l'observation. @ 116)</li> </ul> |
|---|---|

#### Réponse de la 5C

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.

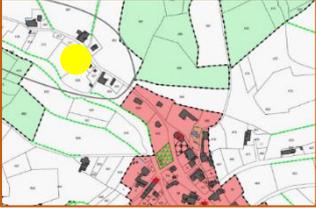
#### Avis de la commission d'enquête :

*Les permis de construire accordés permettent les constructions prévues quel que soit le zonage de la parcelle. La validité d'un permis de construire est de 3 ans. Le PC peut être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.*

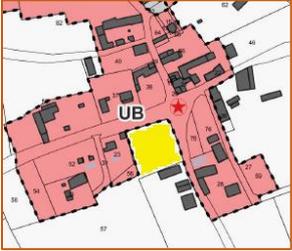
*Dans ce cas précis, la commission d'enquête remarque qu'aucun sursis à statuer n'a été prononcé. Ceci implique à son avis, que la parcelle doit être reclassée en zone en urbaine, pour partie de sa superficie, du moment qu'elle se trouve dans sa continuité.*

#### RP-CX-8 – Observation signée illisible d'un habitant de CIADOUX

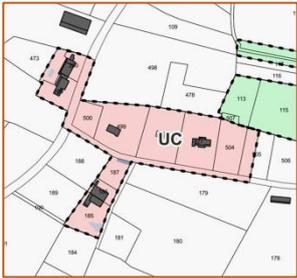
|  |  |
|--|--|
|  | <p>Je suis propriétaire de la parcelle A309 sur laquelle se situe ma maison d'habitation. Sur l'ancien PLU, le haut de la parcelle A310 était constructible, chose qui n'est plus sur le document PLUi. Pourquoi</p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|   | <p>cette zone a été largement sacrifiée alors que d'autres zones communales bien moins habituée ont conservé leur qualificatif de "constructible".</p> <p>Quels sont les critères retenus ? Sont-ils objectifs ou pas ? Sommes-nous tous égaux dans la commune. Je précise que j'ai déposé une demande le permis de construire un abri de jardin sur cette fameuse parcelle A310 (contigüe à ma maison d'habitation).</p> <p>Si un jour, j'ai le projet d'agrandir ma maison d'habitation, je ne pourrai pas ! A quand l'égalité de traitement des propriétaires (de maison, bien sûr) ? A quand la fin du favoritisme ???</p> <p>En résumé, je demande la réintégration de la partie haute de la parcelle A310 Le Pouy, attenante à ma maison d'habitation.</p> <p>36 poids, 36 mesures ! Telle semble être la devise de l'élaboration de ce nouveau document !</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C :</b></p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.</p> <p>En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).</p> <p>Les habitations sur ce secteur sont considérées comme du bâti isolé et sont ainsi classées dans la zone agricole (A) avec des possibilités d'évolution des habitations existantes sous conditions (extension limitée et emprise au sol maximale pour les annexes, voir pièce 4A – Règlement).</p> <p>Dans ce contexte, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.</p> |  |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>Les permis de construire accordés permettent les constructions prévues quel que soit le zonage de la parcelle. La validité d'un permis de construire est de 3 ans. Le PC peut être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.</i></p> <p><i>Dans ce cas précis, la commission d'enquête remarque qu'aucun sursis à statuer n'a été prononcé. Ceci implique, à son avis, que la parcelle doit être reclassée en zone en urbaine (en totalité ou pour partie de sa superficie) du moment qu'elle se trouve dans sa continuité. Ce n'est pas le cas de cette parcelle qui ne peut donc prétendre à un reclassement.</i></p>  |  |

### RP-CX-10 – Mr Julien LACROIX habitant SAMAN

|  |   |
|--|---|
|   | <p>Monsieur LACROIX :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conteste le classement du haut de la parcelle ZD 57 dont il est propriétaire à SAMAN</li> <li>- Indique qu'il construit actuellement une maison sur cette parcelle</li> <li>- Joint un courrier signé du maire adjoint de la commune pour demander le classement de cette parcelle en zone UB. Ce courrier expose :</li> </ul> <p>Le haut de la parcelle ZD 57 en zone U du PLU en vigueur de la commune de SAMAN se trouve rétrogradé en zone agricole du futur PLUi.</p> <p>Vu le permis de construire n° 03152824P0003,<br/> Vu l'avancement des travaux sur cette parcelle,<br/> Vu que cette parcelle est desservie par tous les réseaux,<br/> Vu que cette parcelle est actuellement en zone U,<br/> Vu que cette parcelle n'est pas à la PAC,<br/> Vu que les prescriptions du PADD ont été respectées par notre commune, les nouveaux terrains à bâtir se situant dans l'aire du village,<br/> Nous vous demandons de bien vouloir garder le haut de cette parcelle en zone U, afin de conserver une cohérence de cette zone dans le nouveau PLUi.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |   |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>Les permis de construire accordés permettent les constructions prévues quel que soit le zonage de la parcelle. La validité d'un permis de construire est de 3 ans. Le PC peut être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.</i></p> <p><i>Dans ce cas précis, la commission d'enquête remarque qu'aucun sursis à statuer n'a été prononcé. Ceci implique, à son avis, que la parcelle doit être reclassée en zone urbaine (pour partie de sa superficie) du moment qu'elle se trouve dans sa continuité.</i></p>  |   |

**RP-BG-19 – M. Daniel CRESPIEN, Maire de la commune de NENIGAN**

|   |   |
|---|---|
|  | <p>A ce jour, les terrains constructibles en zone UC N°0A497 et 0A504 sont vendus avec dépôts de permis de construire.</p> <p>Lors de notre entretien vous m'avez assuré de la mise en place, dès lors, de nouvelles parcelles constructibles pour l'élaboration du PLUi futur en zone UB ou UC, respectant le besoin de trois constructions possibles.</p> <p>Etant moi-même concerné et propriétaire, je préférerais que vous décidiez des terrains qui pourraient répondre à ma demande.</p> |
|---|---|

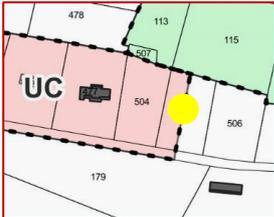
**Réponse de la 5C**

La pièce 1Ga « Fiches communes CS » en annexe du rapport de présentation reprend l'évolution des réflexions menées avec les communes sur le travail de définition des secteurs de développement pouvant accueillir de nouvelles constructions, en assurant la compatibilité avec les orientations du PADD et du SCOT Comminges Pyrénées.

**Avis de la commission d'enquête :**

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C. Au vu de la carte de zonage de la commune, si le fond de plan est à jour, il semble qu'il reste une parcelle constructible en zone UC et 3 parcelles en zone UB, en sus des permis déjà accordés.*

**Visio-permanence N° VP3**

|   |   |
|---|---|
|  | <p>Les observations concernent la commune de NENIGAN</p> <p>M. CATTEAU Olivier est propriétaire des parcelles n°0A505 et n° 0A506 en zone UC constructibles au PLU en vigueur ; il a obtenu un permis de construire (en cours de validité) pour l'implantation d'une maison au milieu de la parcelle n° 0A505.</p> <p>Sur le projet du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la parcelle 0A 505 est pour 1/3 de sa superficie constructible, et 2/3 inconstructible (classée en zone A)</li> <li>- la parcelle 0A 506 est inconstructible.</li> </ul> <p>Suite à ce classement qu'il estime incongru du PLUi, la maison se retrouve pour partie sur la zone constructible et pour partie sur la zone inconstructible de la parcelle A0 505.</p> <p>Aussi Mr CATTEAU souhaiterait savoir :</p> <p>Quel devenir pour le permis de construire ? Y a t-il possibilité de modification ou de prolongation du permis de construire ? Faut-il appliquer les nouveaux zonages sur la construction ?</p> |
| <b>Réponse de la 5C</b>   |   |

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.

Un permis de construire accordé est valable pendant trois ans pour débiter les travaux en déposant une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) en mairie. Le délai de validité peut être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

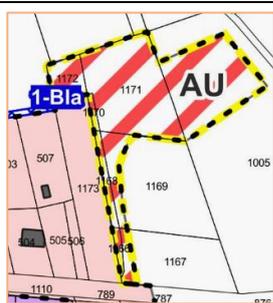
#### **Avis de la commission d'enquête :**

*Le découpage de 1/3 de la parcelle OA 505 de surface environ 2100 m<sup>2</sup> interpelle. Quoi qu'il en soit, le permis de construire accordé permet la construction prévue quel que soit le zonage de la parcelle. La validité d'un permis de construire est de 3 ans. Le PC peut être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.*

*Dans ce cas précis, la commission d'enquête remarque qu'aucun sursis à statuer n'a été prononcé. Ceci implique, à son avis, que la parcelle doit être reclassée dans sa totalité en zone UC du moment qu'elle se trouve dans sa continuité.*

## **Thème 2 : Demandes de modification du zonage de parcelles ou de secteurs**

### **RP-BG- 2.2 - Monsieur Jean CASTEX, maire de Blajan**



- 1) M. CASTEX demande le développement de la zone AU (lieu-dit Carrefour) sur la partie minéralisée de la zone (partie de la parcelle 0B1005, et parcelles 0B1171, 0B1172 )

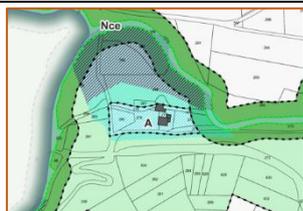
#### **Réponse de la 5C**

La zone à urbaniser (AU) sur la commune de Blajan est concernée par une réserve de la DDT qui demande sa suppression car ce secteur est considéré comme déconnecté du bourg.

La communauté de communes a travaillé en concertation avec la commune afin de modifier le périmètre de la zone pour la placer en continuité immédiate de la route d'accès et de la zone urbaine existante.

**Avis de la commission d'enquête :**

*A l'instar de la DDT, pour les raisons évoquées au paragraphe 3-11-1 de ses conclusions motivées, la commission d'enquête n'est pas favorable à l'implantation de cette zone AU.*

**RP-BG-8 – Messieurs Gilbert et Paul LABEDA sur LESPUGUE**

Nous avons des parcelles en en bordure de Save. Nous en exploitons une partie en zone N. Nous souhaitons qu'elles restent exploitables en agriculture.

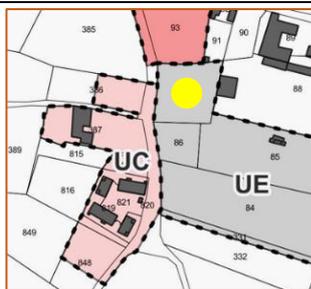
**Réponse de la 5C**

Ce secteur est classé en zone naturelle N car il est concerné par la présence d'un corridor écologique lié à la Save et aux milieux boisés associés, en limite de la ZNIEFF de type I « gorges de la Save et vallée de la Seygouade ».

Le PLUi règlement la constructibilité et les aménagements nécessitant des demandes d'autorisation d'urbanisme. Le classement en zone naturelle N n'interdit pas un usage agricole des sols. Les bâtiments peuvent s'implanter en zone agricole A.

**Avis de la commission d'enquête :**

*Le caractère naturel des terres et leur préservation s'apprécie entre autres en fonction de la qualité des milieux et espaces naturels ; Ce choix, que la commission d'enquête partage, a guidé le classement de ce secteur en zone N. Comme le précise la 5C, l'usage agricole des sols n'est toutefois pas interdit par le règlement de la zone N.*

**RP-BG-12 – Mme LAURINE G. de PEGUILHAN**

Mme LAURINE propriétaire de la parcelle N° 341 à PEGUILHAN demande que la parcelle soit classée en zone UB et non UE

**Réponse de la 5C**

La zone UE correspond à l'emprise du terrain de sport. Il s'agit d'une erreur matérielle et la parcelle n°341 sera supprimée du zonage UE.

**Avis de la commission d'enquête :**

*La commission d'enquête prend acte de la réponse, logique, de la 5C.*

**RP-SP-7 - Monsieur le Maire DASQUE Jean-Charles de la commune de BALESTA**

Monsieur le maire conteste le zonage de la zone UB Couleur saumon sur le plan ci-contre) du projet de PLUi du lieudit Barrères, de la commune de Balesta (. Ce zonage :

- supprime la zone cerclée de rouge constructible au PLU en vigueur où les terrains sont plats,
- ajoute la zone cerclée de bleue inconstructible au PLU en vigueur où les terrains sont très pentus.

Il souhaite retourner au zonage du PLU en vigueur qui date de 2017.

Voir aussi @ 130 ci-dessous qui aborde le même sujet

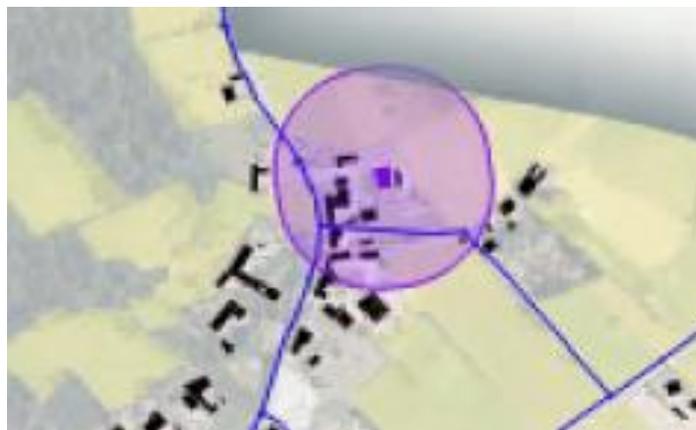
**Réponse de la 5C**

La délimitation de l'enveloppe au Nord du hameau répond à la méthodologie introduite par le SCoT (espaces urbanisés distants de moins de 80 mètres, bâti agricole exclu). Au Sud,

L'existence d'un périmètre de réciprocité (bâtiment d'élevage) ne permet pas d'introduire ces parcelles dans l'enveloppe urbaine à dominante résidentielle.

**Avis de la commission d'enquête :**

*A l'avis de la commission d'enquête le plan de zonage du secteur de Barrère est à reconsidérer au regard de la délimitation des périmètres sanitaires (de rayon 100m ?) liés aux ICPE d'élevage. Voir photo ci-dessus extraite du document « annexe 1G-A - fiche des communes » du rapport de présentation*



**@ 130 - M. Olivier ANÉ**, propriétaire foncier commune de BALESTA

Voir aussi **RP-SP-7** ci-dessus qui aborde le même sujet

Pour de multiples raisons qu'il développe longuement, Monsieur ANÉ conteste la configuration graphique du quartier de Barrères, commune de Balesta. Il émet deux propositions pour pallier les inconvénients du zonage du PLUi qu'il a identifiés sur ce quartier

Proposition 1 : Prise en considération de la délibération du Conseil Municipal de la commune avec maintien du zonage actuel du quartier « Barère » quitte à éventuellement réduire les « étirements »

de la zone U sur la zone Ap (réduction de la surface de densification de l'habitat) avec, par conséquent, réintégration de la partie sud-ouest du quartier.

A cet effet, Monsieur ANÉ propose un plan de possibilité de zonage de la zone UB du PLUi redessinée sur la base du zonage du PLU en vigueur. La solution présentée occasionnerait une réduction de la zone urbaine constructible, pour le quartier Barère d'environ 7 000 m<sup>2</sup> par rapport au projet de zonage de la zone UB du PLUi. Des mesures plus précises pourraient être présentées selon les suites données à cette proposition

Proposition 2 : De considérer que la partie sud/ouest du quartier Barères, qu'il est projeté d'exclure de la zone urbaine constructible, constitue un hameau de plus de 10 constructions, permettant, de la sorte, son classement en zone UH. Cela permettrait, au moins, aux habitants actuels et futurs d'y créer de nouvelles unités d'habitation accolées aux existantes (cf. article UH-1 du règlement littéral. Compte tenu de la spécificité de cet espace, il est fort à parier que cette légère adaptation, qui serait possible par un autre décompte des constructions, n'aurait pas une influence notable sur l'ensemble du PLUi

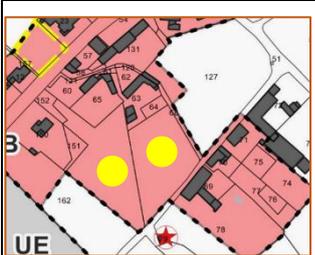
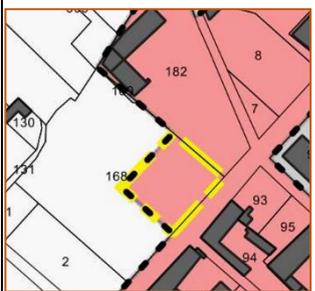
### Réponse de la 5C

Voir réponse à la contribution précédente RP-SP-7

### Réponse de la commission d'enquête

Voir réponse à la requête n° **RP-SP-7** qui précède

### RP-SP-8 - Monsieur TALAZAC Francis demeurant à BALESTA

|   |  |
|---|--|
|    | <p>2) Monsieur TALAZAC s'interroge sur le fait que deux parcelles N° AH 153 et AH 67 figurent en zone constructible du PLUi alors qu'elles sont à ce jour à usage agricole et insalubres pour un projet de construction.</p>             |
|    | <p>3) Monsieur TALAZAC conteste aussi que la parcelle à vocation agricole AH 168 soit intégrée au PLUi <i>"et par ce fait participe au mitage du foncier à usage agricole et la détérioration de la géométrie de cette parcelle"</i></p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>Les parcelles AH 153 et AH 67 ne sont pas déclarées à la PAC selon les données publiques et peuvent accueillir de nouvelles constructions avec le projet de zonage du PLUi Cœur et Plaine de Garonne.</p> <p>Les réflexions sur les secteurs de développement ont abouti à une légère extension sur la parcelle AH168 avec une proximité immédiate par rapport au bourg de la commune, tout en assurant la compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire ainsi qu'avec les orientations affichées dans le PADD.</p> |  |
| <p><b>Réponse de la commission d'enquête</b></p>  |  |

2) A l'avis de la commission d'enquête le plan de zonage de ce secteur est à reconsidérer au regard de la délimitation des périmètres sanitaires liés aux ICPE d'élevage (périmètre de rayon de 100m ?). Voir photo ci-dessus extraite du document « annexe 1G-A - fiche des communes » du rapport de présentation.



3) Le zoage est à reconsidérer par rapport aux décisions prises qui concernent le périmètre de la zone urbaine ; s'il n'est pas modifié, le classement de cette parcelle paraît superfétatoire pour assurer le développement de la commune.

### RP-CX-3 – Mr BOUBE Vincent habitant LESPUGUE

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Mr BOUBE est agriculteur à LESPUGUE et propriétaire de parcelles classées en zone A par le PLUi qui jouxtent des parcelles classées en zone N. Il demande :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De reclasser en zone A la parcelle N° A659 que le PLUi classe en zone N, sur laquelle il souhaite réaliser une extension de bâtiment agricole.</li> <li>2) De reclasser en zone A les parcelles B63 et B64 qu'il cultive. Elles jouxtent les parcelles B88 à B92 classées en zone A, qu'il cultive également.</li> </ol> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La communauté de communes est favorable pour intégration de la parcelle A659 dans la zone agricole A, afin de permettre l'extension du bâtiment.</li> <li>2) Au vu de l'usage du sol et pour une question de cohérence, la communauté de communes est également favorable pour intégration des parcelles B63 et B64 dans la zone agricole A.</li> </ol> |   |
| <p><b>Réponse de la commission d'enquête</b></p>   |   |

1) Au titre de la préservation de la biodiversité, la commission d'enquête n'est pas favorable à un agrandissement des installations agricoles vers la parcelle A659 qui est entièrement boisée ; par ailleurs, il semble qu'une autre solution soit possible pour réaliser un agrandissement vers les parcelles agricoles A660 et A193 ;

2) Effectivement les parcelles A63 et A64 sont totalement cultivées ; la commission d'enquête est favorable à leur reclassement en zone A.

### Visio-permanence N° VP4 (participants : M. et Mme LECHAUX)

@ 141 de Madame LECHAUX en complément



Mme LECHAUX est propriétaire sur la commune de NIZAN-GESE d'une parcelle n° ZB 115, classée en zone naturelle et d'une parcelle n° ZB 162, classée en zone agricole.

A défaut de pouvoir la classer la parcelle n° ZB 115 en zone constructible, Madame LECHAUX demande son classement en zone agricole, hormis une bande d'une dizaine de mètres à partir du ruisseau qui pourrait rester en zone naturelle.

#### Réponse de la 5C

La parcelle ZB115 est classée en zone naturelle du fait de sa proximité avec le cours d'eau.

Pour respect de la méthodologie appliquée sur l'ensemble du PLUi, la communauté de communes est dans le regret de donner une suite défavorable à cette contribution.

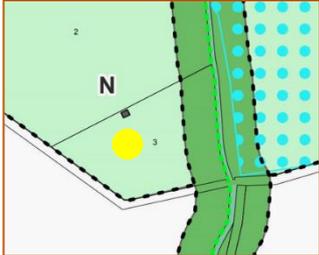
Il est à noter que le classement en zone naturelle ne remet pas en cause l'usage du sol mais règlemente uniquement la constructibilité.

#### Réponse de la commission d'enquête

*La parcelle ZB0115 et les deux parcelles avoisinantes non bâties, situées en bordure de la rivière Gesse, sont classées en zone N. A l'instar d'une multitude d'autres parcelles en bordure de la rivière, elles pourraient être classées en partie en zone A, et en partie en zone Nce. Dans l'immédiat, un classement en zone UB de cette parcelle placée au centre du village n'est pas envisageable au regard de la nécessaire sobriété foncière.*

### @ 124 - Observation anonyme

Je suis propriétaire de la parcelle ZD003 sur la commune de Nizan-Gesse, dont je souhaiterais voir évoluer le zonage, pour passer de "N" à "A". Cette parcelle, anciennement agricole et laissée à l'abandon depuis de nombreuses années avant que j'en fasse l'acquisition en 2021, contient une plantation de noyers de moins de 30 ans, mal développés et inexploitable en tant que bois d'œuvre.

|  |  |
|--|--|
|   | <p>Au 01/01/2024, suite à l'acquisition d'un diplôme agricole (BPREA) avec spécialisation en arboriculture, j'ai créé mon entreprise agricole, me suis affiliée à la MSA, et démarré une activité agricole sur cette parcelle. Il s'agit d'une activité d'agroforesterie, avec culture de plantes à parfum sous les arbres, et prochainement des plantations de petits fruitiers et arbres fruitiers. Je souhaite combiner activité agricole biologique (je projette une certification) et gestion forestière, dans des pratiques faiblement mécanisées, essentiellement du travail manuel. Seules quelques éclaircies seront nécessaires pour la plantation des fruitiers, éclaircies qui concernent pour l'essentiel des zones en friche. Je précise par ailleurs être également propriétaire de la parcelle ZD004, qui sera préservée en tant que zone humide. Cette initiative est soutenue par le Maire de la commune, qui vous a d'ailleurs également demandé la modification du zonage.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>La communauté de communes est favorable pour intégration de la parcelle ZD004 dans la zone agricole A, pour assurer la cohérence entre le zonage et le projet en cours.</p> <p>Il est à noter que le classement en zone naturelle ne remet pas en cause l'usage du sol mais règlemente uniquement la constructibilité (agroforesterie envisageable en zone naturelle).</p>                         |  |
| <p><b>Réponse de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Il s'agit d'une parcelle entièrement boisée classée en zone N, dont le quart de sa superficie bordant une rivière est classé Nce ; la commission d'enquête n'est pas favorable à un classement en zone A de cette parcelle boisée qui ne présente pas un caractère agricole, d'autant plus que le règlement n'interdit pas en zone N la pratique de l'agroforesterie.</i></p> |  |

### Thème 3 : Demandes de modification du règlement littéral

#### RP-BG- 2.1 – Monsieur Jean CASTEX, maire de Blajan et M. Adrien DUPUIS

|   |   |
|---|---|
|  | <p>Mr le Maire de Blajan accompagne M. DUPUIS, jeune agriculteur qui a un projet de création d'une champignonnière dans une partie du bâtiment de l'ancienne tuilerie. Elle se situerait dans la partie centrale du bâtiment sur la parcelle N° 0B 1011. Le règlement actuel de la zone UY ne permet pas ce type d'activité. Il demande une adaptation réglementaire pour une activité sans contrainte pour le voisinage. Le débouché commercial existe auprès des restaurateurs essentiellement.</p> |
|---|---|

**Réponse de la 5C**

La communauté de communes étudie les possibilités techniques afin d'autoriser ce projet dans la zone UY de la commune de Blajan.

Une réflexion sera menée pour adapter au mieux le règlement écrit et le zonage au projet spécifique de champignonnière.

**Réponse de la commission d'enquête**

*Cette demande paraît parfaitement justifiée compte tenu de la possibilité de reconversion d'un bâtiment industriel sans impact pour le voisinage. Cependant Il convient d'analyser sa compatibilité avec d'autres activités qui pourraient s'installer dans l'ancienne tuilerie, rendant problématique l'accueil d'activités où sa propre extension / développement : type boutique.*

**RP-SP-11 – JAMOIS Mathilde citoyenne de Saint-Plancard**

1) S'oppose à l'interdiction de l'habitat léger du projet de PLUi par le règlement du PLUi.

**Réponse de la 5C**

Le règlement du PLUi interdit « les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Au titre de l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Les résidences démontables ne concernent pas tous les types d'habitat léger qui peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas considérés comme une résidence démontable et sous réserve de respecter des règles de la zone concernée du PLUi.

La communauté de communes est dans le regret d'apporter une suite défavorable à la contribution.

**Avis de la commission d'enquête**

*Le règlement n'interdit l'habitat léger, il l'encadre. En effet :*

- *En toutes zones U et en zone AU : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont interdites.*
- *En zone N : le secteur Nyrt, autorise Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (page 153 de la version numérique). Il existe un secteur Nyrt à Gensac-de-Boulogne qui est évoqué page suivante. Le site accueille des yourtes constituant l'habitat permanent de leurs occupants.*

**@ 151 – Association Nature Comminges**

Concerne le déploiement de l'énergie photovoltaïque.

Nous proposons que le PLUi inscrive dans son règlement 3 des 21 recommandations proposées par le CNPN :

1-D'une part, interdire règlementairement toute demande d'implantation dans les aires protégées (y compris les ENS, la proximité de certains cours d'eau, dans les sites gérés par le CEN)

(recommandation n°1 : « une interdiction règlementaire stricte et durable de construction de centrales photovoltaïques au sol dans toutes les zones de protection forte, avérée ou potentielle ») ;  
 2-D'autre part, mieux qualifier les sites dégradés (recommandation n°2 : « réguler davantage l'installation de centrales photovoltaïques sur les sites qualifiés de dégradés ») ; ces installations devraient également être interdites règlementairement dans toutes les sites en phase de renaturation ;  
 3-Enfin, aller plus loin que la loi climat sur le photovoltaïque sur les parkings publics et de supermarchés (équiper en panneaux plus que 50%, en prenant en compte l'ensemble des parkings publics et de supermarchés et pas seulement les places de stationnement, privilégier les zones densément peuplées). Outre l'équipement massif des toitures, il est proposé des ombrières sur les voies des grandes métropoles ; cela inciterait à une plus grande sobriété énergétique (recommandation n°5 : « Fixer dans la future programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) un objectif chiffré, ambitieux d'énergie solaire sur bâtiment entre 2030 et 2035 »).

Lien vers l'avis : [https://www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-16\\_avis\\_deploiement-photovoltaique-impacts-biodiversite\\_cnpn\\_du\\_19\\_06\\_2024\\_vf.pdf](https://www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-16_avis_deploiement-photovoltaique-impacts-biodiversite_cnpn_du_19_06_2024_vf.pdf)

### Réponse de la 5C

La communauté de communes prend note des propositions mais ces dernières ne relèvent pas toujours de la compétence d'un document d'urbanisme

### Avis de la commission d'enquête

*Pour s'engager dans la mise en œuvre des 21 recommandations du CNPN d'un développement cohérent intégrant la protection de l'activité agricole, le respect de la biodiversité et des paysagers protégés ou non, une étude de faisabilité sur l'ensemble du territoire de la 5c doit être élaborée.*

*La rédaction de règles, au pied levé dans le projet du PLUi, ne permettent pas de répondre aux préoccupations énoncées.*

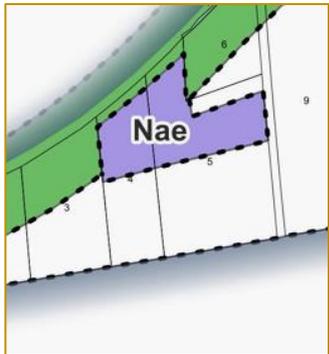
## Thème 4 : Projets divers et demandes de création ou de remodelage de STECAL

RP-BG-3 – Mesdames Isabel et Bernadette ESTEBEZ de GENSAC-de-BOULOGNE  
 @90 – M. Gawain LAGANDO et Mme Isabel ESTEBEZ ; @ 163 – DECUNG Lorie

|   |   |
|---|---|
|  | <p><u>Ecohameau de Gensac de Boulogne</u></p> <p>RP-BG-3 - Afin de loger des foyers résidant sur le terrain nous demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la superficie de la zone NYrt ne soit pas réduite</li> <li>- que la surface soit modifiée pour inclure la yourte proche du coin du STECAL et situé en parcelle 0A0118</li> </ul> <p>La version finale du projet de demande de STECAL au sein de l'écohameau est présentée en observation @ 163</p> <p>@90 - Nous représentons l'association Chemins d'Écolectif, pour laquelle un STECAL a été prévu dans le PLUI sur la commune de</p> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
|   | Gensac de Boulogne (écohameau). Comme convenu lors de notre entretien avec le commissaire enquêteur à Boulogne-sur-Gesse le 12 novembre, et suite à un échange avec Monsieur Rahhali de la CDPENAF, nous vous prions de recevoir notre proposition de STECAL. Nous vous prions de bien vouloir l'enregistrer dans le dossier correspondant |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>La communauté de communes étudie les possibilités de modification du zonage NYrt tout en prenant compte de la réserve de la CDPENAF qui émet un avis favorable sous réserve « de resserrer le zonage du STECAL sur une surface de 8000 m<sup>2</sup> autour des habitations existantes ».</p>   |  |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La proposition de reconfiguration du STECAL permet de répondre à la demande de la CDPENAF de le réaliser sans extension de la zone Nyrt. N'occupant pas toute la surface initialement envisagée, elle répond aux souhaits des contributeurs d'accueillir de nouvelles familles. Cependant la zone définie n'englobe pas les bâtiments existants contrairement à la demande de la CDPENAF.</i></p> |  |

### RP-BG-6 – Monsieur Michel BIZOU de SEDEILHAC

|  |  |
|--|--|
|   | <p>La chambre d'agriculture demande à supprimer la parcelle n°0B0004 de la zone STECAL. Cette parcelle est pour moi indispensable pour la construction du Hangar, au bord de la route, afin de ne pas empiéter sur la zone de décollage pour respecter des marges de sécurité suffisantes. D'autre part, la zone Nae parcelle 0B0005 zone nord n'est pas alignée avec ma limite de propriété. Je pense qu'elle a été délimitée à partir de photos aériennes et ...pas du cadastre. Je pense qu'il s'agit d'une erreur.</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p> <p>La CDPENAF ayant émis un avis favorable sur ce projet de STECAL, la communauté de communes est favorable pour conserver la parcelle B0004 à l'intérieur du zonage.</p> <p>La communauté de communes est également favorable pour redélimiter le secteur en fonction de la limite cadastrale de la parcelle B0005, nécessaire pour la réalisation du projet.</p>                      |  |
| <p><b>Avis de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La localisation des bâtiments nécessaires à cette activité à proximité de voirie paraît la plus judicieuse compte tenu des constructions existantes en vis à vis. La commission d'enquête préconise de conserver la définition actuelle du STECAL.</i></p> <p><i>A noter que cette activité participe du développement touristique préconisé dans le PADD.</i></p> |  |

### RP-SP-9 – Monsieur SUTRA Alain habitant BOUDRAC @ 126 – Monsieur SUTRA Alain habitant BOUDRAC

Suite au classement par la carte communale de Boudrac des parcelles n° 196, 197, 199, 200, 202, 203 et 160 pour faire une résidence de tourisme avec 40 pavillons et les infrastructures pour accueillir 200 personnes ainsi que la restauration et salle de réunion permettant de créer plus de 10 emplois à l'année.

La particularité du projet est dans la nature écologique de notre savoir-faire, grâce à nos brevets nous faisons des maisons autonomes en énergie et très bas bilan carbone, les études économiques étant très positives et ce produit va intéresser l'ensemble des investisseurs privés, étant noyé dans un environnement boisé il ne nuit pas au cadre naturel



La gestion de l'eau a été également analysé avec le traitement des rejets et l'utilisation des eaux de pluie et autres, on n'impacte pas l'approvisionnement des eaux de la Barousse.

Vue l'importance du dossier je reste à votre disposition sur simple demande à SPCME@hotmail.fr ou à MR Sutra Alain porteur du projet 06/95/21/80/64

#### Réponse de la 5C

La demande de STECAL repose sur une superficie d'environ 3,36 ha.

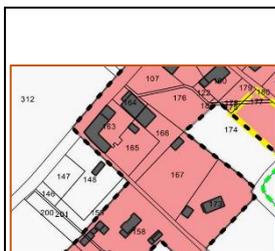
Afin d'assurer la conformité du PLUi Coteaux Sud avec le cadre législatif et réglementaire (notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021), la communauté de commune est dans le regret de donner une suite défavorable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

#### Avis de la commission d'enquête

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C d'un projet surdimensionné pour une zone naturelle. Par ailleurs, il est regrettable qu'aucune pièce jointe ne donne un aperçu, même succinct, de ce projet.*

## Thème 5 : Demandes de changement de destination

### RP-SP-12 – Observation anonyme



Je suis chef d'exploitation et propriétaire de la parcelle AH148 sur la commune de Balesta en exploitation avicole, où se trouve un bâtiment de stockage d'environ 80 m<sup>2</sup> au sol, je demande un changement de destination du bâtiment pour une création d'un point de vente liée à mon activité agricole avec éventuellement un agrandissement. Nous avons constaté que les bâtiments de l'activité agricole ne figurent pas sur le PLUi.

#### Réponse de la 5C

Le règlement de la zone agricole autorise :

« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Le projet semble s'intégrer dans cette destination et ne nécessite pas de changement de destination.

#### **Avis de la commission d'enquête**

*Effectivement le règlement n'interdit pas l'activité décrite. La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable apportée par la 5C à cette requête. A noter que les bâtiments d'élevage avicole, situés en zone A ne sont dessinés sur le règlement graphique ainsi que le périmètre sanitaire dédié à cette activité.*

### **RP-CX-2 - Mr ARIES Jean-Claude habitant SAMAN**



Est propriétaire de la parcelle N° ZC0017 au lieu-dit Micous, commune de SAMAN sur laquelle est sise une bâtisse notée au PLUi : "patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU" ; Or :

- Le PLU actuel classe la bâtisse sur une partie constructible de la parcelle ZC0017 ;
- Le projet le PLUi rend inconstructible la totalité de la Parcelle qu'elle situe en zone agricole.

Mr ARIES projette de transformer cette bâtisse en maison d'habitation sans toucher aux ouvertures et murs extérieurs. Il demande que le PLUi lui permette de réaliser cette opération.

#### **Réponse de la 5C**

Les demandes de changements de destination seront analysées au cas par cas 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 de la commission d'enquête**

*La construction mentionnée est située en zone agricole ; elle est classée « patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU ». Le règlement de la zone agricole précise les limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, à savoir :*

*« Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151- 11,2° du code de l'urbanisme sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination et que la nouvelle destination soit affectée à l'habitat, les hébergements touristiques hors hôtels, l'artisanat et le commerce de détail, les bureaux ou les cuisines dédiées à la vente en ligne »*

**@ 164 – DECUNG Lorie**

Madame DECUNG Lorie fait une demande de changement de destination de bâtiments du échoameau de Gensac de Boulogne qu'elle présente sur une PJ.

Voir aussi RP-BG-3, @ 90 et @ 163 dont les observations sont liées

**Réponse de la 5C**

Les demandes de changements de destination seront analysées au cas par cas 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 de la commission d'enquête**

*La demande porte sur le changement de destination de trois constructions situées en zone Nyrst ou en zone A qui demande analyse. La commission prend acte de la décision de la 5C d'examiner les projets de changement de destination au cas par cas.*

**Thème 6 : Association Terre de Choix Terracor****6.1 – Le projet****RP-BG-7 – Messieurs Charles DUGROS et Bernard REBOLLE habitant MONTMAURIN @ 68 – M. Bernard REBOLLE de PUYMAURIN**

M. Charles DUGROS Président de l'association « Terre de choix TERRACOR » habitant à Montmaurin 1 rue de la mairie, est propriétaire de la parcelle A566 située route de Larroque, lieudit « Castagnède »

Mr DUGROS met à disposition de l'association Terre de Choix Terracor la Parcelle N° 0A0566 route de Larroque à MONTMAURIN, pour créer un parc ludique d'éducation à l'environnement et d'initiation culturelle et artistique. Suite à une visite de terrain, les pompiers l'ont déclaré accessible en toute sécurité. Le terrain est desservi par un chemin avec autorisation de servitude par son propriétaire et autorisation des travaux pour adduction d'eau et électricité en souterrain.



Nous demandons le classement de la parcelle en STECAL dans le cadre de la loi ALUR.

Nombre de P.J. : 39

**RP-BG-16 – Observation anonyme**

L'association Terre de choix Terracor va compléter son dossier de la parcelle A 566 à MONTMAURIN à priori d'éléments techniques en complément pour l'accès au terrain : nouveau plan de masse plus complet et mise en œuvre.

**RP-BG-25 – M. DUGROS Charles de MONTMAURIN**

En complément de l'observation (n° RP-BG-7) qu'il a déposée sur le registre le 12/10/2024, M. DUGROS précise dans le cadre de sa demande de création d'un STECAL à MONTMAURIN sur la parcelle cadastrée 0A566 dont il est propriétaire :

- Qu'il met à disposition cette parcelle au profit de l'association Terre de Choix Terracor et compte faire devant notaire un bail emphytéotique.
- Qu'il fera un testament au profit de l'association afin que cette parcelle soit propriété collective.
- Annexe au registre : Une lettre de soutien de Mme MARQUES habitante de MONTMAURIN ; un article de presse de la Petite République ; un dossier technique de demande de modification du PLUI Coteaux Sud pour créer un STECAL sur la parcelle 0A566.

**@ 118 – M. DUGROS Charles de MONTMAURIN**

Je rajoute au dossier une convention de mise à disposition de la parcelle A566 dont je suis propriétaire au profit de l'association Terre de choix Terracor

**6.2 – Le soutien au projet**

Les lettres de soutien au projet **Terre de choix Terracor** sont des missives individuelles déposées sur le registre numérique par leurs signataires (18 sont anonymes). Dans la majorité des cas, il s'agit de la reprise ou d'une variante d'un texte type.

M. ou Mme X soutient *“le projet de l'association Terre de choix Terracor pour réaliser un tiers lieu culturel et parc ludique d'éducation à l'environnement sur la parcelle A 566 située à Montmaurin mis à disposition de ladite association par Charles Dugros”*.

Ci-dessous liste des 58, contributions au soutien du projet terre de choix Terracor, dont 18 sont anonymes. S'y rajoute en P.J. de l'observation RP-BG-7 le soutien de Mr Moudenc, Président de Toulouse Métropole.

- @ 16 – Mdiation Chevalier
- @ 17 – Observation anonyme
- @ 18 – Observation anonyme
- @ 19 – Milie MAIDON
- @ 20 – Observation anonyme
- @ 21 – Christian CROUZAT
- @ 22 – Marie Sylvie JORE
- @ 25 – Emanuel GALLIS, habitant de Saint-Gaudens
- @ 27 – Nicolas CANZIAN
- @ 29 – Observation anonyme
- @ 30 – Observation anonyme
- @ 31 – Alexia CLARET
- @ 32 – Luc MOLINA
- @ 33 - Observation anonyme
- @ 34 – Observation anonyme
- @ 35 – Observation anonyme
- @ 36 – Nadia ETOURNEAU
- @ 37 – Christine GUERREIRO
- @ 56 - Philippe EFT

@ 57 - Marie-Sabrina BONNAFF  
@ 59 - Yahoo.com  
@ 63 et 64 - Jean-Louis MOLINA  
@ 65 - Isabelle MOLINA  
@ 67 - Observation anonyme  
@ 69 - Christian ORTEGA  
@ 76 - Jean-Pierre CAEKEBEKE  
@ 78 - Observation anonyme  
@ 79 - Geoffroy  
@ 82 - Mario PEOTTA  
@ 84 - Isabelle de GAJAN  
@ 85 - Grace ALMEIDA  
@ 87 - Sylvie BURRIAT  
@ 88 - Catherine ENEL  
@ 89 - Anne KRUPA  
@ 109 - Yves BEUSCART  
@ 110 - Observation anonyme  
@ 112 - Norbert CONSTANT  
@ 119 - Observation anonyme  
@ 120 - Stéphanie GENET  
@ 122 et @ 123 - Jean-Luc ENEL  
@ 128 - Cloé BOUSSIE  
@ 129 - Serge GAGLIOTTO  
@ 131 - Laurent ORTEGA  
@ 134 - Observation anonyme  
@ 136 - Philippe RENAUT  
@ 137 - **Mr et Mme Stéphane VILLAIN**  
@ 139 - Christine REBOLLE  
@ 140 - Alain RODRIGUEZ  
@ 143 - Observation anonyme  
@ 146 - Observation anonyme  
@ 147 - Observation anonyme  
@ 149 - Observation anonyme  
@ 150 - Elamani Nuria  
@ 157 - Observation anonyme  
@ 159 - Observation anonyme  
@ 161 - Julien DUGROS

### **Réponse de la 5C**

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

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

### **Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C qui du fait de sa complexité renvoie à une décision ultérieure.*

**Thème 7 : Energies renouvelables****7.1 – Commune de Boulogne-sur-Gesse****RP-BG-9 et 24 – Messieurs Alain BOUBEE, Maire de BOULOGNE et Monsieur Jérôme ADOUE, Adjoint**

- 1) La commune a délibéré sur les zones d'Accélération Energie Renouvelable et nous souhaitons que ces 3 zones soient référencées en zone Npv.
- 2) Mr le Maire signale qu'il joint au registre un document complémentaire concernant les ZAER (3 sur la commune) du plateau de Prazole.

**Réponse de la 5C**

Réponse regroupée avec l'observation@ 162 qui suit.

**Avis de la commission d'enquête**

*La commission prend acte des compléments d'information apporté par le Maire de Boulogne-sur-Gesse Il revient à la 5C de concrétiser ce choix par la création de zones Npv correspondantes.*

**@ 162 – Maguelone CUSY**

Cet avis s'inscrit dans le cadre du développement d'un projet photovoltaïque sur la commune de Boulogne-sur-Gesse (31350).

Identifié par la société ELEMENTS en août 2023, le site concerné, en zone AU et AU0 du PLU de Boulogne-sur-Gesse, se trouvera en zone A du nouveau Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire Coteaux Sud. Ce terrain de 3,7 hectares offre un potentiel d'installation de 3,7 MWc, suffisant pour alimenter en l'électricité environ 885 foyers

Le site concerné se trouvera en zone A du nouveau Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire Coteaux Sud. Un zonage non compatible avec le développement d'un projet photovoltaïque, et de surcroît bloquant toute possibilité d'urbanisation.

Ainsi, la société ELEMENTS, avec l'appui des acteurs politiques locaux, insiste sur la nécessité d'adopter un zonage compatible avec le développement de projets photovoltaïques sur les parcelles cadastrales ZE 0064 et ZE 0065, dans le PLUi Coteaux Sud. Un tel zonage serait en cohérence avec les ambitions du territoire en matière de transition énergétique et de développement durable. (cf. PJ. détail de la demande)

**Réponse de la 5C**

Concernant les projets de parcs photovoltaïques 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 ultérieure dans le document d'urbanisme.

**Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend note de des observations de Mme CUSY*

## 7.2 – Commune de Larroque

### RP-SP-13 – Nicole et Philippe TREY habitant LARROQUE

Habitants de Larroque, nous sommes surpris de ne pas avoir été informés dans notre boîte aux lettres du PLUi.

Au 1796 route de Montréjeau à Larroque, nous ne voyons pas de zone Npv (zone naturelle dédiée aux panneaux photovoltaïques dans un périmètre destiné à recevoir le projet agrivoltaïque de WPD dont le projet a été déposé à la mairie.

Nous ne sommes pas favorables au projet Agrivoltaïque pour plusieurs raisons :

- La maison Campan est reconnue comme patrimoine bâti à protéger.
- Sur notre terrain figure un site archéologique, une ville gallo-romaine, la villa rouge définie comme un futur secteur du projet agrivoltaïque.
- Notre habitation étant en bas d'une pente recevant les eaux de ruissellement, nous craignons un impact dû au manque de pénétration de l'eau du fait de la présence de panneaux : Imperméabilisation des sols.
- L'électricité ainsi produite serait destinée à des entreprises très éloignées géographiquement et ne profiterait pas localement.
- L'impact sur la faune et la flore de ce projet.
- La proximité du projet agrivoltaïque à la maison Campan (- 100m).
- Une association s'est constituée pour la défense du patrimoine naturel et bâti.
- Une manifestation a réuni 80 personnes avec le soutien de la Confédération paysanne, Sauvagegarde des terres commingeoises, Soulèvement de la Terre.

### Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

### RP-SP-16 – M. Robert JOUANNY

Une remarque concernant le projet agrivoltaïque de Larroque situé à la limite de St-Plancard. Ce projet situé sur des terres agricoles productives dénature le paysage avec son impact paysager et les nuisances qu'il apporte. D'autres endroits plus appropriés pour ces projets doivent être examinés.

### Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

### @ 111 – MM. Daniel ADOUE, Yves ADOUE, Armand ADOUE

Nous sommes propriétaires en indivision : ADOUE Daniel, ADOUE Yves mon frère et ADOUE Armand mon père sur la commune de LARROQUE 31580 et riverains de la zone du futur projet de Centrale Photovoltaïque. Nous ne comprenons pas la logique actuelle sur l'attribution des permis de construire des maisons qui ne sont autorisés que dans les centres des villages, et le fait qu'un permis de construire d'une centrale photovoltaïque de plusieurs dizaines d'hectares en zone éloignée du centre du village ait reçu l'approbation de la mairie et de la communauté des communes. Nos maisons étant situées à proximité de la zone photovoltaïque, dont une à une centaine de mètres, nous allons subir des nuisances sonores causées par les onduleurs, nous allons subir des ondes

électromagnétiques dont ne nous connaissons pas réellement les impacts à terme sur la santé humaine et animale, nous avons également des craintes sur les écoulements d'eau de pluie lors de fortes précipitations qui se déverseront sur les propriétés riveraines en contre bas du parc. De plus, nous sommes convaincus que la proximité de nos maisons avec le parc photovoltaïque aura un impact négatif sur leur valeur.

Ce parc photovoltaïque de près de 19 hectares va également générer une forte pollution visuelle dans cette belle vallée d'autant qu'un site gallo-romain nommé « villa rouge » et des vestiges d'un château féodal du XI et du XII siècle nommé « Mansan » jouxtent ce parc de quelques mètres et font partie du patrimoine local. En effet, compte tenu de ces éléments, cette zone contribuant à la beauté de cette vallée devrait être classée en zone protégée propice à la chasse. Si ce projet de centrale devait aboutir, la zone de chasse en serait restreinte.

Nous terminons sur le manque d'information individuelle relative à l'élaboration du PLUI.

### **Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

#### **@ 115 - M. Bernard LALANDE**

Projet photovoltaïque sur la commune de Larroque : Je vous signale mon opposition à ce projet en raison du contexte archéologique (villa gallo-romaine) et ruines du château du Castéra. J'en ai d'ailleurs avisé le service régional de l'archéologie (voir rapport de fouilles de M. Fouet).

### **Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

## **7.2 – Commune de Saint-Plancard**

### **RP-SP-18 – Mme JOUANNY-LOUGE Marie-Thérèse habitant Saint-Plancard**

Je suis très attachée à cette belle vallée de la Save avec les Pyrénées en toile de fond, ainsi que toute ma famille. Au nom de quoi sacrifier un tel paysage !

Alors que nous ne pouvons plus construire qu'à l'intérieur des villages, pourquoi octroyer un permis de construire pour ce futur parc de 19 hectares ? Il sera situé entre deux sites.

Le Castéra XII<sup>e</sup> Siècle et la villa Gallo-romaine de Ville Rouge avec une mosaïque enfouie découverte dans les années 1950 par Monsieur Georges FOUET. A proximité se trouve la chapelle Saint-Jean des Vignes classée monument historique avec à l'intérieur des fresques du XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> Siècle.

Le futur projet sera situé sur le tracé du nouveau P.N.R jouxtant l'ancienne voie romaine.

Nous allons subir des nuisances sonores avec des ondes magnétiques, nous craignons pour notre santé il y aura aussi 3 gros transformateurs qui feront du bruit, jour et nuit.

Lors des fortes précipitations les écoulements des eaux de pluie se déverseront sur les propriétés riveraines en contre bas.

Nous sommes certains que cela aura un impact négatif sur la valeur de nos habitations.

Ce parc de 19 hectares va générer une forte pollution visuelle. Des parcs photovoltaïques il en faudra mais dans des friches ou des carrières mais pas sur nos terres fertiles et nourricières.

Et je conclurai par le manque d'informations relative à l'élaboration du P.L.U.I ;

**Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

**RP-SP-19 – M. LOUGE René, de SAINT PLANQUARD, accompagné de MM. SOHET Julien, POLL Daniel, et Mmes VAN ROSMALEN Antje, RADINES Madeleine et LOPEZ Leila de SAINT PLANCARD et LARROQUE**

Nous sommes opposés au projet agrivoltaïque tel qu'il existe actuellement, par contre nous ne sommes pas contre le photovoltaïque et nous estimons qu'il y a d'autres endroits à exploiter qui seraient mieux adaptés (hangar agricole, maison individuelle, parcelle de qualité médiocre...) (et hors de vue...)

**RP-SP-20 – Mmes CLOUP Marie et Anne**

2) Me CLOUP Marie et Anne portent opposition au projet de parc photovoltaïque de Saint-Plancard

**Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

**7.3 – Sur les projets photovoltaïques du PLUi**

**RP-SP-11 – JAMOIS Mathilde citoyenne de Saint-Plancard**

3) S'oppose au classement en zone d'énergies renouvelables des terres agricoles cultivables.

**Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

**@ 145 – Mme Mathilde JAMOIS**

4) Concernant les projets photovoltaïques : je regrette que les terrains artificialisés (parkings, toitures, lignes de train etc.) ne soient pas privilégiés comme le préconise le SCOT et le PLUi : la réalité diffère des objectifs.

Les terres agricoles concentrent les projets, malheureusement les terres qui intéressent les investisseurs sont les terres plates et faciles d'accès. Ce sont donc les terres cultivables qui sont visées, comme dans le projet agrivoltaïque de Larroque, au lieu des terres les plus pauvres et en pente qui tombent en friche.

Les cartes du PLUi sont illisibles et ne préservent pas les terres à enjeux agronomique.

**Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

**@ 151 – Association Nature Comminges**

**Le déploiement de l'énergie photovoltaïque.** Concernant les centrales photovoltaïques qui participent à la transition énergétique, il convient de veiller à l'installation des productions d'énergie renouvelable quelles qu'elles soient dans des zones urbanisées ou à urbaniser de façon à ne pas

compromettre les enjeux paysagers, environnementaux, forestiers. Nous pensons qu'il faudrait inscrire qu'il convient de privilégier les zones actuellement imperméabilisées (comme les parkings de supermarchés) pour installer des centrales photovoltaïques. Implanter des centrales photovoltaïques et des parcs éoliens dans des milieux naturels (forêts, zones humides, anciennes carrières abandonnées depuis plus de dix ans), n'est pas cohérent en ce qui concerne la biodiversité, étant donné que de nombreuses espèces ont recolonisé ces milieux. Cette problématique invite aussi à la prudence concernant l'agri-voltaïsme. Dans une séance du 19 juin 2024 (Délibération n°2024-16), le Conseil national de la protection de la nature (CNP) a enquêté sur le déploiement du photovoltaïque. Il conclut à des incidences non négligeables de la part de projets parfois surdimensionnés. S'il faut atteindre les objectifs quantitatifs sur les énergies renouvelables (doubler la production pour atteindre 100 GW en 2050), le GIEC dit pourtant que l'on ne peut pas lutter contre l'effet de serre sans préserver la biodiversité et les terres agricoles. La loi d'accélération APER a permis de favoriser l'installation sur les toitures mais a accru l'agri-voltaïsme et l'installation dans les milieux naturels, y compris les aires protégées. Seule une faible part (11%) est soumise à dérogation d'espèce protégée. Nous proposons que le PLUi inscrive dans son règlement trois des 21 recommandations proposées par le CNPN.

Nota de la commission d'enquête publique : : pour consulter les 3 recommandations : se reporter au thème : Demandes de modifications du règlement littéral.

### **Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Les réponses sont regroupées en fin du thème 7 : Energies renouvelables

### **RP-SP-24 – Mmes SOSA Delphine et CARNEIRO Anna Paula de LARROQUE**

Nous confirmons notre désaccord sur le projet des panneaux photovoltaïques installés sur les terres agricoles. Nous voudrions que [soient] privilégiées les zones urbanisées. Laissons la place à la nature.

### **Réponse de la 5C**

L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour des projets de parcs photovoltaïques au sol (autres qu'en autoconsommation à titre principal) relève de la compétence de l'Etat.

Le règlement du PLUi autorise dans la zone agricole A : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Les projets agrivoltaïques peuvent effectivement se rattacher à cette destination, sous réserve d'apporter les études et arguments nécessaires auprès des services de l'Etat qui reste compétence en matière de délivrance ou non des autorisations d'urbanisme.

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 aussi s'assimiler à la destination "services et réseaux publics ou d'intérêt collectif" autorisés dans la zone A et N (à l'exclusion des secteurs présentant de forts enjeux environnementaux), et dans la zone U et AU 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.

Concernant la concertation et comme indiqué en annexe de la délibération du Conseil Communautaire du 14 Mars 2024 arrêtant le projet d'élaboration du PLUi Coteaux Sud : Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-3, L103-4 et L103-6 du code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, depuis la délibération du 21 février 2019 lançant la procédure jusqu'à la délibération qui arrête le projet et présente le bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés (voir le bilan de la concertation en annexe de la délibération d'arrêt) ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers les différentes rencontres de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

L'ensemble des remarques formulées a été entendu et certaines ont permis de faire évoluer positivement le document à l'étude dans un esprit d'intérêt général et dans les principes du projet de PADD.

### **Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend note des diverses remarques de bon sens et des observations d'opposition se rapportant aux divers projets de centrale photovoltaïque prévus sur le territoire Coteaux Sud, qui ne concerne pas directement l'objet de la présente enquête publique. Chacun pourra réitérer toutes observations, propositions ou oppositions à ces projets photovoltaïques lors des enquêtes publiques qui leur seront consacrées, sachant qu'ils peuvent être significativement modifiés ou abandonnés lors de leur instruction par les services de l'Etat,*

## **Thème 8 : Avis et suggestions sur le projet de PLUi**

### **@10 : Observation anonyme**

La contribution de Géraldine, en tant que citoyenne de Comminges et du monde, est un exposé de rejet du PLUi. Il a pour titre "Mécontentement citoyen". Elle estime que ce projet est un non-sens, un mot bien faible pour décrire une situation burlesque tant nous sommes conscientes et conscients à ce jour des enjeux que nous vivons et qui se renforcent sur notre territoire d'année en année.

Deux phrases de Géraldine, qui dit s'appuyer sur l'avis de la MRAe pour contester ce projet, suffisent pour en donner le ton.

*"le projet a été bâclé concernant l'étude des zones à risque pour la biodiversité et pour l'avenir des concitoyens du territoire, je ne comprends pas comment il serait possible d'envisager un tel projet d'urbanisation". "le territoire (entendu ses habitants, ses acteurs associatifs et citoyens se démenant au quotidien pour le commun des habitants, son vivant dans son ensemble...) mérite mieux en matière du "bien-vivre ensemble", à l'aube des catastrophes économiques, écologiques et sociétales sur lesquels nous sommes toutes et tous bien alertés".*

### **Réponse de la 5C**

La communauté de communes a pour volonté de proposer une urbanisation qualitative alliant prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers et respect des spécificités des différentes typologies urbaines présentes sur le territoire.

Afin de répondre à ces objectifs tout en assurant une cohérence globale à l'échelle intercommunale, elle prévoit entre autres de :

- Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire,
- Proposer des densités différenciées en fonction du statut de la commune et de son niveau de desserte tout en garantissant une recherche de modération de consommation de l'espace,
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages lorsqu'elles existent de manière à préserver le paysage mais aussi l'identité de chaque commune,

- Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,
- Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux.

En parallèle, elle se fixe comme objectif de promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace via une remobilisation des logements vacants, une densification maîtrisée et adaptée au statut des communes et un objectif à l'échelle intercommunale de réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années de 37% minimum en cohérence avec les orientations du SCoT Comminges Pyrénées (Pièce 1D Justification des choix, p. 20 à 22).

Concernant l'avis de la MRAe, la Communauté de communes a fourni une réponse point par point aux objections soulevées dans cet avis (voir le dossier d'enquête publique le fichier « Avis PPA » > « Note de réponse MRAe »).

### **Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend note de cet avis d'opposition véhémente au projet de PLUi.*

**@ 24 - Hervé THEVENON**, Fait part de suggestions :

1. Sécurisation des villages traversés par la RD633 : ajoutez Saint-Plancard qui se trouve sur l'axe Boulogne-Montréjeau.
2. Sécurisation des piétons et à la redéfinition de la place de la voiture dans certains centre-bourgs : ajoutez Saint-Plancard.
3. Professionnaliser le rôle des communes dans leur activité de mise en gérance de leurs biens (commerces, campings, etc), et les superviser avec pour objectif de maintenir les activités économiques qui participent à la non-désertification des villages (commerces de proximité), et qui participent au maintien économique de ces commerces (camping, lieux d'activités touristiques et communautaires).
4. Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissés et le renouvellement des espaces forestiers pour les rendre plus résilients contre les risques climatiques, et créer du revenu pour les communes et les propriétaires de micro-parcelles, en facilitant l'exploitation forestière.
5. Rétablissement forcé des fossés comblés par les propriétaires. Aide au redéveloppement des haies, des mares, de tous les espaces de bio-diversité relié à la gestion du pluvial.
6. Gestion de la biodiversité : Aide à la réinstallation de ruches sur le territoire, - En synergie avec une lutte organisée contre le frelon asiatique.
7. Monuments historiques - Agir positivement pour que les MHs ne soient pas des sources de contraintes budgétaires et développementales pour les petites communes et leurs habitants.
8. Avoir une approche rationnelle sur le développement des bornes de recharge électrique afin de ne pas fragiliser les réseaux de distribution électrique déjà fragiles dans nos territoires. Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables auprès des particuliers, des entreprises et des commerces.
9. Fiabiliser les installations de télécommunication pour sécuriser les projets de développement économiques de toutes tailles, par l'enterrement des réseaux fibre quand les routes sont rénovées, en vue de minimiser les dommages créés par les évènements climatiques extrêmes de plus en plus nombreux (tempêtes, orages, etc).

### **Réponse de la 5C**

La Communauté de commune prend note de cette contribution et des suggestions exprimées, mais ces dernières ne relèvent pas toujours de la compétence d'un document d'urbanisme.

### **Avis de la commission d'enquête**

*1-2 / Les observations sont à intégrer dans le projet du PLUi, excepté la redéfinition de la place de la voiture dans certains centre-bourgs qui relèvent de la mise œuvre d'un plan de circulation, d'aménagement des espaces publics et non de l'aspect réglementaire du PLUi.*

*3-4-5-6-8-9 / Les observations ne relèvent pas du contenu du PLUi.*

*7 / L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) n'a pas fourni d'avis sur le PLUi. Aucun argumentaire n'est développé sur la qualité architecturale et urbaine et la valorisation du territoire et de son patrimoine bâti et paysager protégé ou non.*

### **@ 121 - Catherine ENEL, Maire de Sarremezan**

1. Le projet de PLUi actuel sur notre commune de Sarremezan n'autorise plus que 3 terrains constructibles d'une surface totale de 0,45 ha. Nous n'avons plus de logements disponibles, tous sont habités à l'année ou en résidence secondaire, pas de logements à rénover, pas de dent creuse et seulement 2 terrains avec des possibilités de division parcellaire mais qui ne seront pas construits car trop proches de l'habitation principale d'un propriétaire qui a choisi d'avoir un peu d'espace à la campagne et qui l'entretient en tant qu'espace vert. Notre commune rurale n'est pas la seule à n'avoir plus la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants.

Pour rappel, la loi du 20 juillet 2023 souhaite mieux prendre en compte les spécificités des territoires (articles 4 à 5) en garantissant une enveloppe minimale d'artificialisation à chaque commune dans le cadre de la première période décennale 2021-2031 (art.4). Cette garantie rurale de 1 hectare est applicable à l'ensemble des communes, sans condition de densité, et ce à condition qu'elles soient couvertes "par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026". À la demande des maires, les communes disposant de cette surface minimale pourront choisir de les mutualiser, après avis de la conférence des maires (ou à défaut, du bureau de l'EPCI concerné si l'ensemble des maires des communes membres en fait partie).

Nous n'avons pas eu cette possibilité lors de la mise en place de notre PLUi... et je revendique notre volonté d'offrir la possibilité à de jeunes couples avec des enfants de venir s'installer dans nos villages ruraux afin de maintenir les écoles et les petits commerces alentour.

2. Concernant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, elles sont interdites dans toutes les zones U du PLUi, de la zone Ua à la zone Uy. Lors des ateliers de préparation du PADD, nous avons évoqué le sujet entre maires et il avait été convenu puis écrit dans le PADD qu'il fallait « encadrer le développement de l'habitat alternatif ». Or, pour la constitution du règlement écrit, les maires n'ont pas pu échanger par « manque de temps ! » et il a été imposé une interdiction de ces résidences dans toutes les zones U, qu'elles soient en centre-ville ou dans des secteurs déconnectés du bourg ou même dans des hameaux... N'est-on pas là dans une incohérence puisque ce PLUi est mis en place dans le cadre de la loi Climat et Résilience qui vise à réduire l'artificialisation des sols de 50% d'ici 2030 et le ZAN d'ici 2050.

N'est-ce pas également une atteinte à la liberté individuelle, chacun pouvant choisir son mode d'habitat. Et celui-ci, en l'occurrence, correspond tout à fait à l'objectif de non artificialisation des sols !

A l'évidence, l'implantation de ces résidences doit être encadrée par un règlement afin de les intégrer au mieux dans l'architecture du territoire (par exemple en les limitant à certaines zones U, en contrôlant le traitement des eaux usées, en proposant une taxe sur le bâti démontable, en imposant une haie en limite de propriété...).

Cet habitat correspond à un choix de vie d'une partie de la population qui va en augmentant ces dernières années. C'est peut-être aussi une possibilité de se loger pour des personnes ayant des revenus moindres ou même pendant une période de la vie.

Ce règlement du PLUi, en interdisant ces résidences, exclut volontairement des habitations et leurs habitants sur nos communes de campagne où à certains endroits ils créent du lien plus qu'ils ne posent de problèmes de voisinage...

Je demande à revoir notre règlement concernant ces habitats.

### **Réponse de la 5C**

Concernant les résidences démontables : À la suite de différents échanges pendant l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes a déjà eu l'occasion de se prononcer sur cette suggestion présentée notamment lors du Conseil Communautaire du 14 mars 2024.

Suivant l'avis de la majorité des élus, le choix a été fait lors des différents échanges dans le cadre de la rédaction du règlement de ne pas inclure les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" dans le règlement des zones U et AU.

Concernant la garantie rurale : L'application de la garantie rurale telle que présentée dans la loi du 20 juillet 2023 aurait conduit à modifier en profondeur le PLUi en cours d'élaboration, notamment en le rendant incompatible avec les objectifs de modération de la consommation foncière définis dans le SCoT Pays Comminges Pyrénées actuellement en vigueur.

Pour rappel, le SCoT du Pays Comminges Pyrénées prévoit de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et fixe un objectif de réduction de 37% à 50% par rapport à la tendance observée. Le PLUi, projeté à horizon 10 ans, prévoit une consommation d'espace d'environ 29.06 ha, soit une réduction d'environ 31% par rapport à la tendance passée. La compatibilité au SCoT n'est pas atteinte à l'échelle du PLUi infracommunautaire Coteaux Sud, mais l'est à l'échelle des 3 PLUi en cours d'élaboration Coteaux Sud / Coteaux Nord / Cœur et Plaine de Garonne avec une réduction de 45% à l'échelle des 3 documents. (Pièce D – Justification)

Le choix a donc été fait de ne pas intégrer cette garantie pour assurer la conformité du PLUi avec le cadre réglementaire.

### **Avis de la commission d'enquête**

*1) Le règlement littéral Coteaux Sud précise textuellement en page 153 : Dans le secteur Nyrt, sont également autorisés : Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*2) La loi dite « ZAN 2 » du 20 juillet 2023 a introduit pour chaque commune, d'ici à 2031, une garantie de consommation d'une surface minimum de 1 hectare d'ENAF, sous condition d'être couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. A la demande du maire, cette garantie pourra être mutualisée à l'échelle intercommunale.*

*Appliquée au territoire Coteaux Sud elle pourrait favoriser le mitage des constructions et remettra incontestablement en cause les objectifs de la politique de lutte contre l'artificialisation du PLUi Coteaux Sud ...*

**@ 145 - Mme Mathilde JAMOIS**

PLUi à revoir

1 - Nota de la commission d'enquête : le paragraphe 1 a été reporté au thème sobriété foncière.

2- Nota de la commission d'enquête : le paragraphe 2 a été reporté au thème sobriété foncière.

3 - J'ai entendu dire que le PLUI prévoyait une interdiction de l'habitat léger. Si tel est le cas je m'y oppose. En effet je ne vois pas d'argument sérieux à cette privation de liberté, d'autant plus que l'habitat léger est peu gourmand en artificialisation des sols.

4- Nota de la commission d'enquête : le paragraphe 4 a été reporté au thème énergies renouvelables

5- Nota de la commission d'enquête : le paragraphe 5 a été reporté au thème association Terre de choix Terracor

6- Demander son avis à la population sur un projet est bien mais encore faut-il l'informer du projet. Qui a lu les 3000 pages du PLUI ? Demander l'avis de la population sur un document de 3000 pages sans plus d'explications c'est de la foutaise.

Heureusement qu'il y a l'opposition, les associations, l'avis de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (mais encore faut-il avoir connaissance de l'existence de ce document) et le bouche à oreille.

La 5C aurait dû fournir un document synthétique et lisible. J'espère qu'elle fournira un document accessible si elle doit rectifier le PLUI.

J'ajoute que la 5C et le PETR devraient expliquer les trois PLUI au CODEV du PETR.

**Réponse de la 5C**

Concernant les résidences démontables : À la suite de différents échanges pendant l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes a déjà eu l'occasion de se prononcer sur cette suggestion présentée notamment lors du Conseil Communautaire du 14 mars 2024. Le choix a été fait lors des différents échanges dans le cadre de la rédaction du règlement de ne pas inclure les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" dans le règlement des zones U et AU.

Concernant la concertation et comme indiqué en annexe de la délibération du Conseil Communautaire du 14 Mars 2024 arrêtant le projet d'élaboration du PLUi Coteaux Sud : Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-3, L103-4 et L103-6 du code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, depuis la délibération du 21 février 2019 lançant la procédure jusqu'à la délibération qui arrête le projet et présente le bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés (voir le bilan de la concertation en annexe de la délibération d'arrêt) ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers les différentes rencontres de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. L'ensemble des remarques formulées a été entendu et certaines ont permis de faire évoluer positivement le document à l'étude dans un esprit d'intérêt général et dans les principes du projet de PADD.

En conclusion, le bilan de la concertation est positif. »

**Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête tient à préciser :*

*3 - L'habitat léger est autorisé dans les zones Nyrty ; voir observation précédente ;*

6 - Effectivement le dossier est volumineux et complexe, mais comme l'a signalé la 5C, préalablement à l'enquête publique les habitants pouvaient se renseigner durant les étapes de la concertation.

#### @ 151 - Association Nature Comminges

Nature Comminges est une association agréée pour la protection de la nature et du cadre de vie en Haute Garonne. Elle a toujours été soucieuse d'une bonne application du droit de l'environnement, en particulier la lutte contre l'étalement urbain, le mitage des espaces naturels et agricoles, la qualité des paysages, la préservation de la biodiversité et des écosystèmes qui relèvent de l'intérêt général. À ce titre, dans un souci d'animation du débat environnemental local, l'association a participé à la discussion sur l'élaboration du SCOT du Pays de Comminges Pyrénées (exécutoire depuis le 11 septembre 2019) ; elle tient aujourd'hui à formuler plusieurs types de remarques concernant le projet du PLUi Coteaux Sud (CPG) de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges.

**Concernant l'artificialisation des sols :** - Nota de la commission d'enquête : ce paragraphe a été reporté au thème sobriété foncière.

**Concernant le déploiement de l'énergie photovoltaïque :** - Nota de la commission d'enquête : ce paragraphe a été reporté au thème énergies renouvelables

Compte tenu de tous ces éléments et des réserves émises, notre association demande un avis défavorable au projet de PLUi Coteaux Sud, qui ne nous paraît pas admissible en l'état actuel.

Guillaume Castaing et Joël Duvernay (Co-présidents)

#### Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête

Voir les réponses au Thème 7 : Énergies renouvelables et au Thème 9 : Sobriété foncière.

### Thème 9 : Sobriété foncière

#### RP-SP-11 - Mme JAMOIS Mathilde citoyenne de Saint-Plancard

##### @ 145 - Mme Mathilde JAMOIS

1 - L'avis de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable révèle que le PLUI Coteaux Sud ne respecte pas « la loi « climat » de réduction de la consommation d'espace de 50 % en 2021-2032 par rapport à la décennie 2011-2021. En effet le PLUI ne prévoit que 27 % de réduction d'artificialisation.

J'espère que le PLUI sera révisé afin de respecter la loi.

2- L'artificialisation des sols prévue pour construire des logements pour une population supposée en augmentation de 650 personnes (soit 60 habitants par an) est une aberration sur le territoire où les derniers recensements montrent une population stable de 2015 à 2021 (et en augmentation de 3 habitants par an de 2011 à 2016).

Mieux vaudrait mobiliser les logements vacants comme le préconise le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) avec un objectif d'au moins 15 % de mobilisation de logements

vacant. Mais là encore, Le PLUI, au mépris des objectifs environnementaux, n'en prévoit que 8 à 10 %.

J'espère que le PLUI sera révisé afin de respecter la loi et des prévisions réalistes.

« En 2018, le secteur Coteaux Sud compte 354 logements vacants, avec un taux de vacance de 9,2 % » et le PLUI prévoit d'en construire 317.

### **Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Ils sont regroupés à la suite de l'observation @ 151 ci-dessous

#### **@ 151 - Association Nature Comminges**

**Concernant l'artificialisation des sols** À la lecture des principaux documents, malgré la qualité de certaines présentations et quelques mesures favorables, le PLUi sectoriel ne fait que confirmer certaines orientations que nous contestons. Il doit se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience, étant donné que l'artificialisation des sols prévue pour construire des logements pour une population supposée en augmentation (+650 personnes, soit 60 habitants/an) semble discutable, au vu des tendances récentes (population stable de 2015 à 2021 et en augmentation de 3 habitants par an de 2011 à 2016. Il conviendrait plutôt de mieux mobiliser les logements vacants comme le préconise le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), avec un objectif d'au moins 15% de mobilisation de ces logements (contrairement aux 8 à 10 % affichés). Il apparaît qu'en 2018, le secteur Coteaux Sud comptait 354 logements vacants ; dans ces conditions, il n'est pas cohérent d'en construire 317. Nature Comminges soutient le projet de l'association Terre de choix Terracor pour réaliser un Tiers lieu culturel et parc ludique d'éducation à l'environnement sur la parcelle A 566 située à Montmaurin

### **Réponse de la 5C**

La communauté de communes a pour volonté de proposer une urbanisation qualitative alliant prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers et respect des spécificités des différentes typologies urbaines présentes sur le territoire.

Afin de répondre à ces objectifs tout en assurant une cohérence globale à l'échelle intercommunale, elle prévoit entre autres de :

- Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire,
- Proposer des densités différenciées en fonction du statut de la commune et de son niveau de desserte tout en garantissant une recherche de modération de consommation de l'espace,
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages lorsqu'elles existent de manière à préserver le paysage mais aussi l'identité de chaque commune,
- Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,
- Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux.

En parallèle, elle se fixe comme objectif de promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace via une remobilisation des logements vacants, une densification maîtrisée et adaptée au statut des communes et un objectif à l'échelle intercommunale de réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années de 37% minimum en cohérence avec les orientations du SCoT Comminges Pyrénées (Pièce 1D – Justification des choix, p. 20 à 22).

Ainsi, le PLUi projette une consommation de moins de 3 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 27% par rapport à l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (4 ha/an).

Pour rappel, le SCoT du Pays Comminges Pyrénées prévoit de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et fixe un objectif de réduction de 37% à 50% par rapport à la tendance observée. Le PLUi, projeté à horizon 10 ans, prévoit une consommation d'espace d'environ 29.06 ha, soit une réduction d'environ 31% par rapport à la tendance passée. La compatibilité au SCoT n'est pas atteinte à l'échelle du PLUi infracommunautaire Coteaux Sud, mais l'est à l'échelle des 3 PLUi en cours d'élaboration Coteaux Sud / Coteaux Nord / Cœur et Plaine de Garonne avec une réduction de 45% à l'échelle des 3 documents. (Pièce D – Justification).

### **Avis de la commission d'enquête**

*Effectivement, à l'avis de la commission d'enquête le PLUi :*

- *doit trouver des pistes d'amélioration concernant le non-respect de la réduction de la consommation d'espace,*
- *réexaminer les hypothèses non réalistes d'accroissement de population au vu de l'évolution observée depuis la dernière décennie,*
- *mieux favoriser la mobilisation des logements vacants.*

## **Thème 10 : Demande de classement de monuments ou éléments remarquables**

### **10.1 – Château de Castéras, commune de Larroque**

#### **@ 125 - M. le Président de l'association Sauvegarde des Terres Commingeoises**

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, je demande que le PLUi Coteaux Sud fasse figurer le château médiéval du Castéra (XIe-XIIe siècles) à Larroque, notamment dans le règlement graphique de la commune sur la parcelle de zone naturelle ZP13 de 1,86 ha, au titre de "Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU". Cette catégorie regroupe les éléments de patrimoine, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Actuellement, Le Castéra en tant que château n'est pas signalé, même si le secteur des parcelles ZP11, ZP12, ZP13 et ZP14 inscrit au cadastre s'appelle "Le Castera". Dans la parcelle ZP13, il reste notamment un mur du donjon du Castéra de 10 m de large sur 6 m de haut environ et des murets de pierre de l'enceinte qui s'étend sur la longueur de la parcelle. Dans la parcelle ZP12 se situerait l'ancienne église du château, aujourd'hui disparue.

La signalisation de l'élément bâti du Castéra au document graphique au titre de l'article L151-19 permettrait de :

- faciliter la protection du site de Campan-Le Castéra-Ville Rouge sur lequel l'opérateur énergétique WPD souhaite implanter un parc agrivoltaïque de 14 hectares - auquel s'oppose notre association Sauvegarde des Terres Commingeoises
- au pied du château du Castéra qui le dominerait, en face de la maison Campan, et au-dessus de l'ancienne villa gallo-romaine de Ville-Rouge découverte par Georges Fouet qui fouilla également la célèbre villa voisine de Montmaurin,

- faciliter la préservation du caractère historique dudit édifice et la mise en valeur du donjon, voire sa restauration, une association s'est déjà portée candidate pour le faire avec un projet sur plusieurs années.

Demande d'inscription dans le PLUi Coteaux Sud du château Le Castéra à Larroque (parcelle ZP13) avec l'affichage de l'étoile rouge correspondant au "Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme" :

Le château du Castéra était au Moyen Âge l'équivalent de celui au-dessus du village de Larroque, chaque frère ayant son château. Il serait donc logique de le faire figurer et de le sortir de l'oubli historique. Voici un aperçu historique :

Actuellement le donjon du château du Castéra est entouré d'arbres, qui le dissimulent en grande partie, et l'enceinte est recouverte de végétation.

Le donjon de l'ancien château médiéval de Larroque figure déjà sur le règlement graphique au titre de "Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme".

La maison Campan, située en face du Castéra, y figure également, au même titre de "Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU".

#### **Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Ils sont regroupés à la fin du thème 10

#### **@ 127 - Mme Nicole FLUTE**

Je suis déjà opposée au départ à l'implantation de panneaux photovoltaïques sur des terres agricoles, naturelles ou forestières, pensant qu'il vaut mieux utiliser avant tout les toits ou les parkings et préserver ainsi nos terres vivrières.

Et je suis encore plus opposée à ce projet d'agrivoltaïsme de 14 ha sur la commune de Larroque. L'agrivoltaïsme est loin d'avoir fait la preuve d'une bonne coexistence entre des panneaux, des animaux ou des cultures.

Et il se trouve en plus que sur ces terres ancestrales se trouvent encore les ruines du château médiéval du Castera et qu'on a "omis" de le faire figurer sur le plan PLUi.

Je demande donc l'inscription du château dans le PLUi avec l'affichage de l'étoile rouge correspondant au "Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151 19 du code de l'urbanisme. Cette inscription dans le règlement graphique de la commune permettrait de faciliter la protection du site de Campan-Le Castera-Ville rouge menacé par l'implantation du parc agrivoltaïque.

#### **Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Ils sont regroupés à la fin du thème 10

#### **@ 132 - janfi.bignonneau**

Ce contributeur à l'enquête publique qui s'identifie par janfi.bignonneau, développe les mêmes arguments que l'observation @ 125.

#### **Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Ils sont regroupés à la fin du thème 10

**@ 135 - Observation anonyme**

L'implantation sur le site de Campan-Le Castéra-Ville Rouge d'un parc agrivoltaïque de 14 hectares, au pied du château du Castéra, en face de la maison Campan, et au-dessus de l'ancienne villa gallo-romaine de Ville-Rouge me semble scandaleuse. Le PLUI doit préserver le caractère historique de l'édifice et le mettre en valeur, c'est pourquoi je demande l'inscription du site dans le PLUi Coteaux Sud au titre de "Patrimoine Bâti à protéger" - L.151-19 du code de l'urbanisme"-

**Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Ils sont regroupés à la fin du thème 10

**@ 138 - Marc**

Ce contributeur à l'enquête publique qui s'identifie par Marc développe les mêmes arguments que l'observation @ 125.

**Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Ils sont regroupés à la fin du thème 10

**@ 142 - Christian BOURILLON**

Dubitatif devant l'engouement des acteurs du photovoltaïque à développer à tout va des parcs solaires sur des hectares de terres, prairies, landes et forêts, je pense qu'un temps de pose et de réflexion est nécessaire sur le besoin et surtout sur l'effet irréversible de ces installations malgré leur présentation verte, vertueuse, décarbonée ou plutôt... "greenwashée".

Paysan, propriétaire de terres exposées plein sud je pourrais verser dans l'envie de profit capitaliste mais là n'est pas mon éthique ni le rôle de terres nourricières ou réserves de biodiversité. Il ne faut pas qu'une "solution" devienne à terme un problème.

Poser des panneaux sur des grandes surfaces est certes plus rentable à court terme pour les opérateurs mais procède de l'extractivisme et de l'artificialisation dénoncés par les ONG environnementales et les COP climat au chevet d'une terre malade de l'appétit vorace de ses industries.

Concernant le présent dossier, vous noterez que l'attrait touristique et patrimonial des lieux doit intervenir dans vos choix d'aménagement ; en conséquence je vous demanderais que le PLUi Coteaux Sud fasse figurer le château médiéval du Castéra (XIe-XIIe siècles) à Larroque, notamment dans le règlement graphique de la commune sur la parcelle de zone naturelle ZP13 de 1,86 ha, au titre de "Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU". Cette catégorie regroupe les éléments de patrimoine, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Actuellement, Le Castéra en tant que château n'est pas signalé, même si le secteur des parcelles ZP11, ZP12, ZP13 et ZP14 inscrit au cadastre s'appelle "Le Castera". Dans la parcelle ZP13, il reste notamment un mur du donjon du Castéra de 10 m de large sur 6 m de haut environ et des murets de pierre de l'enceinte qui s'étend sur la longueur de la parcelle. Dans la parcelle ZP12 se situerait l'ancienne église du château, aujourd'hui disparue.

**Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête**

Ils sont regroupés à la fin du thème 10

## 10.2 – Le moulin de PEGUILHAN

### RP-BG-22 – M. TEULE Jean-Marc, le moulin – 31350 PEGUILHAN

|   |  |
|---|--|
|  | <p>Sur les cartes présentées dans le dossier, figure le moulin dont je suis propriétaire. La propriété est fondée par le règlement d'eau qui atteste du moulin et de sa chaussée, laquelle présente la borne du point zéro de son altimétrie. Je souhaite que le plan de zonage porte la mention de la chaussée dont la plaque est scellée rive droite.</p> <p>Par ailleurs, le moulin est de fait une identité remarquable qui doit être assurée et pérenne. Merci de souscrire à cette demande</p> |
| <p><b>Réponse de la 5C</b></p>  |  |

#### Réponse de la 5C et avis de la commission d'enquête

Ils sont regroupés à la fin du thème 10

## 10.3 – Les éléments remarquables de la commune de Montmaurin

### @ 113 – Observation anonyme

2. Concernant la pièce 1 GC du dossier d'enquête : Eléments remarquables à compléter par la Mairie.

Sauf erreur de ma part, aucune fiche ne recense d'éléments de patrimoine bâti ou de paysage à protéger sur la commune, or, il me paraît utile de signaler certains d'entre eux, c'est pourquoi je me permets de vous adresser les photos de certains éléments du patrimoine à préserver sur Montmaurin (PJ n°5) : Sainte-Vierge Jubilé 1865 sur la RD 69C, Croix au centre du village, Croix sur la place du village, Chapelle et Sainte-Vierge au cimetière et table d'orientation (voir PJ).

Je dirai que tout ce qui constitue le patrimoine Montmaurinois est passé aux oubliettes !

Ce qui est dommageable pour le Comminges et sa mise en valeur touristique.

#### Réponse de la 5C

Réponse de la 5C au thème 10 « demande de classement de monuments ou éléments remarquables » Les demandes de classement comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU seront analysées par la communauté de communes et les communes concernées afin de déterminer leur pertinence.

#### Avis de la commission d'enquête

*La commission d'enquête prend acte de la décision de la 5C d'analyser avec les communes concernées les propositions du public et afin de déterminer leur pertinence, sachant que la liste des servitudes d'utilité publique mentionne déjà :*

*La liste des Servitudes d'Utilités Publiques mentionne :*

*Communes de Larroque*

- Restes du donjon- Inscrit du 11/06/1930
- Ruines de la villa gallo-romaine - Classé du 05/12/1949

*Les restes du donjon (Monument Historiques Inscrit) et les restes de la villa gallo-romaine le Monument Historique Classé) sont répertoriés dans la liste et sur les plans des SUP (Pièce 5 / Pièce 5A - SUP)*

## Thème 11 : Observations annexes concernant la commune de MONTMAURIN

### Visio-permanence n° VP1 et 2 :

**Mrs Pierre DROUET-FLEURIZELLE et Paul DUCASSE**

En complément des observations @ 58, @ 60, @ 61, @ 62 ci-dessous présentées indiquent :

Il y a un projet d'implantation d'une l'antenne relais FREE dans le périmètre d'un monument historique et d'une ZNIEFF.

### Réponse de la 5C

Le règlement du PLUi autorise en effet les équipements d'intérêt collectif et de service public dans la zone naturelle (N). L'implantation d'une antenne relais nécessitera une demande d'autorisation d'urbanisme qui sera instruite selon les règles et servitudes applicables.

### Avis de la commission d'enquête

*La commission prend acte de cette information sur un projet qui n'est pas mentionné dans le dossier d'enquête publique.*

### @ 58 – MM. Pierre DUCASSE et Paul DROUET

- 1) Le projet du PLUi présente plusieurs orientations pour la commune de Montmaurin et se réfère à différents entretiens lors de l'année 2023. Rien ne précise avec qui ces entretiens se sont déroulés.

Il ressort de la proposition un total de 9 logements dont 5 sur les secteurs D et E. Ces secteurs prenant emprise sur les parcelles B 817, B819 et B851 pour partie. Or, ces parcelles sont propriétés d'élus ou de famille proche d'élus selon les extraits de matrice cadastrale. Ces élus étaient présents au Conseil Municipal du 3 Juillet 23 (cf pj) et du 22 Août 23 (cd Pj) où le PLUi a été débattu. Il a été demandé à la Mairie de Montmaurin des informations sur ce sujet. Message resté sans réponse. 5 des 9 logements prévus sur Montmaurin sont donc sur des terrains de conseillers, non constructibles à ce jour et ce malgré les recommandations envoyées aux élus en novembre 2022 (cf pièce jointe)

Qui a fait partie des entretiens de l'année 2023 ? Qui a vérifié le potentiel conflit d'intérêt ?

- 2) Pourquoi d'autres terrains ne sont pas retenus lors des différents entretiens ? Pourquoi la Commune de Montmaurin garde le silence sur des demandes d'extraits de documents municipaux et relatifs à la proposition du PLUi.

**Réponse de la 5C**

Les secteurs de développement ont été définis en cohérence avec les orientations définies dans le PADD. Ils s'appuient sur la tâche urbaine existante et sont issus d'une analyse multicritère visant à allier cohérence de l'urbanisation et limitation des impacts sur l'activité agricole et/ou l'environnement.

Pour cela, plusieurs scénarios ont été envisagés par les communes et chaque secteur de développement a été analysé selon plusieurs critères : enjeux agricoles, réseaux et accès, localisation, patrimoine, foncier, formes urbaines, enjeux environnementaux, paysage, risques et nuisances ...

Un premier bilan sur les secteurs étudiés a permis d'apporter des outils de justification afin d'affiner le travail de définition des zones de développement en compatibilité avec le PADD et notamment avec les objectifs de production de nouveaux logements, les potentialités de densification, et la modération de la consommation foncière. Les différentes zones de développements étudiées et les arguments ayant permis de les retenir sont précisées dans la pièce 1Ga – Fiches communes (page 459 et suivantes).

**Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend acte : d'une part de la réponse de la 5C explicitant le déroulement des étapes de l'élaboration du PLUi associant la 5C et les communes, d'autre part des dires de MM DUCASSE et DROUET concernant les propriétés de parcelles de la commune de Montmaurin.*

**@ 60 – MM. Paul et Pierre DUCASSE et DROUET**

Le projet de PLUi pour la commune de Montmaurin ne fait pas état d'une potentielle pollution des sols suite à la fiche Basias (cf pièce jointe). Dossier Basias MPY3108427

Toutefois le secteur A est lui, contigu à la parcelle B667 et rien n'est présenté dans le dossier du PLUI

**Réponse de la 5C**

En application de l'article R151-53 10°, les secteurs d'information sur les sols seront annexés au dossier de PLUi et le Rapport de Présentation sera complété pour une mise à jour, en fonction des données mises à disposition.

**Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C*

**@ 61 – MM. Paul et Pierre DUCASSE et DROUET**

Le projet du PLUi pour la commune de Montmaurin ne fait pas référence à un projet de panneaux photovoltaïques sur les parcelles A33 à A40 et A842 (cf pièce jointe Conseil Municipal 19/08/24).

Parcelles identifiées dans la pièce 5A du PLUi en zone AC1 (Servitude de protection des monuments historiques). Plan disponible sur l'Atlas des Territoires <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

**Réponse de la 5C**

Voir réponse Thème 7 – énergies renouvelables

**Avis de la commission d'enquête**

*Se reporter au thème 7 dont le sujet est « les énergies renouvelables »*

**@ 62 – MM. Paul et Pierre DUCASSE et DROUET**

Zone ENS (Espace Naturel Sensible) - Le projet de PLUi pour la commune de Montmaurin ne fait pas référence aux zones classées ou inscrites par la DREAL Occitanie et disponibles sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>.

La zone de Bacuran n'est pas clairement identifiée

### **Réponse de la 5C**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un diagnostic et une évaluation environnementale a été réalisée afin d'assurer la prise en compte ainsi que la préservation de la biodiversité dans le cadre de la traduction réglementaire du document.

Le diagnostic territorial comprend un inventaire du patrimoine naturel remarquable avec comme références l'identification des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), des zones humides, un recensement des espaces naturels protégés par le réseau Natura 2000, les Arrêtés de Protection de Biotope ou encore les sites classés (Pièce 1Ca – État initial de l'Environnement).

Les enjeux environnementaux sont ensuite hiérarchisés dans les zones A et N avec des déclinaisons différentes en fonction de leur importance (classement Nce, classement au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme, etc.).

La labellisation ENS est une compétence des Conseils départementaux qui permettent aux sites désignés de prétendre à un accompagnement technique et financier du département. Ce label n'a pas vocation à intégrer les documents d'urbanisme.

En ce qui concerne la commune de Montmaurin, ce sont les Gorges de la Save et la vallée de la Seygouade qui sont labellisées ENS. Elles sont également reconnues comme ZNIEFF et à ce titre protégé dans le PLUi au moyen d'un classement en zone naturelle.

Concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), comme la servitude AC2 relative aux sites inscrits et classés, elles sont annexées au dossier de PLUi pour des raisons de lisibilité des plans de zonages.

### **Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C. Toutefois la localisation des sites inscrits et classés n'apparaît pas sur le plan des SUP. Ce point est à corriger.*

### **@ 77 – Pierre DROUET-FLEURIZELLE**

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme relatif au PLU, je demande l'inscription des modifications cadastrales du document joint.

Cette modification est relative au Chemin de la Broquere à Montmaurin et les parcelles AB 1 et AB2 dont je suis propriétaire.

Selon le service cadastral joint récemment, la publication foncière n'est pas disponible.

Publication sous la responsabilité de la 5C

### **Réponse de la 5C**

Il n'est pas prévu à ce jour d'inscrire des chemins au titre du L151-38, la demande sera analysée par les élus.

### **Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C*

### **@ 113 – Observation anonyme**

Je vous adresse ce courrier afin de vous faire part de mes observations concernant le projet de PLUI actuellement en enquête publique. En effet, j'ai fait les constatations suivantes :

1. Concernant l'ensemble des terrains déclarés constructibles et non constructibles sur la commune. Il me semble que l'organisation proposée du développement de la commune ne tend pas à une urbanisation qualitative. Il existe également des incohérences (extension sur les espaces agricoles) au regard des différentes lois qui prônent, toutes, la limitation de la consommation de l'espace, notamment la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui vise la réduction de la consommation foncière et préconise de limiter l'étalement urbain.

En effet certains choix m'interrogent sur les parcelles déclarées nouvellement constructibles : Pourquoi laisser des dents creuses au centre du bourg, notamment les terrains disponibles sur un même et seul côté de la route départementale 69C qui traverse le village ? Pourquoi modifier l'entrée du village côté sud et non l'entrée côté nord ? (Parcelles n° A 803, A 124, B 429). Qu'est-ce qui justifie ce choix ?

La population Montmaurinoise est vieillissante, aussi certains propriétaires âgés ou absents ne pourront certainement pas participer à cette enquête publique, ce projet pose donc la question de l'égalité de traitement entre propriétaires Montmaurinois.

Et puis, ne serait-il pas opportun d'encourager la réhabilitation du foncier existant plutôt que de prévoir l'augmentation de la production de logements neufs ?

Montmaurin est un village rural isolé des commerces et des services mais qui possède un attrait naturel, touristique, culturel et patrimonial indéniable (grottes préhistoriques, villa gallo-romaine, panorama sur les Pyrénées, Gorges de la Save, piscine, camping, tennis et terrain de football actuellement non entretenus ou abandonnés).

Il serait temps de prendre en compte la spécificité de cette commune et de développer une offre, un accueil touristique en adéquation avec les spécificités de la commune afin de ne pas laisser mourir ce petit village qui possède un véritable potentiel.

Le bien-être des habitants, leur environnement, leur patrimoine ont été minimisés par l'élaboration de ce PLUI construit sans aucune concertation préalable des habitants de la commune malgré une population peu nombreuse et accessible.

2. Nota de la commission d'enquête : le paragraphe 2 a été reporté au thème 10 qui précède, paragraphe 10.3.

3. Concernant le lieu-dit Petit-Jean (ou Cap de la Vielle) en bordure de la RD 69C classé en zone UC. Secteur situé sur l'axe principal de la commune, à l'entrée de Montmaurin (PJ n°1)

Propriétaire de la parcelle n° B 829 (PJ n°2), je m'interroge quant à la prévision de construction de deux logements de chaque côté de la propriété (n° B 817, B 819, B 851), soit 4 logements supplémentaires qui seront construits à l'entrée du village (constructions R + 1 à 2 m de la limite séparative).

Ces nouvelles habitations entraîneront :

- Une nécessaire sécurisation de la RD 69C ; (l'augmentation de la population conduira à l'aménagement des voies routières et à la création de trottoirs) ;
- Une entrée de village banalisée (le panneau d'entrée du village a été déplacé PJ n° 2bis)
- Une urbanisation linéaire ;
- Une consommation supplémentaire d'espaces agricoles et naturels ;
- Un impact négatif sur l'environnement et le paysage, (constructions prévues avec un étage) ;
- Une perte de l'identité paysagère et environnementale du territoire communal ;
- Des nuisances sonores.

Quel est l'intérêt de s'installer à la campagne puisque ces futures implantations ne prennent pas en compte ni l'importance du cadre de vie, ni son environnement ?

S'agissant de ces parcelles rendues constructibles, je me pose aussi les questions suivantes :

- Pourquoi la prévision de nouveaux logements ne se situe pas dans le prolongement d'une habitation, parcelle n° B 446 (PJ n° 3) ? Pourquoi ne pas combler cette dent creuse ?
- Pourquoi la parcelle n° A 716 (PJ n°3) n'est-elle pas constructible ? Elle dispose, elle aussi, des réseaux d'eau et d'électricité ? Il est vrai que le propriétaire ne réside pas sur la commune.

De plus, il est à noter que les parcelles concernées n° B 817, B 851 (PJ n°2) appartiennent respectivement aux 1er et 2ème adjoints de la commune, la parcelle n° B 819 (PJ n°2) étant la propriété de la famille d'une conseillère municipale. La charte de l'élu local (article L.1111-1-12131-11 du CGCT précise que « dans l'exercice de son mandat, l'élu local poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier ». Or, les terrains déclarés constructibles prioritairement appartiennent tous à des membres de la municipalité. Cela ne relève-t-il pas du conflit d'intérêt ?

Etant précisé que ces terrains sont actuellement dévolus à l'agriculture. Ils devraient donc être classés en zone agricole (A). Quels sont les critères retenus pour le classement de ce regroupement de maisons en zone UC plutôt qu'en zone UH ?

### **Réponse de la 5C**

Concernant les arguments développés au paragraphe 1 :

Comme mentionné dans la pièce 1D-Justification du projet, le PLUi identifie comme générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- Les espaces interstitiels classés en zone urbaines ou à urbaniser : îlot non bâti supérieur ou égal à 2500 m<sup>2</sup> inséré dans le tissu urbain et présentant généralement une vocation agricole ou naturelle. La superficie de ces ilots ne permet pas la qualification de « dents creuses ».
- Les extensions du tissu urbain constitué classées en zone urbaine ou à urbaniser. Ces secteurs ont été définis en cohérence avec les orientations définies dans le PADD. Ils s'appuient sur la tâche urbaine existante et sont issus d'une analyse multicritère visant à allier cohérence de l'urbanisation et limitation des impacts sur l'activité agricole et/ou l'environnement.

Pour cela, plusieurs scénarios ont été envisagés par les communes et chaque secteur de développement envisagé a été analysé selon plusieurs critères : enjeux agricoles, réseaux et accès, localisation, patrimoine, foncier, formes urbaines, enjeux environnementaux, paysage, risques et nuisances ...

Un premier bilan sur les secteurs étudiés a permis d'apporter des outils de justification afin d'affiner le travail de définition des zones de développement en compatibilité avec le PADD et notamment avec les objectifs de production de nouveaux logements, les potentialités de densification, et la modération de la consommation foncière. Les différentes zones de développements étudiées et les arguments ayant permis de les retenir sont précisées dans la pièce 1Ga – Fiches communes (page 459 et suivantes).

Concernant les objectifs de production de nouveaux logements, une analyse du potentiel en densification a été réalisé sur chaque commune, permettant d'identifier les dents creuses et les divisions parcelles, pour ensuite évaluer les besoins en extension selon une méthodologie précisée dans la pièce 1D-Justification du projet (page 21).

Concernant les arguments développés au paragraphe 2 :

Voir réponses du Thème 10 - Demande de classement de monuments ou éléments remarquables.

Concernant les arguments développés au paragraphe 3 :

Voir réponse du paragraphe 1.

Plus spécifiquement sur les remarques en rapport avec le développement du hameau Petit Jean, ce dernier a été ciblé par une réserve de la DDT dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). La communauté de communes redélimitera la zone UC afin de concentrer l'urbanisation au plus proche du bâti existant à l'Ouest pour éviter l'extension à l'Est du hameau.

#### **Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend note des observations de cette contributrice à l'enquête publique et de la réponse de la 5C, dont tous les éléments ont été développés le long des thèmes précédents.*

### **Thème 12 : Périmètre de protection des locaux commerciaux de BOULOGNE-SUR-GESSE**

#### **RP-BG-9 – Messieurs Alain BOUBEE, Maire de BOULOGNE et Monsieur Jérôme ADOUE, Adjoint**

2 - Nous allons également définir les périmètres de protection des locaux commerciaux.

#### **RP-BG-24 – M. BOUBEE Alain, Maire de BOULOGNE-SUR-GESSE**

Signale qu'il joint au registre le plan des linéaires commerciaux proposés par la commune de BOULOGNE-SUR-GESSE

#### **Réponse de la 5C**

La Communauté de commune a bien pris connaissance de la proposition de linéaires commerciaux faite par M. le maire de Boulogne, qui répond aux réserves émises par la DDT.

Elle est favorable à la mise en place des linéaires commerciaux ainsi délimités afin d'apporter des outils réglementaires en faveur de la redynamisation des centres-bourgs.

#### **Avis de la commission d'enquête**

La commission d'enquête a pris connaissance du plan des linéaires commerciaux sur lequel elle n'a aucune remarque à formuler.

### **6 - Les observations et questions de la commission d'enquête**

#### **6.1 - Calcul de l'évolution de la population**

Dans le rapport de présentation, l'évolution de la population des 28 communes est calculé sur le différentiel de population entre 2006 et 2018. A l'image de la consommation foncière calculée sur les années 2014 à 2023, ne serait-il pas plus pertinent, et surtout plus actuel, de faire le calcul sur les 10 dernières années connues (à savoir 2010/2021 pour l'INSEE), ce qui refléterait mieux la tendance de l'évolution de la population ? Nota :

- le comparatif de la population 2006/2018 que présente le projet de PLUi donne une régression de la population de 26 habitants (-0,4%).
- le comparatif de la population 2010/2021, qu'a calculé la commission d'enquête, donne une régression de 118 habitants (-1,8%)

## Tableaux comparés de l'évolution de la population Coteaux Sud

| Communes                   | Population 2018 | Population 2006 | tendance | Evolution |        |
|----------------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|--------|
|                            |                 |                 |          | (Nb)      | (%)    |
| Balesta                    | 143             | 170             | ↘        | -27       | -15,9% |
| Blajan                     | 478             | 529             | ↘        | -51       | -9,6%  |
| Boudrac                    | 146             | 107             | ↗        | 39        | 36,4%  |
| Boulogne-sur-Gesse         | 1630            | 1664            | ↘        | -34       | -2,0%  |
| Cardeilhac                 | 270             | 252             | ↗        | 18        | 7,1%   |
| Cazaril-Tambourès          | 86              | 83              | ↗        | 3         | 3,6%   |
| Charlas                    | 246             | 205             | ↗        | 41        | 20,0%  |
| Ciadoux                    | 221             | 236             | ↘        | -15       | -6,4%  |
| Gensac-de-Boulogne         | 118             | 115             | ↗        | 3         | 2,6%   |
| Larroque                   | 290             | 313             | ↘        | -23       | -7,3%  |
| Lécussan                   | 270             | 282             | ↘        | -12       | -4,3%  |
| Lespugne                   | 82              | 77              | ↗        | 5         | 6,5%   |
| Mondilhan                  | 87              | 93              | ↘        | -6        | -6,5%  |
| Montgaillard-sur-Save      | 83              | 77              | ↗        | 6         | 7,8%   |
| Montmaurin                 | 206             | 212             | ↘        | -6        | -2,8%  |
| Nénigan                    | 61              | 55              | ↗        | 6         | 10,9%  |
| Nizan-Gesse                | 93              | 89              | ↗        | 4         | 4,5%   |
| Péguilhan                  | 276             | 276             | =        | 0         |        |
| Saint-Ferréol-de-Comminges | 59              | 56              | ↗        | 3         | 5,4%   |
| Saint-Lary-Boujean         | 136             | 109             | ↗        | 27        | 24,8%  |
| Saint-Loup-en-Comminges    | 37              | 39              | ↘        | -2        | -5,1%  |
| Saint-Pé-Delbosc           | 141             | 124             | ↗        | 17        | 13,7%  |
| Saint-Plancard             | 371             | 384             | ↘        | -13       | -3,4%  |
| Saman                      | 126             | 151             | ↘        | -25       | -16,6% |
| Sarrecave                  | 78              | 76              | ↗        | 2         | 2,6%   |
| Sarremezan                 | 95              | 85              | ↗        | 10        | 11,8%  |
| Sédeilhac                  | 62              | 66              | ↘        | -4        | -6,1%  |
| Villeneuve-Lécussan        | 558             | 550             | ↗        | 8         | 1,5%   |
| Secteur Coteaux Sud        | 6449            | 6475            | ↘        | -26       | -0,4%  |

|                            | 2010 | 2021 | Evolution 2010-2021 |        |
|----------------------------|------|------|---------------------|--------|
|                            |      |      | Nb                  | %      |
| Balesta                    | 177  | 148  | -29                 | -16,4% |
| Blajan                     | 493  | 439  | -54                 | -11,0% |
| Boudrac                    | 131  | 150  | 19                  | 14,5%  |
| Boulogne-sur-Gesse         | 1612 | 1656 | 44                  | 2,7%   |
| Cardeilhac                 | 256  | 262  | 6                   | 2,3%   |
| Cazaril-Tambourès          | 73   | 82   | 9                   | 12,3%  |
| Charlas                    | 224  | 251  | 27                  | 12,1%  |
| Ciadoux                    | 264  | 219  | -45                 | -17,0% |
| Gensac-de-Boulogne         | 102  | 111  | 9                   | 8,8%   |
| Larroque                   | 309  | 291  | -18                 | -5,8%  |
| Lécussan                   | 289  | 272  | -17                 | -5,9%  |
| Lespugne                   | 74   | 82   | 8                   | 10,8%  |
| Mondilhan                  | 91   | 81   | -10                 | -11,0% |
| Montgaillard-sur-Save      | 78   | 72   | -6                  | -7,7%  |
| Montmaurin                 | 226  | 194  | -32                 | -14,2% |
| Nénigan                    | 60   | 51   | -9                  | -15,0% |
| Nizan-Gesse                | 92   | 95   | 3                   | 3,3%   |
| Péguilhan                  | 311  | 258  | -53                 | -17,0% |
| Saint-Ferréol-de-Comminges | 53   | 60   | 7                   | 13,2%  |
| Saint-Lary-Boujean         | 131  | 128  | -3                  | -2,3%  |
| Saint-Loup-en-Comminges    | 38   | 38   | 0                   | 0,0%   |
| Saint-Pé-Delbosc           | 138  | 145  | 7                   | 5,1%   |
| Saint-Plancard             | 374  | 394  | 20                  | 5,3%   |
| Saman                      | 159  | 138  | -21                 | -13,2% |
| Sarrecave                  | 78   | 75   | -3                  | -3,8%  |
| Sarremezan                 | 98   | 90   | -8                  | -8,2%  |
| Sédeilhac                  | 55   | 64   | 9                   | 16,4%  |
| Villeneuve-Lécussan        | 545  | 567  | 22                  | 4,0%   |
| Secteur Coteaux Sud        | 6531 | 6413 | -118                | -1,8%  |

**Question de la commission d'enquête :** la 5C envisage-t-elle de modifier son rapport de présentation pour indiquer des données d'évolutions de la population plus récentes ?

### Réponse de la 5C

Le décalage entre les éléments de diagnostic et la date d'arrêt du PLUi est une problématique récurrente lors de l'élaboration d'un tel document qui s'échelonne sur plusieurs années.

Tout d'abord, il faut savoir qu'à la date d'arrêt du PLUi, seules les données issues de l'année 2020 étaient disponibles (données INSEE), soit un décalage de 2 ans par rapport au diagnostic.

Ensuite, le PADD est lui-même basé sur les chiffres disponibles lors de son élaboration (donc 2018), et c'est bien sur ce PADD que se base l'ensemble du document, puisqu'il dicte l'économie générale du PLUi. Ce PADD est bien compatible à la fois avec le PLH mais également avec le SCoT.

Le décalage qui s'ensuit entre les chiffres de 2018 et ceux de 2021 est lié à la durée d'élaboration de la phase réglementaire du PLUi.

### Avis de la commission d'enquête

*Encore fallait-il avoir la volonté de faire la mise à jour des données et il est bien connu que les bureaux d'étude ont tendance à présenter les statistiques les plus avantageuses. D'autre part pour traiter certains sujets, le PLUi s'est basé sur des données récentes et a intégré les lois et règlements des deux dernières années.*

## 6.2 - Consommation d'ENAF

**6.2.1** - Afin de sécuriser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme induites par l'obligation d'intégrer dans les PLU(i) les objectifs prévus par la loi « Climat et résilience » et la loi dite « 3DS », la collectivité a la possibilité de demander au préfet de prendre formellement position,

- d'une part sur la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation au regard des

données mises à disposition par l'État dans le cadre de la procédure d'information du « porter à connaissance »,

- d'autre part, sur la cohérence avec le diagnostic des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

**Question de la commission d'enquête :** La 5C at-elle effectuée cette démarche, et si oui, quelle réponse a-telle obtenue ?

#### **Réponse de la 5C**

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la communauté de communes, conformément à l'article L153-16-1 du code de l'urbanisme, a sollicité les services de l'Etat (sous-préfecture et DDT31) pour connaître leur position formelle concernant la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers contenue dans le diagnostic et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le PADD. La communauté de communes n'a pas eu de retour sur ce point en particulier.

Toutefois, la collectivité a mis en place une procédure de concertation avec les services de l'Etat tout au long de la démarche et a fortiori sur cette thématique de la consommation d'espace.

#### **Avis de la commission d'enquête**

*Elle prend note de la réponse de la 5C et convient que nulle remarque des services de l'Etat ne conteste la méthode d'analyse de la consommation d'ENAF.*

**6.2.2 -** La réduction moyenne de consommation foncière sur l'ensemble des trois PLUi infra-communautaires est de 45 % par rapport à la décennie passée. Le PLUi Coteaux Sud prévoit une réduction de seulement 27 % qui n'est pas justifiée dans le rapport de présentation.

**Question de la commission d'enquête :** Quels éléments factuels justifient une consommation d'ENAF supérieure du PLUi Coteaux Sud ?

#### **Réponse de la 5C**

Les orientations du PADD en matière d'accueil démographique et de production de nouveaux logements sont issues du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges approuvé le 07 juillet 2022.

En corrélation avec l'analyse du potentiel de densification, la remobilisation des logements vacants, et par application des densités préconisées par le SCoT Pays Comminges Pyrénées, les besoins en extension des espaces déjà bâtis ont été évalués.

Dans ce contexte, la modération de la consommation d'espaces est plus faible sur le territoire « Coteaux Sud » que sur les autres PLUi de l'intercommunalité. Cette différence s'explique également par :

- une consommation d'espaces plus faible sur les 10 années passées, ce qui engendre une difficulté de modérer cette même consommation d'espaces tout en étant compatible avec les objectifs affichés dans le PLH ;
- une densité plus faible sur le territoire, liée aux caractéristiques rurales des communes qui la composent.

La communauté de communes se donne comme objectif, à l'échelle intercommunale, une réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années de 37% minimum en cohérence avec les orientations du SCoT Comminges Pyrénées (Pièce 1D – Justification des choix, p. 20 à 22).

Ainsi, le PLUi projette une consommation de moins de 3 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 27% par rapport à l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (4 ha/an).

### Avis de la commission d'enquête

*La réponse donnée par la 5C élude la question posée par la commission qui souhaitait connaître quels éléments factuels justifient une consommation d'ENAF supérieure du PLUi Coteaux Sud.*

### 6.3 - Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Il n'est prévu aucun calendrier de l'ouverture des zones AU, notamment dans les communes qui en comportent plusieurs. Quelles sont les raisons de ce choix ?

En principe les PLU/PLUi mettent en place un phasage d'ouverture des zones AU en conditionnant leur ouverture :

- au remplissage des espaces vacants des zones urbaines ou des zones à urbaniser ;
- en prenant en compte un échancier prévisionnel des équipements à réaliser sur les 10-12 prochaines années, notamment vis-à-vis des réseaux divers.

**Question de la commission d'enquête :** La 5C envisage-t-elle de mettre en place un échancier, sachant que l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme précise : *"Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant."*

#### Réponse de la 5C

Il est souvent complexe d'apporter une justification afin d'établir un phasage cohérent (situation similaire entre les secteurs, desserte par les réseaux, et volonté d'accueillir de nouveaux projets en fonction des opportunités), notamment au vu des objectifs de modération de la consommation foncière qui se traduisent par de faibles surfaces ouvertes à l'urbanisation (parfois un seul secteur de développement défini à l'échelle d'une commune).

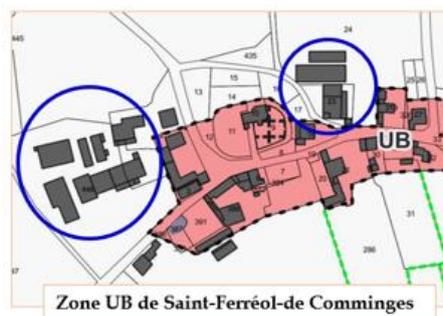
Toutefois, pour respect de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la communauté de communes étudiera les possibilités pour inscrire un échancier, à minima sur certaines communes disposant plusieurs secteurs de développement.

### Avis de la commission d'enquête

*La commission d'enquête prend acte de la réponse de la 5C qui vaut engagement. Effectivement le code de l'urbanisme impose cet échancier ; s'y soustraire - même pour des raisons recevables - pourrait apporter une fragilité juridique au PLUi.*

### 6.4 - Zonage.

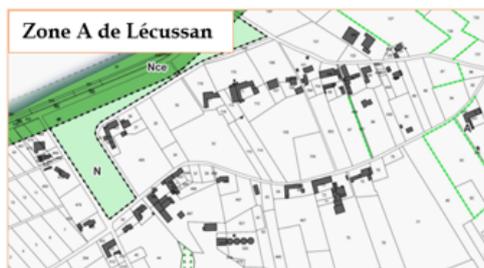
L'examen des plans de zonage des communes a parfois interpellé la commission d'enquête.



Pourquoi les constructions groupées entourées d'un cercle bleu n'ont pas été intégrées aux zones U ?

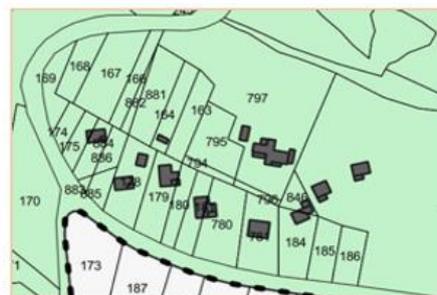
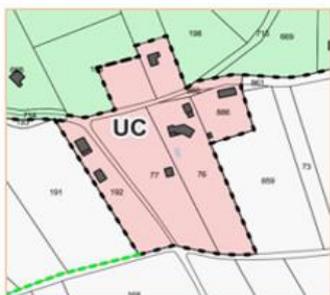


Ci-contre : Boulogne-sur-Gesse :  
Noyaux d'habitations classés en  
zone agricole



Ci-contre, commun de Lécussan : noyaux d'habitations classés en zone A. Un classement en UH ou en UC n'était-il pas approprié ?

Ci-dessous, commune de Montmarin : Qu'est ce qui différencie les groupements d'habitations classés en zone UC et N ?



Des exemples similaires sont observés notamment dans les cartes de zonage des communes de Gensac-de-Boulogne ; Lécussan ; Saint-Ferréol-de-Comminges ; Saman ; Sédeilhac ; Villeneuve-Lécussan.

**Question de la commission d'enquête :** Quelle règle ou méthode ont prévalu pour délimiter les zones urbaines ?

### Réponse de la 5C

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Coteaux Sud 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.

En annexe du rapport de présentation, la pièce 1Ge détaille l'ensemble des critères pris en considération dans la définition des espaces considérés comme déjà bâtis, avec un classement par typologie (bourg, hameau-village, hameau).

L'élaboration du zonage est issue de cette méthodologie de définition des enveloppes urbaines existantes et de la capacité de densification (dents creuses, divisions parcellaires) dans chacun des secteurs identifiés comme « enveloppe urbaine ».

Dans le cadre de la traduction réglementaire, comme précisé dans la pièce 1.D « Justifications des choix » en page 29, le choix a été fait de classer les hameaux isolés de moins de 10 constructions en zone agricole A, afin de préserver le caractère paysager et le cadre de vie du territoire. L'objectif étant également de recentrer l'urbanisation au niveau des bourgs et des hameaux plus conséquents.

Les habitations comprises dans les hameaux de moins de 10 constructions et classées en zone agricole pourront bénéficier d'évolutions sous conditions (extension limitée et emprise au sol maximale pour les annexes, voir pièce 4A – Règlement).

#### **Avis de la commission d'enquête**

*La 5C ne répond pas aux deux questions précises qui lui sont posées, aussi la commission d'enquête reste à convaincre par les résultats de la définition des enveloppes urbaines que propose la méthodologie employée. D'ailleurs la réponse de la 5C n'aborde que la méthodologie, pas les résultats ou leur vérification qu'elle pouvait réaliser à partir des extraits des plans de zonage présentés.*

#### **6.5 - Délivrance de Certificats d'urbanisme positifs et de permis de construire.**

Des propriétaires des parcelles inconstructibles au projet de PLUi justifient leurs requêtes de re-classement de parcelles en zone constructible en indiquant dans leurs observations qu'ils ont obtenu des CU et PC en cours de validité, délivrés en 2023 et 2024.

Des maires ont appuyé ces requêtes ou les ont présentées aux commissaires enquêteurs.

#### **Questions de la commission d'enquête :**

- 1) N'est-il pas approprié de classer en zone U ces parcelles qui seront prochainement construites, pour le moins celles qui jouxtent la zone urbaine ?
- 2) Pourquoi les demandes de CU et de PC n'ont-elles pas fait l'objet d'un sursis à statuer à l'issue du débat sur les orientations générales du PADD du 07 juillet 2022 ? Il apparaissait alors clairement que les objectifs de sobriété foncière du SCoT ne seraient pas tenus.

#### **Réponse de la 5C**

Concernant les autorisations d'urbanisme et autres certificats, la stratégie suivante a été adoptée.

Les PC délivrés sur la base des documents d'urbanisme actuellement en vigueur ont été pris en compte lorsqu'ils étaient connus pour le document arrêté et dès lors qu'ils correspondaient à la méthodologie d'identification de l'enveloppe urbaine (cf. supra).

Les contributions dans le cadre de l'enquête publique 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.

Les CU n'ont pas été pris en compte comme un critère de délimitation du règlement graphique, car il ne s'agit pas d'une autorisation d'urbanisme ; par ailleurs, un CU positif ne signifie pas automatiquement qu'une construction se fera. Enfin, l'élaboration du zonage doit répondre à un intérêt général, ce que ne satisfait pas la somme des intérêts particuliers.

La délivrance des sursis à statuer est une décision du maire et doit être dûment justifiée (projet de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan »).

#### **Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend acte des précisions apportées par la 5C. Néanmoins elle reste d'avis qu'un sursis à statuer aurait dû être opposé aux demandes de PC dès l'approbation du PADD par la 5C, en s'appuyant sur l'article L.153-11 du CU. En effet, au regard des difficultés à atteindre les objectifs de sobriété foncière, toute délivrance d'autorisation de construire était de nature à compromettre les orientations générales du PADD.*

#### **6.6 - ENR**

Sur la commune de Larroque il apparaît qu'un projet photovoltaïque d'ampleur (14 ha) est prévu, matérialisé sur le terrain par un affichage.

Un méthaniseur est en construction sur la commune de Blajan.

**Question de la commission d'enquête :**

- 1) D'autres sites de production ENR existent-ils sur le territoire ?
- 2) La 5C n'a-t-elle mentionné dans les PLUi que les sites photovoltaïques déjà équipés. La mention des projets existants (Larroque et autres ?), des sites potentiels connus (Boulogne sur Gesse, ...) n'aurait-elle pas permis une meilleure information du public ?

**Réponse de la 5C**

Les sites de production ENR existants ont été identifiés dans le PLUi par un zonage spécifique Npv afin d'assurer leur pérennité.

Concernant les projets de parcs photovoltaïques 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 ultérieure dans le document d'urbanisme.

En effet, les nombreux projets qui ont émergé sur le territoire présentent divers stades d'avancement mais peu d'entre eux bénéficiaient d'études environnementales abouties permettant de justifier la création d'une zone spécifique pour le dossier d'arrêt.

Concernant les projets ENR en lien direct avec une activité agricole, le règlement de la zone A dans le PLUi les autorise. Leur aboutissement dépendra de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme sous réserve d'apporter les justifications nécessaires aux services de l'Etat qui restent compétents en la matière.

Concernant les projets ENR sans lien avec une activité agricole, ils peuvent être rattachés à la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisée dans la zone agricole A et naturelle N (autres qu'en autoconsommation à titre principal). Leur aboutissement dépendra de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme sous réserve d'apporter les justifications nécessaires aux services de l'Etat qui restent compétents en la matière.

Toutefois, dans la plupart du temps, la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) demande un zonage spécifique souvent indispensable pour la viabilité des projets. Pour cela, la communauté de communes modifiera son document d'urbanisme une fois la démarche de définition des ZAENR validée par la préfecture.

**Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend acte des précisions apportées par la 5C.*

*Elle regrette cependant le retard de la définition des zones dites ZAENR pour présenter à l'enquête publique un document présentant les sites dans lesquels la collectivité envisageait les installations ENR. En effet, les seules zones mentionnées au PLUi sont celles déjà équipées, alors que plusieurs projets apparaissent sur le terrain (installations photovoltaïques ou de biomasse) qui parfois suscitent des oppositions très fortes.*

**6.7 - Lisibilité des plans présentés**

Les plans mis à disposition pour l'enquête, tant numériques que papier, ne comportaient l'indication d'aucun lieu-dit ni d'aucun axe principal de circulation, de sorte que le repérage en était très problématique. De plus, les plans papier étaient à une échelle inadéquate, avec une légende incomplète pour en permettre la lecture aisée. La situation se complexifiait pour la lecture des plans numériques avec équipement informatique de type domestique.

**Question de la commission d'enquête :** La 5C envisage-t-elle de mettre à disposition des communes des plans définitifs au 1/5000, avec mention des différents lieux-dits et la dénomination des axes principaux de circulation ?

## Réponse de la 5C

Le nom des lieux-dits pourra être ajoutée aux plans, et l'échelle pourra être ajustée.

## Avis de la commission d'enquête

*La commission souhaite que la « possibilité » mentionnée par la 5C se concrétise par un engagement ferme à améliorer la lisibilité des documents graphiques mis à disposition du public.*

## 6.8 - Agriculture et zone N

Plusieurs agriculteurs souhaitent rectifier le classement de N en A de certaines de leurs parcelles agricoles, notamment parce qu'elles supportent des cultures.

Des observations mentionnent l'impossibilité de cultiver des parcelles en zone A insérées en zone constructible.

Il semble qu'il y ait des omissions d'implantations de stabulations définies par leur périmètre sanitaire sur les plans de zonage.

### Question de la commission d'enquête :

- 1) La 5C considère-t-elle qu'une culture céréalière ou autre production nécessitant des travaux aratoires est incompatible avec un classement N qui se justifie souvent par un intérêt paysager ?
- 2) Quel avenir pour les parcelles situées en zone A, insérées en zone constructible, hors situation de friches ou conflits de voisinage ?
- 3) Toutes les stabulations sans exceptions sont-elles soumises à un périmètre sanitaire ?

## Réponse de la 5C

1. Un classement N ne remet en aucun cas la possibilité d'une culture, prairie ou tout autre usage agricole de la terre ; le PLUi ne fait que réglementer les constructions et installations qui s'y implantent.

2. Une partie des zones à urbaniser est effectivement située en zone à vocation agricole ; une analyse multicritère a été effectuée de façon à limiter les impacts sur l'activité agricole. Cette analyse multicritère a pris en compte les facteurs suivants : valeur agronomique des terres, classement au registre parcellaire graphique, proximité des sièges d'exploitation, accessibilité pour les engins agricoles, potentiels conflits d'usage, etc.

Pour respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, certains îlots agricoles (d'une surface supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, seuil à partir duquel leur intégration en zone constructible serait considérée comme de la consommation d'espaces) sont effectivement enclavés au sein même de la zone urbaine, sans réel devenir agricole en fonction des situations

Ces secteurs pourront éventuellement bénéficier en conformité avec le cadre réglementaire et législatif qui s'appliquera, un reclassement en zone constructible lors d'une révision du futur PLUi.

3. Les bâtiments d'élevage sont soumis, sous certaines conditions, au règlement sanitaire départemental (RSD) ou à la réglementation des ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ; le RSD et la réglementation ICPE créent un périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage (50 ou 100m) qui vise à limiter les conflits de voisinage et les risques sanitaires. Ce périmètre de réciprocité est une servitude qui s'impose aux autorisations d'urbanisme. Il n'existe pas de bases de données exhaustives de ces périmètres ; par ailleurs, il est du ressort de l'exploitant agricole de signaler une cessation d'activité, pour supprimer le périmètre de réciprocité ; il s'avère que cette démarche n'est pas toujours effectuée, ce qui peut engendrer l'existence de périmètres alors que l'activité a disparue.

**Avis de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête prend note des précisions apportées. Néanmoins, lorsque le classement en zone A de certains secteurs n'entraîne aucune difficulté vis-à-vis de l'environnement ou le paysage, il peut paraître judicieux d'effectuer le transfert de zone N en zone A.*

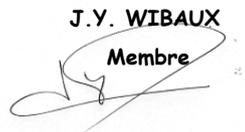
*Concernant les bâtiments d'élevage, il conviendrait qu'un inventaire exhaustif soit réalisé afin d'éviter tout conflit de voisinage futur.*

**Ainsi est clos le rapport de la commission d'enquête  
Conformément à la réglementation, ses conclusions et  
avis motivés font l'objet d'un document séparé**

**G. BELLEGOSTE,**  
Président



**J.Y. WIBAUX**  
Membre



**E. CHERON**  
Membre

