DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

Communauté de Communes du Pays de Mirepoix

ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MIREPOIX

Du 17 mai au 19 juin 2021

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION ENQUÊTE

COMMISSION D'ENQUETE :

Michel AZIMONT, président

Jean-René ODIER, membre

Jacques SEGUIER, membre

Nombre de pages : 25 13 août 2018

Référence T.A. : E 20000026/31

SOMMAIRE

Table des matières

1. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE 4

1.1. Sur le dossier d'enquete ... 4

1.1.1. COMPOSITION ET COMPLETUDE DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE ... 4

1.1.2. ACCESSIBILITE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ... 5

1.1.3. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ... 6

1.1.4. QUALITE DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC ... 6

1.2. Sur la publicité de l'enquête publique unique ... 7

1.3. Sur les observations formulées pendant l'enquête ... 8

1.4. Sur la régularité de la procédure ... 8

2. CONCLUSIONS CONCERNANT LE PROJET DE PLUI

2.1. Conclusions concernant le scénario démographique et résidentiel du PLUi ... 9

2.2. Conclusions concernant la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser ... 10

2.3. Conclusions concernant le choix des zones constructibles ... 11

2.4. Conclusions concernant la qualité urbaine et architecturale et le contenu des OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation ... 12

2.4.1 LA QUALITE DES OAP ... 12

2.4.2 L'OAP SE 32 A MIREPOIX ... 13

2.4.3 L'OAP SA 2 A MIREPOIX ... 13

2.4.4 L'OAP SE 7 A BESSET ... 14

2.4.5 L'OAP SA 3 A TEILHET ... 14

2.4.6 L'OAP SE 52 A TEILHET ... 15

2.4.7 L'OAP TH8 A MONTBEL 15

2.5. Conclusions concernant la préservation et la constructibilité des espaces agricoles et naturels 16

2.5.1 LA PRESERVATION DE L'AGRICULTURE ET DES ESPACES AGRICOLES 16

2.5.2 LA REFONTE DES REGLES D'EXTENSION ET D'ANNEXES D'HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE 17

2.5.3 LES REGLES DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS AGRICOLES 17

2.5.4 LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES BOISEMENTS REMARQUABLES 18

2.6 . Conclusions concernant l'activité économique : 19

2.6.1 CONCLUSIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE 19

2.6.2 CONCLUSIONS CONCERNANT LES CARRIERES 19

2.6.3 CONCLUSIONS CONCERNANT LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES 20

3. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS DES TIERS 21

4. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE PLUI. 22

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE 23

L'enquête publique unique concerne le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Mirepoix (CCP Mirepoix) et le projet d'abrogation de la carte communale de Besset.

La Communauté des Communes du Pays de Mirepoix (CCPM) est constituée de 33 communes qui couvrent 32 875 hectares, et compte 10 522 habitants. Elle a décidé le 30 décembre 2015 l'élaboration d'un PLUi. A ce jour 19 communes sont régies par le RNU, 1 par un carte communale et seulement 13 disposent d'un PLU.

L'enquête publique a été prescrite, par arrêté du Président de CCP Mirepoix du 23 avril 2021, conformément aux dispositions de l'article L123-6 du code de l'environnement, relatives à la procédure et déroulement de l'enquête publique unique.

Les conclusions motivées et avis de la commission enquête doivent être établis au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Les présentes conclusions et avis concernent donc la seule élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCP Mirepoix.

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

Cette enquête publique s'est déroulée du 17 mai au 19 juin 2021.

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

La commission d'enquête désignée, suite aux décisions des 13 mars 2020 et 31 mars 2021 de Madame le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE, a fondé son analyse du projet, examiné les observations qui ont été formulées pendant l'enquête et arrêté son avis, en fonction des informations qu'elle a recueillies lors de ses investigations et des dispositions réglementaires rappelées précédemment.

1.1. Sur le dossier d'enquete

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

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

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

1.1.1. COMPOSITION ET COMPLETUDE DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

Le dossier d'enquête unique comporte trois sous dossiers :

- A Documents relatifs à l'enquête publique unique :

Le dossier est succinct mais complet en ce qui concerne la présentation de la procédure (informations visées à l'article R123-8 du Code de l'Environnement). Notamment, la note de présentation de la procédure reproduit le texte des deux principaux articles présentant au public le traitement qui sera fait de ses observations (articles L153-21 du Code de l'Urbanisme et L123-1 du Code de l'Environnement).

Est toutefois à signaler une erreur matérielle que la commission estime sans incidences sur l'information du public et le déroulement de la procédure: au titre des avis reçus sur le projet de PLUi arrêté, les avis favorables exprès de quatre communes ont été mentionnés dans le dossier d'enquête comme des avis favorables par défaut, avant correction de cette inexactitude et ajout au dossier de ces avis exprès au cours de la première semaine de l'enquête, le 26 mai 2021.

- B Documents relatifs au PLUi :

Le dossier PLUi n'est pas totalement complet. Les servitudes d'utilité publique y sont dûment recensées, et retracées sur des documents cartographiques annexés au PLUi, mais elles ne sont pas décrites, ni dans leur contenu ni dans leurs effets. Les PPRN ont été ajoutés au dossier d'enquête sur demande de la commission d'enquête, l'ensemble des servitudes d'utilité publique devra de même être annexé au dossier approuvé.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

- C Documents relatifs à l'abrogation de la carte communale de Besset.

Ce point n'est pas traité dans les présentes conclusions, qui ne concernent que le PLUi.

1.1.2. ACCESSIBILITE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Volumineux comme à l'ordinaire, le dossier papier reste globalement aisément accessible par son sommaire général, par la numérotation de ses pièces, et par le sommaire détaillé de chacune de ses pièces principales.

Le dossier dématérialisé accessible sur le site internet Registre-Numerique.fr est d'un accès moins facile. Son sommaire général est moins lisible. Il reprend en effet les noms des fichiers informatiques et non le nom de la pièce correspondante, ce qui en complique l'accès. A titre d'exemple, la pièce « Etat initial de l'environnement » du rapport de présentation, pièce n°1A du dossier, y est dénommée « 1 RP 1A EIE CCPM ARRET ».

Le sommaire général du dossier dématérialisé est par ailleurs insuffisamment développé. L'accès aux 73 OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation se fait par un fichier unique, et non par un fichier par OAP ou par commune, fichier unique de 59 MO (59 millions d'octets) dont le téléchargement et la manipulation sont peu aisés.

A l'exception du sommaire d'accès au dossier, la commission d'enquête n'a pas noté de différences entre le dossier papier et le dossier dématérialisé.

Le règlement graphique fait l'objet de cartes au format 1/5000ème (1/2500ème pour le centre de Mirepoix). Bon nombre de ces cartes sont peu – voire pas - lisibles, car ne comportant pas le nom des hameaux ou lieudits (sauf, en petits caractères, les noms des sections cadastrales), et ne comportant d'autres tracés de routes ou chemins que le faible liseré de la délimitation parcellaire correspondante lorsque les routes sont cadastrées ou de domanialité publique.

La lisibilité du règlement graphique fera l'objet d'une recommandation.

1.1.3. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont joints au dossier d'enquête. La CCPM a joint au dossier un mémoire en réponse aux observations des personnes publiques, qui préfigure la prise en compte qu'elle envisage.

S'agissant du premier PLUi de la CCPM, les données de référence sur lesquelles les PPA ou la CCPM auraient pu s'appuyer manquent fréquemment, ou sont peu exploitables. Mais même en prenant en compte cette difficulté objective, la commission d'enquête estime que les réponses de la CCPM n'apportent pas une information satisfaisante à plusieurs observations importantes des personnes publiques associées ou consultées.

Ne sont notamment pas justifiés, ou pas suivis d'effet, les observations suivantes :

- De la Chambre d'Agriculture, la justification du scénario démographique retenu et de la part des résidences secondaires dans les constructions neuves attendues,
- De la MRAe, les compléments à apporter à l'évaluation environnementale concernant l'aménagement du lac à niveau constant de Montbel.
- De la MRAe, la demande d'ajout d'un résumé non technique.

1.1.4. QUALITE DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC

Les rapports de présentation sont de qualité, et fournissent une information pertinente et, pour la plupart des points, une justification satisfaisante des choix effectués.

Toutefois, il manque un résumé non technique.

Comme l'ont noté plusieurs personnes publiques associées, le scénario démographique et résidentiel sur lequel est basé le projet de PLUi, est mal justifié.

De même, l'inscription de la totalité des sièges d'exploitation agricole dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, ne fait l'objet que d'une justification de principe (faciliter l'évolution des exploitations agricoles), bien faible au regard des enjeux du dossier.

L'évaluation environnementale est incomplète. Malgré la remarque exprimée à ce propos par la MRAe, le dossier d'enquête n'intègre pas les études récentes réali-

sées par la Communauté de communes du pays de Mirepoix à l'occasion de la révision allégée du PLU de la commune de Montbel ayant pour objet l'aménagement touristique du lac à niveau constant de Montbel. Le dossier de l'aménagement touristique du lac à niveau constant de Montbel est sensible, il a fait l'objet de nombreuses remarques du public et de l'Autorité environnementale. Ces dernières études ont été tenues à disposition du public au travers d'une observation du maire de Montbel effectuée le premier jour de l'enquête, et intégrée au registre numérique.

1.2. Sur la publicité de l'enquête publique unique

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

En effet, outre les quatre avis parus dans la presse et l'affichage de l'avis d'enquête au siège de la CCPM, sur son site internet et dans ses 33 communes, avis complets et conformes à la réglementation tant en contenu qu'en délai de publication, l'information a été diffusée par de nombreux moyens non obligatoires. Quasiment chaque commune a complété les moyens de publicité prescrits par le Code de l'Environnement, par une information adressée à chaque foyer. Ainsi, par exemple, la commune de Rieucros a joint un feuillet de présentation de la procédure au dernier bulletin municipal distribué à tous les foyers de la commune. La commune de Mirepoix a écrit un courrier d'information à tous les propriétaires dont les terrains devenaient inconstructibles. La liste de ces publications complémentaires figure en annexe B.5 du Rapport de la commission d'enquête.

Rappelons en outre que la concertation préalable avait elle-même fait l'objet d'une large information du public, notamment par voie d'articles de presse et de réunions publiques organisées en divers points du territoire communautaire.

L'efficacité de la publicité de l'enquête est attestée par le nombre de visites et de téléchargement de fichiers sur le site du registre dématérialisé mis en place par la CCPM : 1065 visites ont été constatées, et 2828 téléchargements de pièces du dossier d'enquête, pour une population de 10 522 habitants. Outre les 150 personnes venues s'informer lors des permanences de la commission d'enquête, 5 % de la population, soit environ 10 % des ménages, ont ainsi directement accédé au dossier d'enquête publique dématérialisé.

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

1.3. Sur les observations formulées pendant l'enquête

A l'issue de l'enquête, la Commission enquête a recensé 150 observations verbales et 245 observations écrites, déposées ou retranscrites sur le registre dématérialisé (l'ensemble comportant de fréquents doublons).

La Commission d'enquête constate que l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont permis une bonne participation du public, et que l'association du public n'a donné lieu à aucun incident ou empêchement de participer.

1.4. Sur la régularité de la procédure

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

⇨ La production du dossier d'enquête, établi par le bureau d'études « Atelier Atu terre vive»;

⇨ La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'arrêté de prescription de l'enquête, en particulier la publication dans la presse et sur le site internet de la CCPM de l'avis d'ouverture de l'enquête ainsi que la production par le Président de la CCPM d'un certificat d'affichage de cet avis dans chaque commune. La commission d'enquête a constaté cet affichage sur chacun des lieux de permanence.

⇨ La mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre papier dans chacun des quatre lieux d'enquête : au siège de la CCPM à Mirepoix, et en mairies de Besset, Léran et Rieucros, pendant toute la durée de l'enquête,

⇨ La mise à disposition du public d'un registre dématérialisé sur le site Registre-Numerique.fr, accessible à l'adresse : https://www.registre-numerique.fr/PLUI-pays-mirepoix-carte-communale-besset

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

La commission d'enquête souligne les efforts consentis par la Communauté des Communes et les trois municipalités où se sont tenues les permanences pour accueillir, dans de bonnes conditions, le public venu se renseigner ou consigner ses observations sur le projet ; 150 personnes ont été reçues lors des 20 permanences, le registre dématérialisé a reçu 245 observations (y compris les observations sur registre papier qui y ont été rapportées).

L'accueil du public s'est fait, sur les 4 sites, dans le respect des contraintes sanitaires liées à la pandémie.

2. CONCLUSIONS CONCERNANT LE PROJET DE PLUI

2.1. Conclusions concernant le scénario démographique et résidentiel du PLUi

Le scénario démographique et sa traduction en nombre de logements nécessaires sont les principaux fondements d'un PLUi.

La Commission d'enquête constate que les scénarii retenus sont insuffisamment justifiés.

Le taux d'évolution de la population sur le territoire de la CCPM entre 2012 et 2017 s'élève, selon les statistiques de l'Insee, à 0,5 % par an. L'hypothèse finalement retenue par la CCPM pour le scénario démographique pour la période couverte par le PLUi est une évolution de + 1%/an, soit le double de la tendance constatée ces dernières années. Le rapport de présentation ne justifie pas de cette augmentation, ni par dynamique démographique ni par dynamique territoriale.

Sur la base de ce scénario surévalué, le PADD affiche un besoin en logements de 750 pour la population supplémentaire, et 60 en résidences secondaires, soit un besoin global de 810 logements supplémentaires sur la période couverte par le PLUi.

Or, la capacité de production de logements portée par le PLUi s'élève à :

- 712 logements en construction en zones AU et OAP,
- 120 en construction en zones AU fermées
- 80 en construction en densification des zones U (pour un potentiel estimé de 120, avec une réfaction de 30 % pour rétention foncière)
- 50 logements remis sur le marché par rénovation du parc ancien vacant (seulement 8 % du parc vacant)
- A quoi il faut ajouter une quote-part des 243 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination d'ici 2030 (hypothèse de la commission d'enquête: une cinquan-

taine, soit environ 20 % des bâtiments concernés), ainsi que la réévaluation des capacités de construction en « dents creuses » des zones urbaines, annoncée page 8 du mémoire en réponse aux observations PPA, suite à une remarque indiquant qu'aucune capacité de densification n'est prise en compte sur de nombreuses communes (hypothèse de la commission d'enquête, qui est probablement un minimum compte tenu des dizaines d'observations recueillies en cours d'enquête : une cinquantaine).

Soit au total une capacité de production de plus d'environ 1050 logements, pour un besoin de 810 logements déterminé au PADD sur la base d'une hypothèse d'augmentation de la population élevée.

Une modération de l'hypothèse démographique aurait ramené à moins de 750 logements au lieu de 810 le nombre de logements supplémentaires nécessaires sur la période du PLUi. Le nombre de logements nouveaux permis par le PLUi excède donc d'environ 50 % les besoins du territoire tels qu'ils seraient estimés sur la base d'une hypothèse raisonnable d'évolution de la population.

La CCPM doit effectuer, sur la base du nombre de logements dont elle a besoin, une nouvelle estimation du nombre d'hectares de terrains naturels ou agricoles qu'il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation, le cas échéant en tenant compte d'un taux de rétention foncière susceptible d'affecter l'ouverture effective à l'urbanisation de certaines zones AU, et déterminer en conséquence le nombre résiduel d'hectares qui devrait faire l'objet d'un retraitement au projet de PLUi avant son approbation.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

Bien que la levée de cette réserve puisse impacter plusieurs zones AU, la commission d'enquête estime que cela ne bouleversera pas le PLUi qui est basé sur un grand nombre de petites opérations disséminées sur ses 33 communes.

2.2. Conclusions concernant la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser

Avantages

- La suppression dans toutes les communes des surfaces minimales des parcelles constructibles met en œuvre les dispositions légales, facilite l'évolution et la densification des espaces bâtis, et contribue ainsi à la préservation des espaces naturels et agricoles.

- L'absence de tout plafonnement des coefficients d'emprise au sol, lesquels s'avèrent être souvent institués ou rehaussés pour limiter l'incidence de la suppression des COS Coefficients d'Occupation des Sols, va dans le même sens.
- Les règles afférentes à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sont très souples et notamment généralisent en zones urbaines la possibilité de construire en limites séparatives sous réserve des droits des prospects. De même, les règles de hauteur des constructions en zone urbaine sont très souples, essentiellement limitées par le respect dû aux constructions voisines. Ces dispositions du règlement écrit permettront de donner leur plein effet aux suppressions des COS, des coefficients plafond d'emprise au sol et des surfaces minimales de parcelles constructibles, en faveur de la densification douce des espaces urbains.
- L'instauration dans les dents creuses des zones urbaines identifiées au règlement graphique de coefficients minimum d'emprise au sol, ainsi que la mention dans les OAP de densités à atteindre, complètent le dispositif en encourageant l'intensification urbaine et l'économie de foncier constructible.

Inconvénients

- La prescription des densités à atteindre dans les OAP est très imparfaite. La densité à atteindre n'est souvent qu'indicative, au travers de formulations variées. Sans que cette liste ne soit exhaustive, on trouve ainsi les formulations suivantes : « densité brute envisagée » pour SE1 à Aigues-Vives et SE28 à Léran, « densité brute proposée » pour SE3 à Belloc, SE9 à Cazals des Bayles et SE35 à Mirepoix, « l'OAP proposée vise une densité brute de 8 logements/ha » pour SE 7 à Besset, « densité brute prévue » pour SE25 à Lapenne, etc..
- Dans les secteurs d'habitat groupé, la densité à atteindre n'est en pratique pas définie : « 20 à 40 logements par hectare » dans les OAP secteurs d'aménagement 1 à 4.

Le Règlement écrit facilite l'intensification urbaine et la densification des espaces bâtis. Mais les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne prescrivent les densités à atteindre dans ces secteurs que de façon très imprécise et souvent sans effet règlementaire.

La réécriture des OAP fera l'objet d'une réserve.

2.3. Conclusions concernant le choix des zones constructibles

Avantages

En règle générale, la délimitation des zones urbaines épouse étroitement l'enveloppe urbaine actuelle des villages et hameaux et de leurs secteurs pavillonnaires.
La délimitation des zones urbaines et à urbaniser exclut les terrains situés en zone inondable. Les zones à urbaniser sont le plus souvent situées en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante, à l'exception des zones dédiées à l'accueil d'hébergements touristiques.

Aucun STECAL n'est prévu, qui permettrait de construire des habitations en zone agricole.
Le choix des zones constructibles est donc en règle générale bien fait, et limite tant l'expansion urbaine que le mitage des zones A et N.

Inconvénients
Par exception, quelques zones AU sont prévues à distance des secteurs villageois, sans justification satisfaisante.
Le projet de PLUi exclut des zones urbaines ou à urbaniser les secteurs non bâtis situés au PPRN en secteur d'aléa faible où le PPRN autorise les constructions sous réserve du respect de prescriptions simples. Cette exclusion est prudente mais elle n'est pas justifiée au rapport de présentation, les PPRN ayant vocation à assurer la prise en compte des risques. Sa généralisation conduit par endroits à des situations peu compréhensibles ou à des défauts d'optimisation de l'usage des sols.

Ces points feront l'objet de réserves et d'une recommandation.

2.4. Conclusions concernant la qualité urbaine et architecturale et le contenu des OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.4.1. LA QUALITE DES OAP

Avantages :
De nombreuses OAP ont été définies (73). Des OAP ont été définies aussi pour des petites zones.
L'aménagement touristique fait l'objet de nombreuses OAP, qui permettent d'encadrer les implantations d'hébergements touristiques et aménagements, mieux que ne l'auraient permis des STECAL, secteurs de taille et capacité d'accueil limités en milieu rural.
Les objectifs et principes d'aménagement des opérations sont généralement explicites.

Inconvénients :
Les OAP sont imprécises, tout particulièrement pour les OAP de secteurs d'aménagement, où les opérations d'ensemble ne sont pas encadrées.
Programmation et densité cible sont à préciser (cf paragraphe 2.2 ci-dessus).
Les illustrations, qui expriment l'intention de la collectivité, sont fréquemment hors de propos et inadaptées.
Le dossier ne comporte pas mention d'une vérification systématique des conditions posées par l'article R 151-20 CU pour une ouverture effective à l'urbanisation (desserte suffisante du secteur en limite de zone).

2.4.2. L'OAP SE 32 A MIREPOIX

Le secteur objet de l'OAP SE 32 est classé AUE pour une petite partie dédiée à une aire de camping car et à un espace récréatif, et pour le solde en AUL pour la partie dédiée à un parking public paysager.
La programmation de l'OAP n'est pas cohérente avec le zonage du règlement graphique du PLUi. Selon le Règlement écrit, page 38, une zone AUL « a majoritairement une vocation d'hébergement touristique », ce qui ne correspond pas à la vocation d'un parking.
En outre, la collectivité ne disposant pas de la maîtrise foncière correspondante, une programmation de l'OAP dédiée à des équipements publics sans emplacement réservé associé prive les propriétaires fonciers à la fois des droits d'usage ou valeurs patrimoniales attachés à un classement en zone A, N ou U, et du droit de délaissement attaché à un emplacement réservé pour équipement public.

Le zonage AUL est erroné, et doit être corrigé. Compte tenu de la destination exclusivement publique de la zone, un emplacement réservé doit être institué pour permettre aux propriétaires d'exercer leur droit de délaissement.

Ces points feront l'objet d'une réserve.

2.4.3. L'OAP SA 2 A MIREPOIX

Cette OAP est la plus importante du PLUi par sa taille (200 logements, soit le quart de la production de logements attendue par le PLUi sur les 33 communes), par son ambition urbaine associant espaces publics, logements collectifs, individuels groupés et habitat pavillonnaire, par sa mixité sociale (20 % des logements collectifs en logements sociaux) et fonctionnelle (commerces et services sont admis).
Mais la rédaction de l'OAP ne traduit pas les objectifs attendus. Le zonage prévoit des secteurs dédiés à l'habitat groupé, et d'autres à de l'individuel groupé, sans définir ou différencier ces formes bâties. La densité visée pour l'habitat groupé n'est pas définie (« entre 20 et 40 logements / ha »). A l'exception essentiellement de la largeur des voies, l'OAP ne comporte pas de prescriptions pour l'aménagement du quartier, les formes urbaines, la qualité architecturale, les voiries, les espaces verts, la collecte des ordures ménagères, etc…
Par ailleurs la faisabilité de l'opération d'ensemble est en question, car sa conception et son financement ne sont portés ni par une maîtrise d'ouvrage publique ni par un accord entre les propriétaires fonciers privés. Dans ces conditions, toute réalisation partielle de l'opération obèrera la réalisation d'ensemble, soit par défaut de conception d'ensemble soit par absence de compensation financière entre les secteurs pour les aménagements structurants à réaliser.

Par ailleurs, l'article R151-20 du Code de l'urbanisme conduit à déclarer inconstructible une zone AU insuffisamment desservie à sa périphérie, ce qui, selon les dires du Maire de Mirepoix reçu par la commission d'enquête à sa demande le 17 juin 2021, serait le cas ici car le réseau d'eau potable en place en limite de zone n'est pas capable de des-

servir 200 logements supplémentaires (ni même les quelques dizaines de logements envisagés pour une première opération) et doit être renforcé ou complété.

Pour ces raisons, la zone AU doit être classée en zone à urbaniser « fermée », inconstructible en l'état, dans l'attente de la définition du projet global et des conditions de sa réalisation.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

2.4.4. L'OAP SE 7 A BESSET

La zone AU de Béoulaygues à Besset, objet de l'OAP SE 7, couvre environ 18 000 m2. La sortie de cette zone sur la RD119 est dangereuse, ce qui a fait l'objet de réserves des Personnes Publiques Associées lors de l'approbation de la carte communale de Besset. Cette dangerosité a également été constatée sur site par la commission d'enquête.
La localisation de cette zone AU semble déroger à tous les principes du PADD : zone agricole excentrée, éloignée du village, alors que des terrains au village de Besset, connectés à la voie verte, sont classés en zone à urbaniser inconstructible AUs au projet de PLUi.

La zone AU de Béoulaygues devrait être supprimée.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

2.4.5. L'OAP SA 3 A TEILHET

La zone AUsa de Teilhet, objet de l'OAP SA3, couvre environ 11 000 m2. La localisation de cette zone AUsa semble déroger à tous les principes du PADD : zone agricole excentrée, éloignée du village, alors que des terrains semblent pouvoir être constructibles au village de Teilhet ou, en tout état de cause, au village de Rieucros à quelques centaines de mètres de la zone AUsa de Teilhet.
En outre, le programme prévu sur cette zone est de 5 maisons, soit moins de 5 logements à l'hectare, ce qui n'a pas de sens pour un projet présenté comme l'amorce d'un écoquartier dont les références seraient, selon les illustrations présentées à l'OAP, trois opérations économes en foncier des métropoles de Nantes, Toulouse ou Grenoble.
Enfin, le fait que cette opération soit présentée à l'OAP comme l'amorce d'un projet plus vaste devant comporter en deuxième phase des commerces et services de proximité notamment destinés aux habitants de Rieucros, renforce la nécessite de bloquer ce développement urbain au milieu de la plaine agricole et de recentrer l'urbanisation sur les espaces bâtis.
Cette zone AU devrait être supprimée.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

2.4.6. L'OAP SE 52 A TEILHET

Cette OAP concerne l'aménagement touristique du site du château de Roques.
La DDT a alerté sur le fait que les bâtiments à construire sont positionnés en zone rouge « mouvements de terrain » du PPR. L'OAP, qui fait par ailleurs l'objet d'une demande de modification de périmètre par le porteur de projet de l'aménagement touristique, est donc à revoir.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

La commission d'enquête rappelle à ce propos tout l'intérêt qu'il y aurait à reporter sur les cartes du Règlement graphique du PLUi les zonages des PPR Plans de Prévention des Risques ainsi que de la CIZI Carte Informative des Zones Inondables..

2.4.7. L'OAP TH8 A MONTBEL

Cette OAP concerne l'aménagement touristique du lac à niveau constant de Montbel. Soutenue par les collectivités et les personnes publiques associées, l'opération projetée fait l'objet d'oppositions du public ou d'associations de défense de l'environnement.
L'opération a été l'objet en 2020 d'une révision simplifiée du PLU de Montbel, approuvée par la CCPM le 9 février 2021. A cette occasion, la CCPM a pris en compte les avis de la MRAe, des PPA, ainsi que du commissaire enquêteur (2 réserves et 3 recommandations).

Dans son mémoire en réponse au Procès Verbal d'enquête, la CCPM indique que *« les éléments produits dans le cadre de la révision allégée du PLU de Montbel seront repris dans le cadre du PLUi afin que le document d'urbanisme intercommunal soit cohérent avec le projet intégré récemment dans le document d'urbanisme communal. Ces éléments concernent des dispositions réglementaires mais aussi des conclusions d'investigations naturalistes réalisées depuis l'arrêt du PLUi en décembre 2019. (…) Des inventaires faune/flore concluent sur l'absence d'incidence du projet sur la biodiversité et des inventaires faune complémentaires sont réalisés sur la loutre pour lever toute ambiguïté sur la question ».*

Après analyse du dossier PLUi, des observations du public et du dossier de révision allégée du PLU de Montbel, dont les éléments principaux ont été annexés au registre d'enquête du PLUi, la commission d'enquête constate que l'accès au lac est préservé pour tout promeneur, que l'emprise consommée est faible, que les études naturalistes concluent à une absence d'impact significatif.
La commission d'enquête considère que le projet présente une offre complémentaire au tissu économique local en mesure de le dynamiser tout en valorisant le site dans une réelle démarche environnementale plus protectrice d'une zone naturelle qui sera reclassée en « zone naturelle protégée » apportant une connaissance précise de la faune et de la flore locale assorti d'un plan de gestion qui garantira l'accès aux berges et la pratique encadrée des activités.

La commission prend acte de ce que la CCPM annonce vouloir reconduire les dispositions arrêtées lors de la révision du PLU de Montbel, qui incluent la prise en compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur de l'enquête publique de 2020.

Elle considère que la protection de la zone Np doit néanmoins être renforcée, que le suivi partenarial de la zone doit être précisé, et que des précisions doivent être apportées à l'OAP pour garantir que des réseaux adaptés permettront la bonne gestion du site.

Ces points feront l'objet de 3 réserves et 2 recommandations.

2.5. Conclusions concernant la préservation et la constructibilité des espaces agricoles et naturels

2.5.1. LA PRESERVATION DE L'AGRICULTURE ET DES ESPACES AGRICOLES

Avantages

- Le rythme de consommation des espaces agricoles est en nette diminution,
- Tous les anciens secteurs Ah (secteurs d'habitat en zone agricole) ou STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) sont supprimés par le PLUi, ce qui préserve l'affectation agricole de la zone A.
- Une large zone Ap (zone agricole protégée) est créée, principalement le long des cours d'eau, où les possibilités de construire sont extrêmement limitées.
- La possibilité de construire des bâtiments de transformation, conditionnement ou commercialisation des productions de l'exploitation, facilitera la diversification des exploitations agricoles.
- De même, l'annonce par la CCPM, dans son mémoire en réponse au Procès Verbal de l'enquête publique, d'une évolution du Règlement écrit pour faciliter le développement du camping ou de l'hébergement à la ferme, contribuera à conforter les exploitations agricoles.
- La possibilité nouvelle de construire des bâtiments, des coopératives d'utilisation de matériel agricole intervient aussi en soutien de l'agriculture.

Inconvénients :

- La nécessité de consommer des espaces agricoles ou naturels au profit des espaces urbains n'est pas justifiée de façon satisfaisante au rapport de présentation : le programme de construction de nouveaux logements, tel qu'il résulte du PLUi, excède largement les besoins annoncés au PADD, et par ailleurs le rapport de présentation sous-estime la capacité de mutation et de densification douce des espaces urbains.

2.5.2. LA REFONTE DES REGLES D'EXTENSION ET D'ANNEXES D'HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE

Le PLUi uniformise sur les 33 communes de la CCPM les règles d'extension et d'annexes aux constructions d'habitation existantes en zones agricoles et naturelles.

Tous les bâtiments d'habitation peuvent bénéficier de ces possibilités, sauf en zone AP Agricole protégée où les extensions de logements existants ne sont pas autorisés en l'état du projet de Règlement du PLUi.

Avantages :

Le pourcentage d'extension retenu (30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi) et les surfaces de construction d'annexes (50 m²) permettent l'adaptation du bâti ancien de façon mesurée, et sont adaptés aux objectifs poursuivis.

Inconvénients :

- Le rapport de présentation n'évalue pas l'impact de l'interdiction, nouvelle dans la majorité des communes, d'étendre un bâtiment d'habitation existant en zone Ap ou de lui adjoindre une annexe, et ne justifie pas de la nécessité de contraindre ainsi l'adaptation du bâti.

Ce point fera l'objet d'une recommandation

2.5.3. LES REGLES DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS AGRICOLES

Avantage :

Un changement de destination peut, aux termes du règlement du PLUi, être opéré vers un usage autre que seulement résidentiel, ce qui permettra d'accueillir des activités artisanales et de soutenir les activités annexes aux exploitations agricoles, agritourisme notamment.

Inconvénients :

La CCPM a décidé de rendre éligible au dispositif de changement de destination, et donc d'autoriser, pour ce qui la concerne, ce changement de destination, pour la totalité des 131 sièges d'exploitation recensés sur son territoire. Elle n'a donc, pour ces 131 bâtiments, pas vérifié les critères d'éligibilité prévus au code de l'urbanisme. Dans la mesure où, par définition, les sièges d'exploitation sont nécessaires à l'exploitation agricole, ils ne paraissent pas éligibles à un changement de destination à la date d'arrêt du PLUi, même s'ils peuvent le devenir ultérieurement en cas d'arrêt de l'exploitation ou d'évolution de celle-ci. De fait, la CCPM a donc délégué à la CDPNAF, dont l'avis conforme conditionne l'octroi de l'autorisation d'urbanisme demandée, l'application de

l'article L151-11 du code de l'urbanisme aux sièges d'exploitation. Ni cette délégation de fait, ni la décision de rendre éligibles à un changement de destination des bâtiments qui, à la date d'arrêt du PLUi, sont des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et donc non éligibles, ne paraissent conformes aux textes en vigueur.

La Commission d'enquête n'a pas qualité pour prononcer une conclusion juridique sur ce point qui n'a pas fait l'objet d'objection juridique de la part des Personnes Publiques Associées, ni pour en mesurer les conséquences éventuelles concernant la régularité du PLUi. Elle n'exprimera donc pas de réserve sur ce point, mais recommande à la CCPM de s'assurer de la régularité de son projet.

2.5.4. LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES BOISEMENTS REMARQUABLES

Avantages :

Le règlement graphique comporte l'identification de secteurs, de linéaires ou d'éléments à protéger au titre tout particulièrement de l'article L151-23 (continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, espaces boisés remarquables).

Une large zone naturelle protégée, zone Np, est définie, où la constructibilité est extrêmement limitée.

En zones N zone naturelle et Np zone naturelle protégée, le règlement prévoit l'obligation de replanter tout sujet détruit sur la parcelle ou l'unité foncière concernée.

Inconvénients :

Les mentions graphiques inscrites au titre de l'article L151-23 CU sont en pratique le plus souvent inopposables aux tiers, et les protections inexistantes ou illusoires, car le règlement écrit ne comporte aucune règle ou prescription associée à la représentation graphique. L'article 6 des dispositions communes renvoie à l'annexe au règlement. Or cette annexe (l'annexe 8), ne concerne, que les 14 éléments suivants : une allée de platanes à Coutens, un pin parasol majestueux à Dun, une bambouseraie à Lapenne, un espace boisé à Le Peyrat, une ancienne gravière, un cèdre et des platanes à Manses, le lac à Montbel (sans que la protection du lac ne soit d'ailleurs définie ni dans son contenu ni dans ses effets attendus), des cyprès chauves à Rieucros, deux anciennes gravières à Roumengoux, des sites à oncolythes ou coprolythes (fossiles) à Saint Quentin la Tour, l'entrée d'une grotte à Troye d'Ariège, un chêne torturé à Viviès,

A l'exception des protections inscrites dans les OAP, le Règlement ne comporte aucune règle ni protection concernant la préservation des continuités écologiques ou réservoirs de biodiversité. En zones N l'obligation de replanter tout sujet détruit sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ne garantit pas la préservation des continuités écologiques, et cette obligation n'est pas applicable en zone A.

La suppression des haies ou continuités écologiques est ainsi autorisée sur la quasi-totalité du territoire communautaire. Les boisements remarquables eux-mêmes ne sont pas protégés en dehors des quelques sujets inscrits à l'annexe 8: le projet de PLUi ne prévoit aucun EBC Espace Boisé Classé sur les 33 communes.

Le règlement de la grande zone Zp, zone naturelle protégée, ne comporte aucune interdiction d'affouillement ou de drainage.

Ces points feront l'objet d'une réserve.

2.6. Conclusions concernant l'activité économique :

2.6.1. CONCLUSIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Avantage :

Le développement touristique est amplement soutenu par le présent PLUi, au travers :

- Des nombreuses OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiées à l'aménagement touristique, qui, pour la plupart, ont un impact environnemental très limité,
- Des nombreuses réponses favorables de la CCPM aux observations du public, réponses auxquelles la commission d'enquête adhère (détail exhaustif dans le rapport), qui conduiront à augmenter le nombre de projets,
- Des souplesses octroyées par le Règlement écrit (changement de destination en zone naturelle ou agricole, camping à la ferme).

Inconvénients :

Le dossier de PLUi n'intègre pas les éléments issus de l'enquête publique conduite en 2020 sur la révision allégée du PLU communal de Montbel pour l'aménagement touristique du lac à niveau constant. La commission prend acte de l'annonce par la CCPM, exprimée dans sa réponse au PV de synthèse, de les intégrer au dossier final.

2.6.2. CONCLUSIONS CONCERNANT LES CARRIERES

Certains avis concernant les carrières nous interpellent, notamment celui de la Chambre d'Agriculture. En effet, c'est parce que une zone est identifiée comme extractible qu'un industriel peut conduire des négociations avec les propriétaires, mener des études et déposer une demande d'autorisation, qui sera éventuellement sanctionnée par un arrêté préfectoral d'autorisation, et non l'inverse ! La Chambre d'Agriculture demandant de classer comme extractibles seules les zones couvertes par un AP.

L'activité carrière est la seule industrie dont l'implantation n'est pas le fruit de la volonté de l'industriel, mais découle de la géologie. Les granulats que produit une carrière sont le « pétrole de la construction », sans granulats point de routes, de bâtiments (mairie, écoles, hôpitaux, etc…)

Une carrière n'est qu'un épisode de la vie du sol et du sous-sol, il y a l'avant, le pendant (qui peut être générateur de nuisances temporaires), et l'après, pour que celui-ci soit réussi il doit correspondre à une utilité sociale, ce qui amène le carrier, souvent, à se sentir bien seul quand il doit se projeter à 30 ans !

Il est donc essentiel qu'un carrier dispose d'une visibilité sur des décennies afin que l'exploitation et le réaménagement coordonné soient satisfaisants, il est indispensable que les élus qui ont des projets d'aménagement et de construction sur leurs territoires les aident à les maitriser.

La commission d'enquête prend acte avec satisfaction de la réponse de la CCPM au Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique. La CCPM y indique son accord pour étendre sur Roumengoux et Mirepoix le « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol R151-34 du CU », ce qui n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

Compte tenu de cette réponse de la CCPM, la commission d'enquête n'exprimera pas de réserve spécifique sur ce point.

2.6.3. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

Avantages :

Les projets photovoltaïques de la Mondonne (sur les communes de Manses, Teilhet et Tourtrol), et de Roumengoux, inscrits au projet de PLUi, sont tous deux sur d'anciennes carrières, ces réaménagements sont jugés pertinents par la CE, leur utilité sociale est de participer à la production d'Energies Renouvelables, donc décarbonées ; de plus, l'Etat préconise de développer de tels projets sur des zones marquées par la main de l'homme, la circulaire du 18 décembre 2009, relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol, a identifié comme zone préférentielles des friches industrielles et anciennes carrières.

Inconvénients :

Le périmètre de ces projets lacustres est contraint par le PLUi, sans que ces contraintes ne soient justifiées de façon satisfaisante dans le rapport de présentation. La longue procédure d'autorisation de ces projets comportera étude d'impact, enquête publique, procédure loi sur l'eau, … : c'est dans ce cadre que la délimitation précise des projets aura à prendre en compte les risques d'inondation, la préservation de la biodiversité ou l'intérêt des tiers. Au stade du PLUi, il serait raisonnable de ne pas limiter le zonage sans justification valide.

Dans son mémoire en réponse au PV de Synthèse, la CCPM indique qu'elle accepte, au stade du PLUi, de revoir les zonages prévus.

La commission d'enquête prend acte de cette réponse de la CCPM et pour cette raison n'émettra pas de réserve spécifique sur ce point.

3. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS DES TIERS

Le public a fait part de nombreuses remarques liées à la gestion ou à la préservation de ses intérêts patrimoniaux ou d'activité. Ces observations sont retracées et analysées dans le rapport d'enquête.

La CCPM, dans son mémoire en réponse au Procès Verbal de Synthèse, envisage de donner une suite favorable à une grande partie de ces demandes, évolution qui reçoit le plus souvent l'avis favorable de la CE.

Ces évolutions, en grand nombre, ne sont pas reprises ici.

Avantages :

La commission d'enquête estime que le grand nombre de remarques légitimes exprimées par le public, et le grand nombre de réponses favorables de la CCPM à ces remarques, améliore le projet de PLUi de façon significative, et constituera un avantage indéniable du PLUi.

La CE considère que les ajustements envisagés sont logiques au regard de la géographie des sites et du confortement des espaces villageois ou urbains, justes au regard de la situation des parcelles voisines, ou, pour les projets de développement touristiques, utiles au territoire, de faible impact environnemental et en tout état de cause de faible ampleur et non susceptibles d'affecter l'équilibre du PLUi.

Conséquences :

Les parcelles ou parties de parcelles rendues constructibles sont nombreuses. Un bilan est à faire de ces nombreux ajustements envisagés, en nombre de logement comme en surface. Ce bilan est à prendre en compte dans la détermination du volume des zones à ouvrir à l'urbanisation, et dans la détermination du volume des zones AU à supprimer.

4. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE PLUI.

Avantages :

Le projet de PLUi, premier document d'urbanisme intercommunal de la CCPM, va permettre à celle-ci d'affirmer son projet territorial et, progressivement, de gagner en cohérence et en cohésion.

Pour le public, habitants comme professionnels, des règles globalement claires remplaceront les incertitudes liées à l'application du seul Règlement National d'Urbanisme dans 19 communes.

Le projet de PLUi permet la programmation d'un nombre suffisant de logements sur toutes les communes du territoire de la communauté, tout en diminuant beaucoup la consommation d'espaces naturels et agricoles, et en rehaussant les objectifs de densité résidentielle.

Il encourage l'intensification urbaine et la densification douce des espaces bâtis, et limite l'urbanisation des écarts.

Il comporte plusieurs mesures importantes en soutien aux exploitations agricoles, et multiplie les possibilités de développement touristique du territoire.

Le bon déroulement de l'enquête publique a permis d'obtenir un grand nombre de remarques légitimes exprimées par le public, qui reçoivent souvent une réponse favorable de la CCPM, ce qui améliore le projet de PLUi de façon significative, et constitue un avantage indéniable du PLUi.

Inconvénients :

Ce premier PLUi manque de précision et d'aboutissement.

Le scénario démographique et résidentiel n'est pas correctement justifié.

Les objectifs de densité des OAP ne sont pas clairement prescrits.

Certaines zones AU se situent en pleine campagne, à l'écart des noyaux villageois.

La sélection des bâtiments agricoles pouvant changer de destination n'est pas aboutie et est possiblement irrégulière.

La prise en compte des risques est peu transparente, et insuffisamment documentée.

La protection des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité est à peine ébauchée.

Bon nombre d'OAP, dont la plus importante qui représente le quart des besoins en logements sur la période couverte par le PLUi, sont à peine définies et ne comportent pas les éléments nécessaires à la maîtrise de leur programme et de leur qualité urbaine.

Le PLUi comporte ainsi au global des fondements et des apports extrêmement positifs, mais il doit être amendé et amélioré en plusieurs points importants.

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

La commission d'enquête, sur la base de son rapport et de ses conclusions, après en avoir délibéré, prononce cet avis à la majorité de ses membres.

Elle estime que le PLUi doit être amendé et amélioré en plusieurs points importants.

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

Elle exprime un AVIS FAVORABLE à l'approbation du projet de PLUi, sous les 13 réserves suivantes :

Réserve n°1 : intégrer au PLUi les évolutions auxquelles la CCPM a annoncé son intention de donner une suite favorable dans son mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques associées et de la MRAe, ainsi que dans son mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique lorsque l'avis de la commission d'enquête dans le rapport d'enquête est également favorable.

Réserve n°2 : effectuer, sur la base du nombre de logements dont la CCPM a réellement besoin et de l'ensemble des possibilités de production de logements, notamment par mutation ou intensification urbaine, une nouvelle estimation du nombre d'hectares de terrains naturels ou agricoles qu'il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation, le cas échéant en tenant compte de la rétention foncière susceptible d'affecter l'ouverture effective à l'urbanisation de certaines zones AU, et diminuer en conséquence la superficie globale des zones AU.

Réserve n°3 : reformuler les OAP pour y définir de façon claire et opposable les prescriptions concernant le programme résidentiel et/ou les densités résidentielles à atteindre.

Réserve n°4 : Pour l'OAP SE 32 à Mirepoix, corriger le zonage (AUE au lieu de AUL), et créer un emplacement réservé pour donner la possibilité aux propriétaires d'exercer leur droit de délaissement.

Réserve n°5 : Pour l'OAP SA 2 à Mirepoix, classer la zone AU en zone AUs, zone à urbaniser fermée, inconstructible en l'état, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble et de ses modalités de réalisation.

Réserve n°6 : supprimer la zone AU de Béoulaygues à Besset, objet de l'OAP SE 7, et recentrer la zone à urbaniser à proximité du village et de la voie verte.

Réserve n°7 : supprimer la zone AUsa de Teilhet, objet de l'OAP SA3.

Réserve n°8 : redéfinir la zone AUL et son OAP SE 52 concernant l'aménagement touristique du site du château de Roques à Teilhet, pour prendre en compte le PPRN et la demande de modification de périmètre présentée par le porteur de projet.

Réserve n°9 : Pour l'OAP TH8 concernant l'aménagement du lac à niveau constant de Montbel, préciser dans l'OAP l'obligation de la création des réseaux, de l'assainissement et la mise en œuvre des voies d'engins pour la lutte contre les incendies et les cheminements piétons.

Réserve n°10 : Pour l'OAP TH8 concernant l'aménagement du lac à niveau constant de Montbel, constitution d'une « Commission de Concertation et de Suivi » sous la présidence du Préfet rendant compte annuellement des actions de préservation et de gestion environnementale.

Réserve n°11 : Pour l'OAP TH8 concernant l'aménagement du lac à niveau constant de Montbel, la zone la plus « sauvage » et authentique sera définie par la commission de concertation et de suivi, elle sera dédiée au développement de la biodiversité (plantes et espèces dont certaines figurent parmi la liste des espèces protégées).

Réserve n°12 : annexer au PLUi la totalité des servitudes d'utilité publique

Réserve n°13 : préciser au règlement écrit les prescriptions applicables aux secteurs, linéaires ou éléments à protéger au titre de l'article L151-23 CU (continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, espaces boisés remarquables).

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

Ces 9 recommandations sont donc laissées à l'appréciation de la collectivité, en lui recommandant de les mettre en œuvre ou de s'en inspirer :

Recommandation 1 : Préciser au règlement écrit la signification des abréviations AUs et AUse. Préciser au lexique du Règlement la signification des termes utilisés dans les prescriptions programmatiques des OAP : habitat groupé, individuel groupé, etc...

Recommandation 2 : Reporter sur le Règlement graphique les CIZI, cartes informatives du risque d'inondation.

Recommandation 3 : Reporter sur le règlement graphique, en caractères apparents, les noms des hameaux et principaux lieux-dits, ainsi que le nom des routes principales.

Recommandation 4 : Au regard du risque d'inondation, accepter le principe de la constructibilité des parcelles situées en zones d'aléa faible, conformément aux prescriptions des PPRN, sous réserve de la mise en œuvre d'aménagements et de solutions constructives résilients.

Recommandation 5 : Dans le rapport de présentation, évaluer l'impact de l'interdiction d'étendre un bâtiment d'habitation existant en zone Ap ou de lui adjoindre une annexe, et, le cas échéant, autoriser au Règlement des évolutions modestes permettant l'entretien du bâti et de ses dépendances.

Recommandation 6 : S'assurer de la conformité à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, du classement systématique des 131 sièges d'exploitation agricoles recensés sur le territoire de la CCPM en *« bâtiments susceptibles de changer de destination »*.

Recommandation 7 : Vérifier la conformité de chaque zone AU à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme (présence de réseaux aux capacités suffisantes en périphérie immédiate de chacune des zones).

Recommandation 8 : Pour l'OAP TH8, mettre en place avec le propriétaire un plan de gestion des zones boisées et naturelles, avec une gouvernance dédiée, permettant aux promeneurs soucieux de la tranquillité du lac de continuer à accéder à des espaces de promenade et de détente familiale.

Recommandation 9 : Pour l'OAP TH8, nous recommandons à la commune de MONTBEL et au propriétaire de demander au porteur de projet de mettre en place des garanties financières couvrant le démantèlement des chalets en fin de vie, soit sous la forme d'un cautionnement, soit d'une consignation volontaire déposée sur un compte ouvert dans les livres de la Caisse des dépôts et consignations, et qui sera maintenu pendant toute la durée de l'exploitation.

Pibrac, le 13 août 2021

La commission d'enquête

Michel AZIMONT Jean-René ODIER Jacques SEGUIER