

Département de l'Ariège

Enquête publique
Portant sur la révision allégée du
Plan local d'urbanisme de la commune de
MONTBEL (09200)

Partie B – Conclusions motivées

Commissaire enquêteur

Désigné par le tribunal administratif de Toulouse le 12 05 2020

M. Christian TOURAILLES

Enquête publique du 19 octobre 2020 à 09h au 20 novembre 2020 à 17h

Les présent rapport et conclusions d'enquête publique comprennent 2 parties
reliées dans 2 volumes séparés

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (présentées dans un volume séparé)

La partie B : Conclusions motivées (le présent volume)

Sommaire de la partie B

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Sommaire

1	GENERALITES.....	4
1.1	<u>Objet de l'enquête publique</u>	4
1.2	<u>Le cadre juridique</u>	5
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1	<u>Le dossier d'enquête</u>	6
2.2	<u>L'avis de l'AE et la réponse de la communauté de communes du pays de MIREPOIX</u>	7
2.3	<u>L'organisation et le déroulement de l'enquête</u>	7
2.3.1	Désignation du commissaire et organisation de l'enquête	7
2.3.2	Préparation de l'enquête	8
2.3.3	Calendrier des permanences.....	10
2.3.4	Modalités de consultation et de participation.....	10
2.3.5	Publicité de l'enquête	11
2.4	<u>Le bilan comptable des observations recueillies</u>	12
2.4.1	Participation présentielle du public	12
2.4.2	Observations orales.....	12
2.4.3	Observations écrites (format papier).....	12
2.4.4	Observations écrites (format numérique)	12
2.5	<u>Commentaires sur le déroulement de l'enquête</u>	13
2.5.1	Commentaires sur le dossier d'enquête	13
2.5.2	Commentaires sur l'avis de l'AE et la réponse de la communauté de communes.....	15
2.5.3	Commentaires sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.....	21
2.5.4	Commentaires sur le bilan comptable des observations.....	22
3	ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	26
3.1	<u>Le volet environnemental du projet</u>	26
3.1.1	Le cadre juridique du dossier	26
3.1.2	Le volet urbanisation.....	27
3.1.3	L'impact environnemental	29
3.2	<u>La compatibilité du projet avec d'autres activités</u>	32

3.2.1	Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur	32
3.2.2	Réponse de la communauté de communes.....	33
3.2.3	Analyse et avis du commissaire enquêteur.....	33
3.3	<u>L'impact économique du projet</u>	34
3.3.1	Le porteur de projet	34
3.3.2	Le financement.....	34
3.3.3	L'impact économique	35
3.3.4	La concurrence commerciale	36
4	BILAN AVANTAGES / INCONVENIENTS.....	38
5	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	44
5.1	<u>Motivations de l'avis</u>	44
5.2	<u>Avis du commissaire enquêteur</u>	45

Partie B : CONCLUSIONS ET AVIS

Du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 GENERALITES

La commune de MONTBEL (09600) se situe dans le département de l'Ariège et à la limite du département de l'Aude. Elle abrite 110 habitants (chiffres du recensement de 2017) et sa population n'a pas évolué de façon notable depuis 1980.

Le village est à 30 km à vol d'oiseau de la préfecture du département, FOIX (09000) et des accès de la N20 et de l'autoroute E9 en direction de Toulouse. Le maire du village est M Pierre TERPANT, réélu en 2020 qui entame son cinquième mandat (en place depuis 2001).

Administrativement la commune dépend de la communauté de communes du pays de MIREPOIX, qui regroupe 33 communes et 10387 habitants. Le président de la communauté est M Alain TOMEIO, nommé à la présidence à la suite du scrutin de 2020.

La demande de révision du plan local d'urbanisme porte sur la partie du lac de MONTBEL situé sur la commune du même nom. Cette étendue d'eau artificielle a été mise en eau en 1985 grâce à la construction d'un barrage. Le plan d'eau s'étend sur 550 hectares et le barrage possède une capacité maximale de 60 millions de m³.

La gestion du lac est assurée par l'institution interdépartementale pour l'aménagement du barrage de MONTBEL (IIABM), qui détient la forme juridique d'une institution interdépartementale ou entente.

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête vise à permettre la construction d'un ensemble d'hébergement regroupant un site d'accueil et une trentaine de logements flottants ou sur pilotis aux abords du lac à niveau constant de MONTBEL. L'emprise du projet concerne des espaces situés en zone naturelle et agricoles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel¹.

La Communauté de communes du Pays de MIREPOIX est autorité organisatrice de l'enquête. Le porteur du projet est la société COUCOO.

¹ Le détail des surfaces concernées figure au paragraphe 1.1 « Objet de l'enquête publique » du rapport.

1.2 Le cadre juridique

La procédure engagée (révision allégée de PLU) entre dans le champ de l'article L 153 34 du code de l'urbanisme qui dispose notamment que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;»

Dans le cas présent le projet répond aux termes du Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) du PLU de MONTBEL qui précise comme orientation N°4 : « Renforcer la dynamique de développement et accompagner l'essor touristique » et fixe parmi les objectifs celui « d'organiser le développement touristique autour du lac à niveau constant « lac de la Fajane »

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les 16 pièces suivantes et représente un volume de 209 pages. Un exemplaire du dossier a été réalisé pour chaque lieu d'enquête (soit deux dossiers identiques).

Place de la pièce dans le dossier	Intitulé	Contenant
1	Préambule à l'enquête publique	04 pages
2	Délibération n° 2019 091 du 16/12/2019 du conseil communautaire du pays de MIREPOIX prescrivant la révision allégée du PLU de la commune de MONTBEL	03 pages
3	Délibération n° 2020 003 du 26/02/2020 du conseil communautaire du pays de MIREPOIX portant sur le bilan de la concertation du projet de révision allégée du PLU de la commune de MONTBEL	04 pages
4	Décision n° E 20000029/31 du 12/05/2020 portant désignation du commissaire enquêteur	02 pages
5	Délibération n° 2020 033 du 29/06/2020 du conseil communautaire du pays de MIREPOIX arrêtant le projet de révision allégée du PLU de la commune de MONTBEL	02 pages
6	Délibération du 29/09/2020 conseil municipal de MONTBEL émettant un avis favorable au projet de révision allégée du PLU de la commune de MONTBEL	01 page
7	Arrêté n° 234/2020 du 01/10/2020 du président de la communauté de communes du pays de MIREPOIX portant ouverture d'enquête publique	06 pages (dont une annexe sanitaire)
8	Dossier d'enquête de révision du PLU pièce n°1 : Notice	128 pages (dont une évaluation environnementale)
9	Dossier d'enquête de révision du PLU pièce n°2 : Orientation d'aménagement et de programmation	14 pages
10	Dossier d'enquête de révision du PLU pièce n°3 : règlement écrit de la zone AUL1 et de la zone NP	10 pages
11	Dossier d'enquête de révision du PLU pièce n°3 : Règlement graphique. Zoom sur le lac à niveau constant de MONTBEL	01 page (carte au 1/2000)
12	Avis de la CDPNAF en date du 28 juillet 2020	01 page
13	Avis de la MRAe n°2020AO28 en date du 26/05/2020	08 pages
14	Avis de la MRAe n° 2020AO57 en date du 28/09/2020	11 pages
15	Mémoire en réponse à l'avis de l'Ae en date du	07 pages
16	Procès verbal d'examen conjoint du 08/10 :2020	07 pages

Annexé à chaque dossier, figure un registre de contribution papier paraphé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire observe que le dossier ne présente pas d'une manière facilement accessible les données relatives à l'évaluation environnementale. Ces éléments ne favorisent pas la lecture du dossier par un public peu averti.
Cependant le dossier d'enquête contient toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public.

2.2 L'avis de l'AE et la réponse de la communauté de communes du pays de MIREPOIX

L'Autorité environnementale a donné le 28 septembre 2020 un avis sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Cet avis a donné lieu à un mémoire en réponse en date du 06/10/2020 de la part de la collectivité. Ces deux documents ont été incorporés dans le dossier d'enquête.

Le commissaire a réalisé une synthèse de l'avis de l'Ae et du mémoire en réponse de la communauté de communes du pays de MIREPOIX dans le corps du rapport, point 3.1, auquel il est possible de se référer.

Il commente ces documents au point 2.5.2 des présentes conclusions.

2.3 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.3.1 Désignation de la commission et organisation de l'enquête

Le 12 mai 2020 le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désigné comme commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique.

Le 1 octobre 2020 la communauté de communes du pays de Mirepoix a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique sous le numéro 234/2020.

L'enquête publique s'est tenue, sans interruption, du 19 octobre 2020 à 09h00 au 20 novembre 2020 à 17h00, soit une durée de 33 jours consécutifs (incluant une journée fériée le 11/11/2020). Son siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de la communauté de communes du Pays de MIREPOIX, située au 1 chemin de la Mestrise 09500 MIREPOIX.

2.3.2 Préparation de l'enquête

La préparation de l'enquête a nécessité les réunions préparatoires suivantes :

☞ Une première organisée avec l'autorité organisatrice et le cabinet d'urbanisme le 01 septembre 2020 de 14h00 à 16h00

Cette réunion a permis d'exposer l'historique et les enjeux du projet et d'approcher les modalités de l'enquête à venir.

Le détail de cette réunion figure au paragraphe 2.2.8 du rapport d'enquête

☞ Une deuxième réunion préparatoire avec l'autorité organisatrice suivie d'une visioconférence avec le porteur de projet le 08 septembre 2020

Cette réunion a notamment permis de faire un point sur les éventuelles difficultés recensées par l'autorité organisatrice. A sa connaissance aucun sujet sensible n'a surgi lors de l'élaboration du dossier. Aucune problématique de grands prédateurs (ours, loup) ou de grands rapaces (aigles, vautours) ne sont signalées dans le secteur d'étude. Aucune opposition formelle à la création du village cabane ne s'est manifestée.

A partir de cette information, la réunion a permis de déterminer les dates et horaires de l'enquête publiques, de valider les modalités d'information du public ainsi que les mesures complémentaires d'information qui seront prises par la communauté de communes, d'arrêter les dispositions particulières relatives à la publicité légale, à l'affichage et à la signature des registres d'enquête. Les dispositions particulières relatives à la sécurité sanitaire ont également été arrêtées.

Le commissaire a été consulté sur les modalités techniques liées aux registres électroniques.

Le détail de cette réunion figure au paragraphe 2.2.8 du rapport d'enquête

☞ Réunion d'échange avec le porteur de projet le 08 septembre 2020

La séance a débuté par une présentation historique de la société par M de MOUSTIER.

Actuellement la société exploite 4 sites situés sur tout le territoire national. La caractéristique commune des implantations réside dans un modèle qui ne dépasse en aucun cas le nombre de 25 à 30 cabanes par site. Cette donnée garantit la meilleure immersion possible du client dans un site naturel, un haut niveau de prestation (accueil, accompagnement, information) et répond au modèle économique orienté vers une fourniture auprès d'artisans locaux.

M de MOUSTIER a mis avant la sincérité de la démarche écologique de la société.

Le commissaire enquêteur a demandé les éléments financiers relatifs au futur village et M Emmanuel de la BEDOYERE a pris la parole.

Le projet de MONTBEL représente un investissement de 3,5 à 4M d'€. Le chiffre d'affaire attendu est de l'ordre d'1,5M€/an. Le taux d'occupation est estimé à 70-75% et la période d'ouverture du site couvrirait 10 mois de l'année.

Le tour de table financier est notamment opéré par un autofinancement de la société COUCOO, par un recours aux banques privées (CACM et CA de Franche Comté), publiques (Banque Publique d'Investissement) et par les fonds régionaux et départementaux. Le détail du tour de table financier est exposé dans le rapport d'enquête au point 5.3.2 « *le financement* »

Le commissaire enquêteur a ensuite questionné les porteurs sur le volet environnemental de la démarche et sur les aspects techniques de la batellerie utilisée.

Le détail de cette réunion figure au paragraphe 2.2.8 du rapport d'enquête

☞ Réunion préparatoire avec la direction départementale des territoires de l'Ariège (DDT 09) le 22 septembre 2020

Les échanges avec les agents de la DDT 09 ont permis de confirmer que le projet avait subi de nombreuses modifications depuis sa création ; le porteur avait répondu à toutes les demandes de modifications préconisées par les différents acteurs du dossier.

LA DDT 09 a également confirmée le positionnement favorable des acteurs politiques du dossier et mentionné les efforts de coordination entre les différents services de l'Etat de la région et du département afin finaliser le dossier dans les meilleures conditions. Les délais d'instruction ont été augmentés par la nécessité de disposer d'une étude environnementale qui couvre l'année calendaire qui ne figurait pas dans le dossier initial. L'absence de problèmes particuliers ou d'opposition individuelle ou collective (associations, collectifs) a été confirmée au commissaire enquêteur.

Les agents de la DDT 09 ont enfin confirmé que la CDPENAF avait rendu un avis positif sur ce dossier

Le détail de cette réunion figure au paragraphe 2.2.8 du rapport d'enquête

☞ Réunion de présentation du registre électronique le 09 octobre

Après une présentation générale du registre et de son contenu, la réunion a permis de déterminer les modalités pratiques liées à l'insertion des observations du public, les obligations légales du contenu du dossier dématérialisé et les possibilités de traitements automatisés du modèle informatique.

Le détail de cette réunion figure au paragraphe 2.2.8 du rapport d'enquête

☞ Réunion préparatoire avec l'autorité organisatrice le 09 octobre

Le commissaire enquêteur a tenu une réunion de préparation avec l'autorité organisatrice afin de traiter des derniers détails d'organisation de l'enquête ; la date de remise du PV de synthèse a pu être arrêtée avec l'autorité organisatrice et fixée au vendredi 27 novembre 2020 14h00.

Le détail de cette réunion figure au paragraphe 2.2.8 du rapport d'enquête

2.3.3 Calendrier des permanences.

Le calendrier des permanences suivant a été proposé par le commissaire et validé par l'autorité organisatrice

DATE	LIEU	HORAIRE	OBSERVATIONS
Lundi 19 octobre 2020	MIREPOIX	09h00 à 12h00	Ouverture de l'enquête
Mercredi 28 octobre 2020	MONTBEL	14H00 17H00	La municipalité a ouvert les locaux de la mairie pour accueillir la permanence.
Samedi 07 novembre 2020	MONTBEL	09H00 à 12H00	
Vendredi 20 novembre 2020	MIREPOIX	14h00 à 17h00	Fermeture de l'enquête

2.3.4 Modalités de consultation et de participation

Un registre d'enquête destiné à recevoir les observations et propositions du public, paraphé préalablement par le commissaire enquêteur, était déposé au siège de l'enquête et à la mairie de MONTBEL. Il était disponible selon les mêmes dispositions que le dossier d'enquête.

Le public pouvait également faire état de ses observations et propositions lors des permanences organisées dans chaque lieu d'enquête.

Le dossier d'enquête a pu être consulté, durant toute la durée de l'enquête publique, aux heures normales d'ouverture des bureaux désignés comme lieux d'enquête (communauté de communes du pays de MIREPOIX et mairie de MONTBEL).

L'arrêté stipulait également dans son article 4 que toute correspondance pouvait être transmise par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur au 1 chemin de la Mestrise 09500 MIREPOIX (siège de l'enquête)

Un registre dématérialisé accessible en permanence, durant la totalité de la durée de l'enquête, était mis à la disposition du public sur le site informatique pour y recevoir ses observations et propositions. Les contributions pouvaient être déposées soit à partir de l'adresse du registre numérique soit par l'adresse électronique dédiée suivante :

revision-plu-montbel@mail.registre-numerique.fr,

Des consignes particulières, détaillées dans une annexe de l'arrêté, ont permis de respecter les mesures de distanciation sociale et de sécurité nécessitées par la situation sanitaire (crise du COVID 19)

Après publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le commissaire a procédé le 11 octobre à un essai de bon fonctionnement de l'adresse de messagerie du registre dématérialisé. L'envoi du message a entraîné une réponse rapide indiquant clairement que la tentative de contribution ne pouvait pas être prise en compte avant la date d'ouverture de l'enquête publique.

2.3.5 Publicité de l'enquête

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

Nom du support	Date de parution	Observation	Date de parution	Observation
La Gazette Ariègeoise	02/10/2020	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête		Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête
La Dépêche du Midi	02/10/2020	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête		Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête

Le commissaire tient à souligner que la publicité auprès du public a dépassé les obligations légales. Le détail des mesures de communication figure dans le paragraphe 2.2.6 « *Publicité de l'enquête* » du rapport d'enquête.

2.4 Le bilan comptable des observations recueillies

L'enquête a suscité un intérêt certain auprès de la population. Le commissaire a reçu 17 personnes en présentiel et pris connaissance de 167 contributions.

Une pétition ayant recueilli 1423 signatures à la date du 20 novembre 12h00.a été remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 20 novembre. L'exemplaire papier a été déposé sur le registre de MIREPOIX et un exemplaire électronique a été remis sur le registre numérique de l'enquête.

2.4.1 Participation présentielle du public

Lors des permanences le commissaire a pu rencontrer 17 personnes. Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

LIEU de PERMANENCE	DATE	NOMBRE DE VISITEURS
MIREPOIX	19/10/2020	0
MONTBEL	28/10/2020	8
MONTBEL	07/11/2020	6
MIREPOIX	20/11/2020	3

Le public est venu à la rencontre du commissaires enquêteur à la fois pour obtenir des informations sur le projet, pour faire part d'observations orales au travers d'entretiens et pour inscrire des contributions sur le registre papier.

2.4.2 Observations orales

Chacune des personnes rencontrées a autorisé la retranscription des échanges avec le commissaire.

2.4.3 Observations écrites (format papier)

13 contributions ont été déposées sur les registres papiers des lieux de permanence.

2.4.4 Observations écrites (format numérique)

154 contributions ont été déposées sur le registre numérique de l'enquête, dont 20 reçues par messagerie électronique.

2.5 Commentaires sur le déroulement de l'enquête

2.5.1 Commentaires sur le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête contenait 16 pièces représentant un total de 209 pages.

Le projet a été soumis à une étude environnementale menée par le cabinet ATU. Elle se composait d'un préambule qui décrivait le contexte de l'évaluation et comportait les chapitres suivants :

: I – ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT (page 52 de la notice de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Montbel)

1 Milieu physique (page 52)

2 Paysage et patrimoine (page 54)

3 Milieu humain (page 59)

4 Effets sur le cadre de vie (page 61)

5 Milieu naturel et biodiversité (page 62)

Méthode d'investigation et de terrain (page 62)

Etat initial des zones en projet (page 63)

Evaluation des impacts probables de la révision allégée du PLU sur le milieu naturel et les zones de protection (page 99)

6 Analyse des incidences sur les sites NATURA 2000 (page 106)

Situation de la commune par rapport aux sites NATURA 2000 (page 106)

Habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire (page 106)

Evaluation simplifiée des incidences (page 106)

Evaluation complète sur la zone spéciale de conservation FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (page 108)

II SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU AVANT MESURES SUR LE MILIEU NATUREL (page 111)

III MESURES VISANT À ÉVITER ET RÉDUIRE LES INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE MILIEU NATUREL (page 112)

Mesures d'évitement (page 112)

Mesures de réduction (page 114)

Mesures d'accompagnement (page 118)

Analyse des incidences résiduelles sur le milieu naturel post mesures (page 120)

IV SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU APRÈS MESURES SUR LE MILIEU NATUREL (page 124)

V INDICATEURS DE SUIVI (page 124)

VI RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (page 125)

Le renvoi du résumé non technique en fin de partie et non dans un document indépendant rend la consultation et la compréhension du document peu accessible pour un public non averti.

Suite à la demande d'étude d'impact formulée par la MRAe dans son avis, l'autorité organisatrice a déposé un recours gracieux en date du 12 octobre 2020 auprès de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire (DREAL) de la région Occitanie afin d'obtenir une dispense d'étude d'impact.

Par courriel du 30 octobre l'autorité organisatrice a transmis la décision de dispense d'étude d'impact accordée par le directeur de la DREAL Occitanie en date du 27 octobre 2020².

De même l'avis favorable délivré par la commission départementale de préservation des espaces naturels rendu le 20 juillet 2020 a bien reçu l'accord de la préfète de l'Ariège. L'autorité organisatrice a produit la dérogation de la préfète de l'Ariège en date du 10 novembre 2020³, soit avant la fin du délai légal d'instruction de la demande qui avait été formulée le 16 juillet 2020.

L'ensemble de avis nécessaires à l'information du public étaient présent dans le dossier

Le commissaire enquêteur estime que le dossier a permis au public de comprendre les objectifs de la révision allégée et de prendre connaissance de l'impact initial sur l'environnement occasionné par le projet.

² La lettre du 27/10/2020 de la DREAL Occitanie figure en annexe du rapport d'enquête

³ La lettre de la préfète de l'Ariège en date du 10 novembre 2020 figure en annexe du rapport

2.5.2 Commentaires sur l'avis de l'AE et la réponse de la communauté de communes

L'avis de l'Autorité environnementale en date du 28 septembre 2020 est particulièrement critique sur la demande de révision. Sa synthèse note deux insuffisances « *essentiels* ».

La première concerne le manque de justification sur le choix du site et l'absence de « *réflexion à l'échelle intercommunale pour justifier ce choix opéré au regard de solutions de substitution raisonnables étudiées* ».

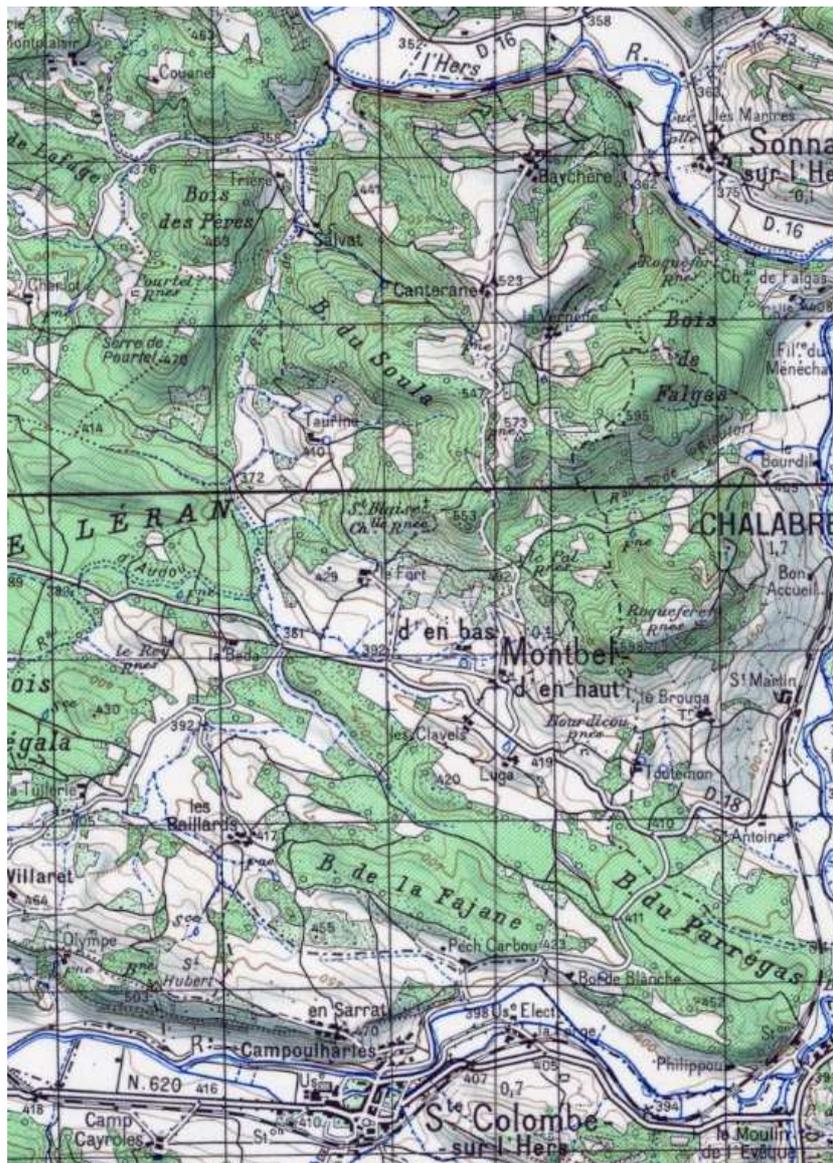
La communauté de communes peine à répondre à cette interrogation. Elle rappelle que ce choix répond à la nature même du lac qui est un ouvrage artificiel. Elle mentionne cependant l'existence d'une double réflexion collective. La première à l'échelle intercommunale avec la rédaction d'un schéma directeur d'aménagement et de gestion du lac. La seconde menée à l'échelle intercommunautaire avec l'intégration du lac dans le projet « 4M » instauré autour des sites de MIREPOIX, MONTSEGUR, de MONTS d'OLMES et du lac de MONTBEL.

Le commissaire enquêteur note que l'intérêt environnemental du lac est lié, comme le reconnaît l'Ae au fait que « *depuis sa création en 1985...les activités humaines ont été très limitées* ».

Il n'en demeure pas moins qu'avant cette date le secteur était habité, travaillé et aménagé par l'homme. La consultation de photos aériennes datant de 1942 et d'une carte IGN des années 1950 atteste de cette présence et de l'action de l'homme sur le territoire (routes, chemins, fermes, champs). Comme le remarque le cabinet NYMPHALIS, l'absence humaine a entraîné une fermeture du milieu naturel essentiellement par déprise agricole.



Photographie aérienne prise en 1942



Carte IGN de 1950

D'autre part le commissaire enquêteur observe que la réflexion collective (intercommunale et communautaire) sur la mise en valeur touristique du lieu est ancienne et a été largement soumise à concertation et ateliers collaboratifs d'élaboration. Il se réfère notamment aux travaux du schéma de développement touristique du lac de MONTBEL menée en 2017 par la communauté de communes de MIREPOIX qui concluaient « *le potentiel touristique du lac qui à ce jour reste à être mis en valeur. . En effet, il existe autour du lac, à la fois du côté de Lérans et de Montbel, une dizaine d'aménagements touristiques : centre équestre, location de canoë, club de voile, camping, restaurant, locations de pédalo, brasserie. Mis en œuvre « de manière empirique »³⁰, ces zones de loisirs doivent aujourd'hui être confortées avec des aménagements de qualité et des équipements adaptés ».*

Le commissaire note également que le choix vers des solutions de substitution a été étudié mais écarté. Ce point figure à la page 15 paragraphe 2 « justification du choix opéré pour la localisation du projet... » de la notice de présentation.

Le rejet d'une installation du projet sur les lacs d'altitude s'est fait justement en fonction de la priorité donnée au fort enjeu environnemental de ces lieux. Le rejet des lacs de plaine pour des raisons de faible qualité paysagère et la présence d'un caractère agricole intensif.

Le commissaire enquêteur a pour sa part, étudié la carte des gravières humides du département afin d'identifier une possibilité de solution sur des friches à réhabiliter. Leur examen fait rapidement ressortir leur proximité quasi immédiate avec les grands axes routiers et ferrés du département. La majorité des friches humides se situent dans le secteur de SAVERDUN dans un environnement fortement impacté par l'exploitation actuelle d'une gravière, d'un site de stockage de semence, d'une coopérative agricole et l'ouverture prochaine d'une unité de méthanisation.

La justification de l'implantation du projet sur le site relève également d'une volonté d'optimiser les atouts d'infrastructure existant. Le choix d'installation de la zone d'accueil et des bâtiments se situe au débouché d'une route existante menant au domaine de LUGA, dont l'existence est déjà visible sur les photos aériennes et la carte IGN. Le réseau téléphonique et électrique est déjà présent, un parking longe la route.



Photo prise à l'embranchement de la route départementale et de la piste menant à l'entrée du site du projet qui se situe à gauche du bâtiment

Enfin pour répondre à certaines propositions formulées par des particuliers visant à relocaliser le projet sur le lac à niveau variable, le commissaire enquêteur prend en compte la réponse que lui a fourni le maire de Montbel sur l'accès au lac par les aéronefs de la sécurité civile. La zone d'écopage se situe sur le lac à niveau variable et non sur le lac à niveau constant.

En conséquence et au vu de ces éléments, il estime que le choix du site relève d'une démarche raisonnée qui a pris en compte la volonté d'évitement en tenant compte des contraintes économiques, naturelles, de lutte incendie et des priorités de préservation des milieux les plus sauvages du territoire et du département de l'Ariège.

L'Ae pointe une seconde insuffisance l'insuffisance protection de la zone Np.

« Malgré les différentes mesures prises, la zone Np...demeure insuffisamment protectrice...il est attendu une définition plus précise des secteurs à enjeux environnemental fort et la mise en œuvre Cette zone concentre les enjeux maximums, et pourtant son règlement autorise uniformément les aménagements de type voirie, réseaux divers »

Dans sa réponse l'autorité organisatrice fait remarquer que le reclassement proposé est plus protecteur que le classement N actuel. Elle insiste sur les mesures d'accompagnement qui devront accompagner la phase de travaux et notamment *« de l'obligation de prendre l'attache d'un écologue aussi bien quant à son emplacement qu'à la réalisation nouvelle des travaux afin d'éviter toute destruction d'individus d'espèces protégées (cf. règlement zone Np.) »*.

La communauté de communes précise également que : *« Des zones AUL1 ont été définies de manière limitée pour permettre l'implantation des cabanes et de l'espace d'accueil. Ce zonage en « pastille » vient en réponse à une première demande de la MRAe dans son premier avis formulé le 26/05/2020. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été amendée et modifiée suite au premier avis de la MRAe, notamment pour conserver les corridors écologiques entre chaque cabane »*

Le commissaire enquêteur prend acte de ses réponses. Il estime également que le classement de la zone N en zone Np constitue une mesure favorable.

La mesure consistant à réaliser un zonage « en pastille » paraît en revanche, aux yeux du commissaire enquêteur, de nature à perturber voire à nuire à la prise en compte des avis de l'écologue dans la phase de travaux. Ce zonage ne permettrait aucune solution alternative d'installation en cas de découverte d'impératif écologique local. Certes la réalisation d'un zonage AUL1 « global » semble à première vue plus impactante en termes de consommation d'espace mais elle assurerait la possibilité de variantement liés à la prise en compte du suivi écologique du chantier.

Le commissaire enquêteur estime cependant qu'avec ou sans modification de zonage une plus stricte rédaction des termes du règlement écrit est indispensable. Ainsi la détermination du nombre exact de cabanes par secteur d'implantation, d'espacement entre les habitations, des règles d'implantation des installations, ainsi que la mention de la nécessité de se conformer aux avis du suivi écologique lors de la phase de travaux sont des mesures indispensables pour garantir le respect d'une empreinte au sol équivalente à la solution précédente.

L'Ae mentionne également *...Compte tenu des enjeux très forts présents sur le site il est attendu une définition plus précise des secteurs à enjeu environnemental et la mise en œuvre de mesures à même de garantir la pérennité de leurs fonctionnalités environnementales. »*

De même l'Ae est précise que **« les secteurs à enjeux... doivent faire l'objet d'un zonage et d'une protection plus stricte, exclusifs de toute construction ou affouillement, et d'un suivi dans le temps. Il convient de démontrer également que les modifications d'usage du site induites par la révision n'auront aucun impact notable sur la présence de l'espèce à court et long terme. Il en va de même pour tout habitat naturel à enjeux devant être préservé, une orientation d'aménagement et de programmation n'étant qu'une orientation, et non une protection forte. »**

L'autorité organisatrice répond que :

« De nombreuses mesures concernant ces secteurs à enjeux ont d'ores et déjà été prises avec notamment leur évitement strict (mares) et mise en défens lors de la réalisation du projet. La mesure de plan de gestion proposée sur l'intégralité du secteur Np, permet de s'assurer que... si des impacts non prévus venaient à se faire jour, toutes les mesures de correction ou de gestion nécessaires puissent être prises pour favoriser la présence de la Loutre, mais également de toutes les espèces à enjeux au sein du secteur à l'étude »

Le commissaire enquêteur rejoint sur ce point l'avis exprimé par l'Ae. Il relève que la dérogation accordée par la DREAL est assortie d'une réserve portant notamment sur la nécessité de mise en place de mesures de suivi de protection de la loutre. Le contenu du plan de suivi et de gestion n'est pas connu et le commissaire enquêteur rejoint l'avis de l'Ae sur le manque de précision des indicateurs de suivi dans le temps que dans les objectifs. Enfin il n'apparaît pas qu'une instance quelconque soit chargée d'assurer la mise en œuvre de ce plan de gestion. Questionnée sur ce point par le commissaire enquêteur l'autorité organisatrice a fourni la réponse suivante :

Le plan de gestion est un engagement fort pris afin de mettre en place une stratégie de gestion des abords du lac à niveau constant de Montbel. Il ne s'agit pas d'une obligation réglementaire mais bien d'une démarche volontaire de la collectivité et du porteur de projet afin de conserver en bon état le site, de le protéger dans la durée et de démontrer, au fil des années, que le projet de Parc Résidentiel de Loisirs n'a pas d'incidences sur le milieu naturel, voire même un impact positif. Un des objectifs principaux de ce plan de gestion est également d'améliorer la gestion écologique du site (inexistante à ce jour) et donc son état écologique par rapport à la situation actuelle.

Le plan de gestion sera validé avant le démarrage des travaux soit en janvier 2021. Il doit faire l'objet d'un travail de co-construction entre le propriétaire du lac et de ses abords, le porteur de projet, la collectivité et le cas échéant des écologues (privés et/ou issus d'une ou de plusieurs associations publiques locales) ainsi que la Fédération de Pêche. Une des premières étapes de ce plan de gestion est donc de définir la gouvernance liée ; celle-ci est esquissée dans les lignes qui précèdent.

Un deuxième objectif du plan de gestion est de (re)valider les enjeux écologiques du site au regard de l'ambition visée autour du lac à niveau constant. Ce travail est d'ores et déjà bien avancé étant donné que l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU de Montbel(et les mesures liées) a été menée sur la base d'inventaires naturalistes réalisés sur quatre saisons ; il conviendra de mettre en cohérence les inventaires avec le périmètre du plan de gestion ainsi que le plan d'action. Cette étape permettra donc également de définir le périmètre d'action du plan de gestion qui, rappelons-le, s'étendra au-delà des limites strictes du projet de Parc Résidentiel de Loisirs.

Sur la base des enjeux alors soulevés, le plan d'action pourra être défini avec une série d'actions à mener sur le site. Ces dernières peuvent être très opérationnelles (implantation de signalétique, aménagements du génie-écologiques, zones spécifiques, catiches artificielles, etc.), de gestion (entretiens périodiques, etc.) et de suivi. L'issue de cette étape permet de définir un calendrier annuel des actions ainsi que leur chiffrage.

Concernant la Loutre, les mesures précisées ci-dessus permettront sans nul doute de conserver son habitat en bon état avec notamment les zones de défens d'ores et déjà identifiées et matérialisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUL1. Rappelons que la Loutre évolue aujourd'hui dans un environnement fréquenté, non géré et faisant l'objet d'actions humaines non contrôlées (coupes d'arbres, dépôt sauvage, etc.). Ce manque de gestion sera pallié par le plan alors mis en œuvre et il y a fort à parier que l'état de leur habitat en sera amélioré.

Enfin, rappelons qu'un suivi écologique du chantier est prévu par le porteur de projet afin de définir une implantation assurant une absence d'impact résiduel du projet sur l'environnement. Dans ce cadre des écologues détermineront avec précision l'implantation de tous les éléments du projet.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et de la volonté d'instaurer une gouvernance dotée d'une mission fixée en termes précis et calendaire. Il estime que la garantie de la préservation et/ou de l'amélioration du site ne peut exclusivement reposer sur le porteur de projet et sur la phase de travaux.

2.5.3 Commentaires sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

Le commissaire tient à souligner l'excellence des rapports noués avec toutes les parties durant l'enquête.

La communauté de communes du pays de MIREPOIX, la mairie de MONTBEL et le porteur de projet (société COUCOO) ont répondu avec réactivité et exhaustivité à toutes les demandes du commissaire.

Le public a répondu présent et la tenue des permanences a été marquée par un dialogue franc et courtois.

Le dossier papier a été dupliqué à l'identique dans les deux lieux de permanence.

Le prestataire a su constituer un dossier électronique conforme au dossier papier, dans un environnement de consultation convivial.

La municipalité de MONTBEL a dépassé les seules obligations légales d'affichage afin de signaler la tenue des permanences par l'envoi d'un message électronique à ses administrés.

Les personnels de la communauté de commune de MIREPOIX et de la mairie de MONTBEL ont répondu à toutes les sollicitations du commissaire enquêteur.

La mairie de MONTBEL a notamment permis la tenue et le déroulement des permanences en dehors des heures d'ouverture normale des bureaux.

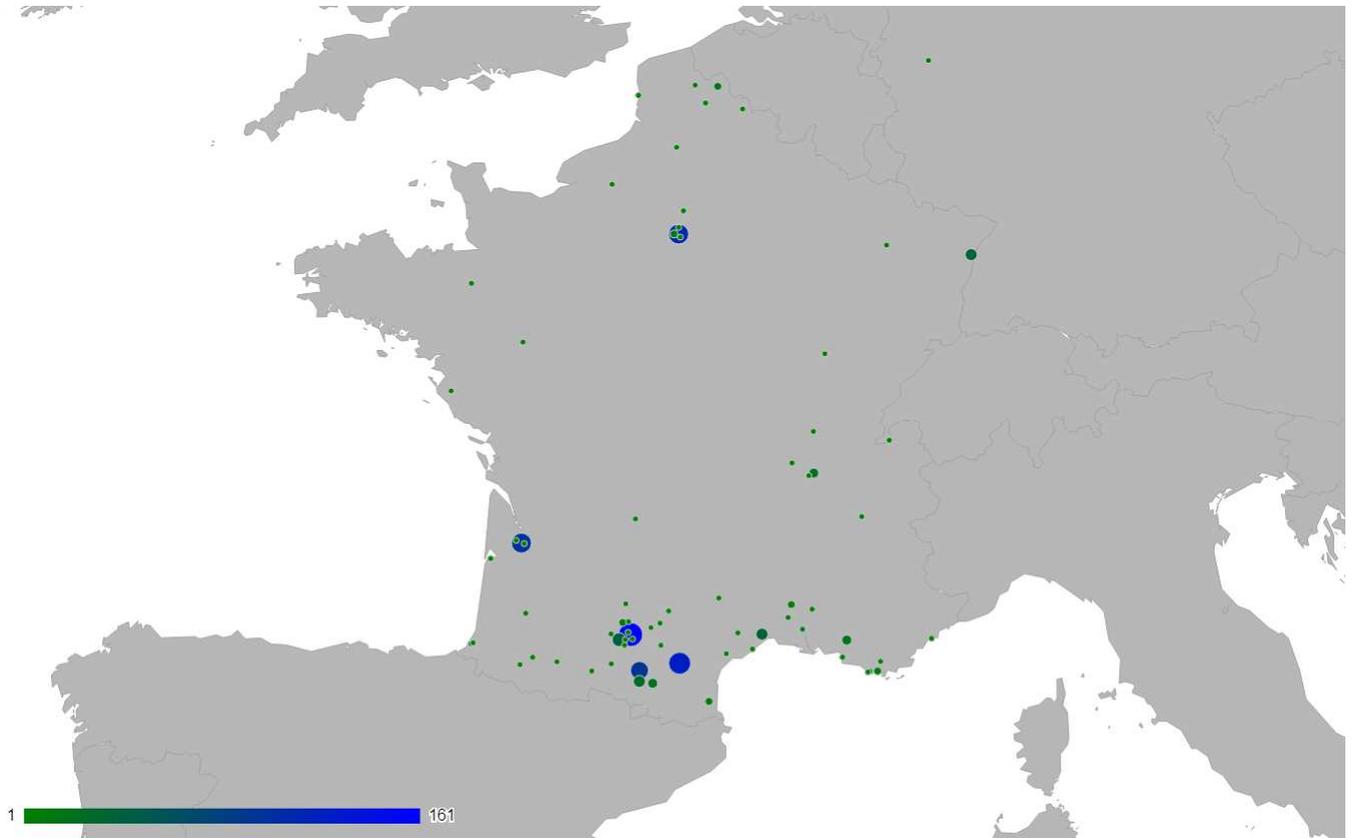
Le vendredi 27 novembre 2020, à 14h00 le commissaire enquêteur a remis son procès verbal de synthèse. Lors cette réunion, qui s'est déroulée dans les locaux de la communauté de commune le commissaire enquêteur a rappelé à l'autorité organisatrice qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour répondre aux questions qui lui étaient posées.

Le commissaire enquêteur a reçu la réponse à son procès verbal le vendredi 11 décembre. L'autorité organisatrice a répondu à toutes les questions.

2.5.4 Commentaires sur le bilan comptable des observations

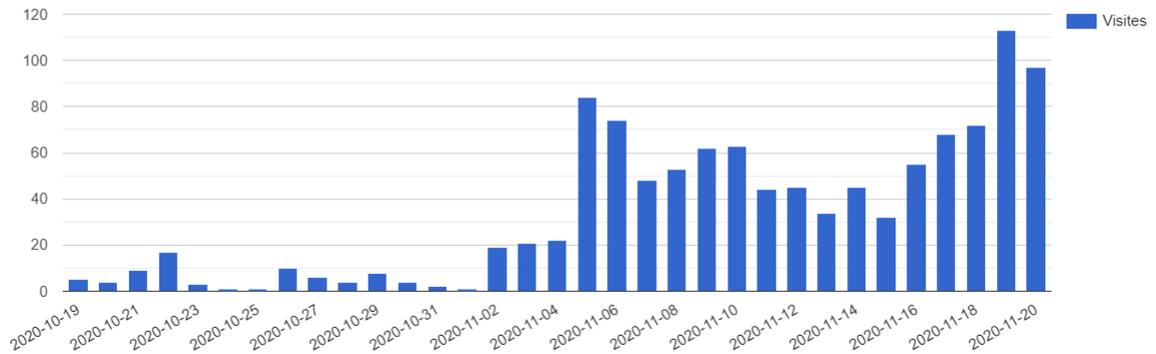
Le commissaire a pu constater que l'enquête avait suscité un engouement certain et qu'il dépassait le simple niveau local et régional.

La cartographie de l'origine des visites du site numérique confirme cette impression.



Il convient de noter qu'au-delà des visites émanant du territoire national, 15 visites ont été réalisées à l'étranger (03 en Australie, 02 en Grèce, 08 en Argentine, 01 en Grande Bretagne et 01 au Canada)

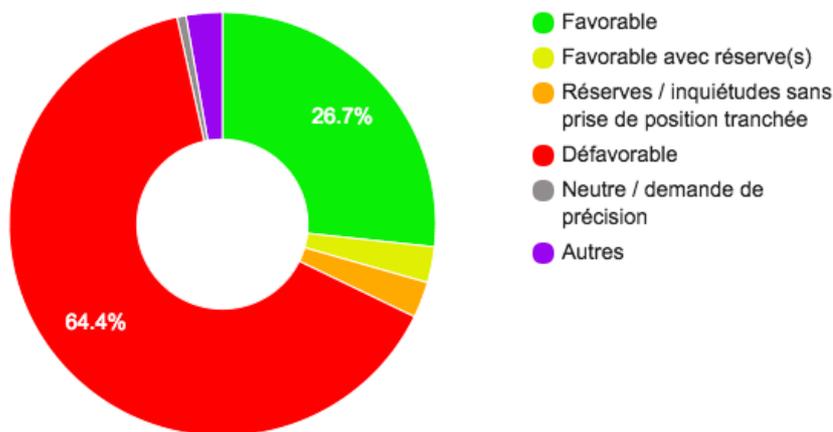
Le site numérique de l'enquête publique a reçu 1126 visites et 332 documents mis à la disposition du public ont été téléchargés



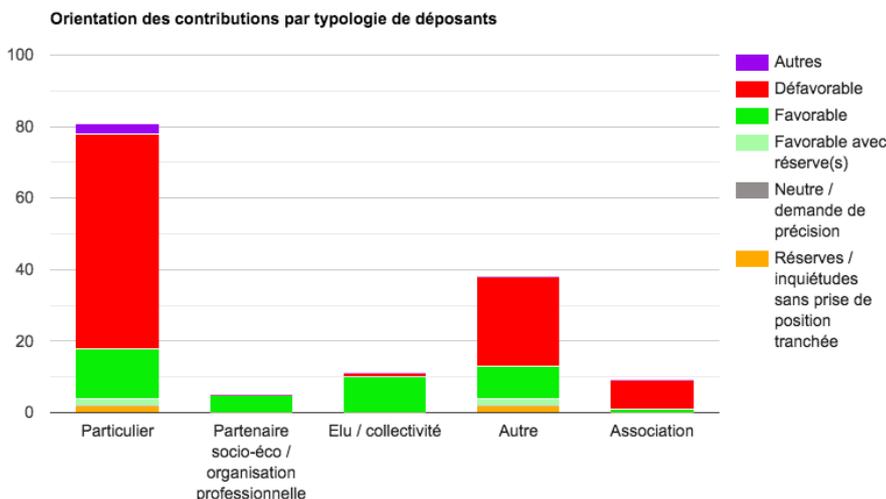
Ces données témoignent tout à la fois d'une démarche de communication active de la maîtrise ouvrage et d'une réelle implication citoyenne voire militante. Le lancement de la pétition en ligne, porté à la connaissance du commissaire enquêteur le 08 novembre, correspond à une nette augmentation de la fréquentation du site. Le nombre de visite a durablement franchi la barre de la trentaine pour atteindre le pic de fréquentation du 19 novembre avec 113 visites.

Le bilan comptable des observations reflète une forte majorité d'opposants (64,4% des déposants) au projet

Orientations des observations



Cette donnée doit être mise en perspective avec l'analyse des avis par typologie des contributeurs :



Il apparaît une nette mobilisation des contributeurs particuliers avec une forte majorité d'avis défavorables (14 contributions favorables, 60 contributions défavorables). Le clivage observé durant l'enquête apparaît nettement avec l'étude des contributions émanant des acteurs économiques. La totalité des organisations professionnelles, des entrepreneurs et acteurs économiques locaux qui se sont exprimés ont émis un avis favorable (5 contributions favorables). La contribution de la fédération de pêche a été inscrite dans cette catégorie.

Les contributions émanant des élus traduisent le même soutien au projet de révision. Sur 11 contributions déposées une seule s'oppose à la révision du PLU.

Les contributions émanant des associations sont presque toutes défavorables (8 contributions défavorables et 1 avis favorable). L'étude des contributions fait ressortir le soutien au projet de l'association de course d'orientation l'Ariège et l'opposition de toutes les associations ou fédérations de défense de l'environnement.

L'item « Autre » correspond aux contributions déposées anonymement avec une forte majorité d'avis défavorables. Ce point associé à l'origine géographique des contributions constitue pour le commissaire enquêteur le signe du succès d'une mobilisation partisane qui a dépassé le niveau local. Ce point est confirmé par l'étude statistique relative à la pétition réalisée par le commissaire enquêteur.

A partir de la liste de signataires portée à sa connaissance et des adresses déclarées par les pétitionnaires le commissaire enquêteur a procédé au relevé suivant :

Adresse déclarée du contributeur	Nombre de signatures	Observations (données arrondies)
MONTBEL	15	1,05% des pétitionnaires
Locale (MIREPOIX, CHALABRE et LERAN)	41	2,9% des pétitionnaires
Total contributeurs locaux	56	3 8% des pétitionnaires
France (Hors région Occitanie)	197	13,8% des pétitionnaires
International	203	14,1% des pétitionnaires

Le chiffre de 1423 signatures qui représente presque 10 fois le nombre de contributions reçues par le commissaire enquêteur est révélateur de l'intérêt porté à au projet de révision. Cette donnée est cependant à pondérer avec l'origine des contributeurs, plus révélatrice de la capacité de mobilisation militante. Ainsi à partir des adresse déclarées (plusieurs contributeurs ont simplement mentionné France), le constat statistique suivant peut être mentionné :

La participation des habitants de MONTBEL s'élève à 10% de la population de la commune.

La participation de contributeurs extérieurs à la région Occitanie et au territoire national s'élève à 400 signatures soit environ 28,1% des pétitionnaires.

Parmi les 203 contributeurs internationaux, plus de 40 signatures émanent de pays situés hors de l'Europe géographique (Etats Unis, Australie, Amérique du Sud, Japon, Inde). Il convient de noter que le dossier mis en ligne ne comportait pas de traduction dans une langue étrangère (Anglais, Espagnol notamment).

3 ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1 Le volet environnemental du projet

3.1.1 Le cadre juridique du dossier

3.1.1.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

La commission départementale de préservation des espaces naturels a rendu un avis en date du 20 juillet 2020. La première contribution du public (numéro @1) a porté sur la délivrance de cet avis et notamment sur le respect de l'article L 142-5 relatif à la dérogation du préfet. Ce point a été soulevé auprès de l'autorité organisatrice.

Dans son avis en date du 28 septembre 2020 la MRAe faisait référence à l'obligation d'une étude d'impact. Le commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice de répondre à cette objection.

Dans sa contribution déposée le 18 novembre 2020 l'association France nature Environnement mentionnait dans son paragraphe « rappel de la procédure » que les restrictions sanitaires liées au confinement avaient empêché l'information et la participation du public.

Pour ce dernier point le commissaire enquêteur démontre dans son rapport au paragraphe 5.1.1.3 « Analyse et avis et avis du commissaire enquêteur » que ces affirmations sont erronées.

3.1.1.2 Réponse de la communauté de communes

L'autorité organisatrice a produit la dérogation de la préfète de l'Ariège en date du 10 novembre 2020⁴, soit avant la fin du délai légal d'instruction de la demande qui avait été formulée le 16 juillet 2020.

De même l'autorité organisatrice a précisé qu'un recours gracieux avait été formulé en date du 12 octobre 2020 auprès de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire (DREAL) de la région Occitanie afin d'obtenir une dispense d'étude d'impact.

Par courriel du 30 octobre l'autorité organisatrice a transmis la décision de dispense d'étude d'impact accordée par le directeur de la DREAL Occitanie en date du 27 octobre 2020⁵.

Dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse l'autorité organisatrice a joint le dossier de demande de dispense d'étude d'impact. Il comporte des réponses précises et étayées aux interrogations de la MRAe.

3.1.1.3 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Sur le respect des actes administratifs, le commissaire enquêteur observe que:

Toutes les autorisations nécessaires à l'examen du dossier ont reçu un avis favorable des autorités.

La préfète de l'Ariège a accordé la dérogation mentionnée à l'article L142-5, assortie d'une réserve portant sur le respect de préconisations de l'Ae.

⁴ La lettre de la préfète de l'Ariège en date du 10 novembre 2020 figure en annexe du rapport

⁵ La lettre du 27/10/2020 de la DREAL Occitanie figure en annexe du rapport d'enquête

La dispense d'étude d'impact demandée a été accordée par le directeur régional de la DREAL Occitanie.

Au final, le commissaire enquêteur observe qu'à chaque stade de la procédure les autorités administratives ont donné une suite favorable au dossier.

3.1.2 Le volet urbanisation

3.1.2.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

L'opération de reclassement suscite interrogation, incompréhension voire inquiétude auprès du public.

Ces interrogations sont en partie motivées par l'incertitude du devenir la zone AULO déclarée fermée à l'urbanisation. Le commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice quelle orientation d'urbanisation elle entendait donner à la zone AULO fermée à l'urbanisation dans le cadre de cette révision.

L'Ae, dans son avis, recommande

« ...de mettre en œuvre des mesures d'évitement strict à travers un zonage réglementaire adapté, rendant impossible toute détérioration des secteurs à enjeux. ».

A ce titre le commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice si les dispositions du décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant les destinations des constructions en utilisant la sous destination « autres hébergements touristiques » seront mise en œuvre pour la zone dédiée à l'implantation du projet de la société COUCOO

De façon plus personnelle, monsieur Jean FAUGERE s'interroge sur l'accès à ses parcelles. Après avoir vérifié l'existence du tracé du chemin dit « chemin de Sainte Colombe le commissaire enquêteur a demandé des compléments d'information sur cette situation à l'autorité organisatrice

3.1.2.1 Réponse de la communauté de communes

La collectivité a communiqué les réponses suivantes :

QUESTIONNEMENT N°1 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

« Quelle orientation d'urbanisation l'autorité organisatrice entend-t-elle donner à la zone AULO fermée à l'urbanisation dans le cadre de cette révision ? »

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Dans le cadre de la révision allégée du PLU de Montbel aucune modification ne sera apportée à la zone AULO autour du Lac à niveau constant, notamment pour respecter le cadre de la procédure. La révision allégée du PLU de Montbel vise en effet à permettre la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs autour du lac à niveau constant sans remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La suppression ou la modification substantielle de la zone AULO viendrait remettre en question les orientations du PADD mais aussi modifier de manière notable l'économie générale du document d'urbanisme avec la suppression de près de 31 hectares d'espace urbanisable.

Néanmoins et dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles mais aussi dans un principe de non-multiplication des projets autour du lac à niveau constant, la CC du Pays de Mirepoix a prévu dans son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration (arrêté en décembre 2019), de ne pas conserver l'intégralité de la zone AULO. Aussi, la zone AULO à l'est du lac à niveau constant (initialement AUL) sera supprimée et la zone AULO du hameau de Luga fortement diminuée. Le zonage autour du lac à niveau constant dans le PLUi fera l'objet d'une adaptation à l'issue de l'enquête publique pour se conformer au projet de Parc Résidentiel de Loisirs justifiant la révision allégée du PLU de Montbel.

QUESTIONNEMENT N°2 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

« Le règlement écrit du PLU de MONTBEL va-t-il prendre en compte les dispositions du décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant les destinations des constructions en utilisant la sous destination « autres hébergements touristiques » pour la zone dédiée à l'implantation du projet de la société COUCOO ? »

REPOSE DE LA COLLECTIVITE

La révision allégée du PLU de Montbel ne prendra pas en compte cette évolution réglementaire car l'objet de la révision allégée porte sur la création du Parc Résidentiel de Loisirs. L'intégralité du règlement écrit du PLU de Montbel ne pourrait dans ce contexte être complètement repris.

Néanmoins, le PLUi de la CC du Pays de Mirepoix en cours d'élaboration intégrera cette évolution après l'enquête publique liée.

QUESTIONNEMENT N°3 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

« La situation d'enclavement du terrain de M FAUGERE a-t-elle fait l'objet d'une décision dans le projet de révision ? »

REPOSE DE LA COLLECTIVITE

Cette question n'a pas fait l'objet d'un débat particulier lors de la révision allégée du PLU de Montbel pour deux raisons :

- le projet ne prévoit pas de contraindre l'accès aux parcelles de M. FAUGERE par des aménagements quelconques,

- comme précisé à la réponse des questionnements 5 et 6, l'accès au lac et à ses abords demeurera possible pendant l'exploitation du Parc Résidentiel de Loisirs.

3.1.2.2 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Concernant le problème posé par M FAUGERE, le commissaire enquêteur prend acte des éléments complémentaires qui lui paraissent répondre de façon satisfaisante à cette question particulière.

Concernant la gestion de l'urbanisation de la zone AULO, le commissaire enquêteur prend acte de l'impossibilité de modification de la zone AULO dans le cadre de cette enquête. Il note cependant que l'absence d'orientation donnée à la destination de la zone ne ferme pas la porte à une urbanisation.

Concernant la sous destination « autres hébergements » le commissaire enquêteur relève que dans sa réponse l'autorité organisatrice mentionne le terme de « Parc résidentiel de loisirs » pour justifier son refus. Il observe que dans tous les documents, notamment, l'arrêté d'enquête publique, les diverses délibérations jointes au dossier et dans l'objet de la procédure d'enquête figurant dans le dossier d'enquête le terme « éco village de cabanes » a été utilisé. Il prend acte de cette réponse et de cette incertitude pesant sur l'avenir possible du secteur AULO en matière d'urbanisation.

3.1.3 L'impact environnemental

3.1.3.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

Le volet impact environnemental du projet suscite le plus de controverses, tant de la part du public, que des instances administratives.

Sur 107 contributions relatives à l'environnement, 69 sont défavorables.

L'avis des deux associations environnementales sollicitées par le commissaire enquêteur est particulièrement négatif. Il est corroboré par les contributions de l'association « DAME », de l'association « Nature et environnement », de l'association « Libellule » et par celle de « France Nature Environnement » (FNE). Dans sa contribution numéro 117, cette dernière développe un paragraphe consacré à « *une évaluation environnementale et notamment sa démarche « ERC » gravement lacunaire* ».

La synthèse de la MRAe pointe l'insuffisance de ce volet du projet et mentionne :

« ...si l'évaluation environnementale présente un état des lieux riches et de nombreuses mesures utiles, elle reste insuffisante sur deux points essentiels ...

Compte tenu des enjeux très forts présents sur le site il est attendu une définition plus précise des secteurs à enjeux environnemental fort et...la mise en œuvre de mesures à même de garantir la pérennité de leurs fonctionnalités »

L'avis des associations environnementales est défavorable et pointe tout particulièrement les remarques de la MRAe.

Ainsi le CEA indique :

« Sur le milieu naturel, l'impact est évident et relevé dans l'étude : les chauves-souris ...la loutre ...sont cités comme des espèces à « enjeux forts ou modérés. Ce ne sont pas les quelques mètres soi-disant réservés à la tranquillité de la loutre sur le linéaire...qui empêcheront cette dernière de fuir....Dire que le projet constitue une prise en compte de la protection du site en créant la zone Np de la forêt est un leurre...Cette zone officialisée Np existe déjà de fait et se protège toute seule si on n'y touche pas »

L'APRA le Chabot estime que : « *la révision du PLU ...aura des impacts forts sur le faune et la flore, impacts qui sont mal évalués, voire totalement évacués* ». Elle indique que :

« la démultiplication des chantiers de construction des habitats...va générer des perturbations importantes des milieux et des espèces. »

L'association DAME relève les zones d'intérêt naturel concernées par le projet et mentionnées dans le dossier d'enquête (ZNIEFF i et II, zone Natura 2000), elle cite les exemples d'espèces animales étudiées dans l'inventaire : la bacchante, le triton marbré, la loutre et les chauves-souris et indique :

« la nécessité de continuer à donner du refuge à ces espèces et conserver ces zones pour les générations futures l'association DAME est défavorable à ce projet. »

Le commissaire constate que la dérogation accordant la dispense d'étude d'impact est assortie d'indications relatives à la teneur du plan de gestion et aux mesures de réduction, notamment la mesure MR3 qui lui paraît trop imprécise. La DREAL « *considère nécessaire l'obtention d'une dérogation exceptionnelle pour destruction d'espèces protégées avant tout démarrage des travaux* ».

En dépit des éléments mentionnés dans le mémoire en réponse de l'autorité organisatrice, le commissaire enquêteur estime que des imprécisions importantes existent quant à la nature du plan de gestion, ses objectifs chiffrés et quantifiés dans le temps et les instances chargées de sa mise en œuvre.

Il a donc saisi l'autorité organisatrice sur ce point.

L'impact environnemental sur le site a également soulevé des questionnements nombreux sur la sur fréquentation du site, notamment en période estivale, le terme d'engorgement a été utilisé par un des contributeurs.

Les interrogations sur l'impact environnemental sont renforcées par un sentiment diffus mais partagé par une majorité d'opposants de déficit d'information. La pétition consacre d'ailleurs son point 2 à ce défaut d'information. Elle mentionne notamment « *La population en amont de ce projet, a été mise à l'index, soulignant le peu d'importance accordée à nos qualités d'usagers du lac et de citoyens* »

De la même façon deux anciens membres du conseil municipal de MONTBEL déclarent n'avoir que partiellement et imparfaitement informés de la teneur du projet.

3.1.3.2 Réponse de la communauté de communes

Dans sa réponse la communauté de communes produit les éléments suivants :

QUESTIONNEMENT N°4 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

« Quel dispositif de suivi et de contrôle environnemental l'autorité organisatrice envisage-t-elle dans le cadre de son plan de gestion ? notamment en matière de préservation de la Loutre d'Europe. »

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le plan de gestion est un engagement fort pris afin de mettre en place une stratégie de gestion des abords du lac à niveau constant de Montbel. Il ne s'agit pas d'une obligation réglementaire mais bien d'une démarche volontaire de la collectivité et du porteur de projet afin de conserver en bon état le site, de le protéger dans la durée et de démontrer, au fil des années, que le projet de Parc Résidentiel de Loisirs n'a pas d'incidences sur le milieu naturel, voire même un impact positif. Un des objectifs principaux de ce plan de gestion est également d'améliorer la gestion écologique du site (inexistante à ce jour) et donc son état écologique par rapport à la situation actuelle.

Le plan de gestion sera validé avant le démarrage des travaux soit en janvier 2021. Il doit faire l'objet d'un travail de co-construction entre le propriétaire du lac et de ses abords, le porteur de projet, la collectivité et le cas échéant des écologues (privés et/ou issus d'une ou de plusieurs associations publiques locales) ainsi que la Fédération de Pêche. Une des premières étapes de ce plan de gestion est donc de définir la gouvernance liée ; celle-ci est esquissée dans les lignes qui précèdent.

Un deuxième objectif du plan de gestion est de (re)valider les enjeux écologiques du site au regard de l'ambition Le dossier environnementale de la révision allégée du PLU de Montbel(et les mesures liées) a été menée sur la base d'inventaires naturalistes réalisés sur quatre saisons ; il conviendra de mettre en cohérence les inventaires avec le périmètre du plan de gestion ainsi que le plan d'action. Cette étape permettra donc également de définir le périmètre d'action du plan de gestion qui, rappelons-le, s'étendra au-delà des limites strictes du projet de Parc Résidentiel de Loisirs.

Sur la base des enjeux alors soulevés, le plan d'action pourra être défini avec une série d'actions à mener sur le site. Ces dernières peuvent être très opérationnelles (implantation de signalétique, aménagements du génie-écologiques, zones spécifiques, catiches artificielles, etc.), de gestion (entretiens périodiques, etc.) et de suivi. L'issue de cette étape permet de définir un calendrier annuel des actions ainsi que leur chiffrage.

Concernant la Loutre, les mesures précisées ci-dessus permettront sans nul doute de conserver son habitat en bon état avec notamment les zones de défens d'ores et déjà identifiées et matérialisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AULI. Rappelons que la Loutre évolue aujourd'hui dans un environnement fréquenté, non géré et faisant l'objet d'actions humaines non contrôlées (coupes d'arbres, dépôt sauvage, etc.). Ce manque de gestion sera pallié par le plan alors mis en œuvre et il y a fort parier que l'état de leur habitat en sera amélioré.

Enfin, rappelons qu'un suivi écologique du chantier est prévu par le porteur de projet afin de définir une implantation assurant une absence d'impact résiduel du projet sur l'environnement. Dans ce cadre des écologues détermineront avec précision l'implantation de tous les éléments du projet.

Le commissaire note également que la communauté de commune a produit dans sa réponse le dossier de demande de dérogation à étude d'impact⁶.

3.1.3.3 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Concernant l'empreinte au sol du projet, le commissaire enquêteur a vérifié que le nombre de cabanes est déterminé dans le document d'urbanisme et dans le règlement écrit.

Dans sa réponse la communauté de commune précise les contours du plan de gestion et les axes de gestion qui seront suivis. Elle ébauche une gouvernance à même de mettre en œuvre ce plan. Elle précise également que cette création constituera une nette amélioration au regard de la situation actuelle où la présence humaine n'est pas règlementée sur le bord du lac.

Les éléments plus précis sont contenus dans le dossier de demande dérogation. Il comporte des réponses étayées à toutes les questions techniques relevant de la protection environnementale. Les mesures d'évitement liées au déroulement des travaux sont clairement expliquées, les interrogations sur les impacts sur la faune et la flore et notamment la pérennité ou la préservation des espèces protégées ou à enjeu reçoivent des réponses précises. Les questions relatives à la pollution des eaux, à la dispersion des eaux usées, à l'utilisation de quads sur les chemins reçoivent des réponses précises et étayées.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. Il regrette le manque de concomitance entre l'élaboration du plan et la création du site et observe le caractère permissif des mesures envisagées.

Il note qu'une des premières taches dans la phase de préfiguration de cette instance consisterait à obtenir la dérogation de destruction exceptionnelle demandée par la DREAL

Il note que le plan de gestion ne prend pas en compte le problème de gestion de l'espace. Le public a fait part de façon appuyée des risques liés à une sur fréquentation possible du site, tant en matière de gestion des flux sur le plan d'eau que d'accessibilité au regard de la fréquentation estivale. Le problème d'empreinte au sol tant pour son intégration que pour sa pérennité constitue une donnée du projet qui selon le commissaire enquêteur doit être strictement encadrée. Elle doit être prise en compte dans les objectifs du plan de gestion afin de ne pas dégrader la qualité environnementale du site.

Enfin le commissaire enquêteur observe qu'en dépit d'une action lancée très amont de l'enquête par les instances communautaires et départementales, du respect des impératifs de délibération et d'information du public, le niveau local (commune de MONTBEL) semble avoir été peu ou mal informé du projet. Ce déficit d'information est une donnée transverse du dossier qui apparaît dans toutes les thématiques de l'étude.

⁶ Le dossier de demande de dérogation figure en annexe du rapport

3.2 La compatibilité du projet avec d'autres activités

3.2.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

La crainte principalement exprimée lors de l'enquête consiste en une privatisation du lac au seul profit de la société COUCOO, qui conduirait à l'arrêt ou l'interdiction des toutes les autres activités pratiquées jusqu'à présent.

La pétition remise au commissaire enquêteur mentionne dans son point 2 « *Une dynamique respectueuse de l'environnement (incluant le tourisme), ayant déjà cours autour du lac est compromise* »

Les associations environnementales se sont également saisies de cet aspect du dossier.

L'APRA Le chabot estime que : « *Même s'il est dit que l'accès en restera libre, de fait, un grand nombre d'activités et une grande partie de la fréquentation actuelle seront exclues de cet espace privatisé... le faible espacement laissé entre les habitats, l'activité nautique organisée, la noria de navettes. n'invite à la cohabitation.* »

Le CEA fait état du positionnement haut de gamme du projet qui n'est pas accessible à la clientèle locale

L'étude statistique des contributions fait ressortir que cette crainte n'est pas partagée par les acteurs économiques locaux (agriculteurs, propriétaires de lieu de tourisme). Deux acteurs du tourisme local figurant parmi les plus importants se sont positionnés en faveur du projet.

Dans sa réponse au commissaire enquêteur la fédération de pêche de l'Ariège s'est nettement positionnée sur la comptabilité de la pratique de son activité avec l'implantation du projet.

La question de la privatisation d'un bien public est clairement mise en avant par plusieurs contributeurs. Ce point a parfois provoqué des contributions passionnées, voire passionnelles ; le terme de « colonialisme » entre autres a été utilisé.

Le point 5 de la pétition mentionne que « *le projet est une appropriation d'espaces communs à ce jour libres d'accès* ».

Cette contribution est relayée par de nombreuses demandes de particuliers demandant la création d'un chemin de randonnée et/ou la possibilité pour le public d'accéder librement aux berges du lac.

Le commissaire enquêteur a fait procéder au recensement des propriétaires des parcelles cadastrales bordant le lac⁷. Le maire de la commune a rédigé une contribution précisant la nature juridique des terrains bordant le lac. Le commissaire a demandé à l'autorité organisatrice de répondre à ces interrogations qui soulignent encore le défaut de dialogue local.

⁷ La carte des propriétaires a été réalisée par la mairie de MONTBEL et fournie au commissaire enquêteur

3.2.2 Réponse de la communauté de communes

La commune a produit les réponses suivantes :

QUESTIONNEMENT N°5 ET N°6 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

« Préciser les modalités d'attribution de la zone AUL1 au porteur de projet (vente, location) et comportent-elles des clauses de cohabitation avec les activités existantes ? »

« L'implantation du projet sera-t-elle compatible avec le libre accès au lac. Ce point sera-t-il mentionné dans les documents de contractualisation entre l'autorité organisatrice et le porteur de projet ? ».

REPOSE DE LA COLLECTIVITE

Les espaces nécessaires à la réalisation du projet sont mis à disposition du porteur du projet par la voie d'un bail emphytéotique de 30 ans. Le bail prévu entre les propriétaires (IIABM et Commune de Montbel) et l'emphytéote (porteur de projet) prévoit notamment que le Lac à niveau constant reste accessible aux différents usagers dans le respect de la préservation de l'environnement (randonneurs – pêcheurs). Les promeneurs notamment pourront continuer à s'y promener librement. Pour les zones où seront implantées les Cabanes, un règlement fixant les conditions de promenades sera établi afin de s'assurer que le calme est respecté (horaires, gestion des déchets, etc..). Il est également précisé dans le bail que la sécurité des visiteurs (hors cabanes) reste de la responsabilité du bailleur. Enfin, une convention avec la Fédération de pêche sera signée pour organiser la cohabitation.

Par ailleurs, le porteur de projet, la commune de Montbel et l'Institution Interdépartementale pour l'Aménagement du barrage de Montbel ne souhaitent pas que l'accès au lac à niveau constant soit restreint mais bien que les usages puissent cohabiter. Aussi, dans le permis d'aménager du Parc Résidentiel de Loisirs, il est précisé en avant-propos :

« L'éco domaine n'est pas fermé sur lui-même. Au contraire, il accueille et encourage des animations et la transmission des savoir-faire et des connaissances associés au territoire. Par ailleurs, il est important de noter que le site ne sera pas fermé et continuera d'accueillir les promeneurs, pêcheurs et randonneurs ».

Enfin, il est important de noter que le lac à niveau constant de Montbel constitue aujourd'hui un espace privé dont l'accès est laissé libre par son propriétaire. Le projet ne vise en aucun cas à remettre ce droit de jouissance en question.

3.2.3 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte la réponse. Il note que la fréquentation du lac sera possible et fera l'objet d'un encadrement de sa pratique. La réponse lui paraît de nature à dissiper les craintes exprimées par le public lors de l'enquête. Elle peut aussi rassurer les riverains qui ont souligné les nuisances occasionnées par une fréquentation sauvage. Cet élément lui paraît donc de nature à favoriser le respect et la préservation du milieu naturel. La création d'un sentier de randonnée, souhaitée par de nombreux contributeurs, pourrait également constituer un axe d'action du plan de gestion.

3.3 L'impact économique du projet

3.3.1 Le porteur de projet

3.3.1.1 Avis du public

La nature du porteur de projet a suscité des remarques, des critiques voire des prises de positions militantes.

La société COUCOO est un acteur majeur du tourisme insolite. Elle a procédé en 2019 à une levée de fonds de 3,5 M d'euros et se fixe l'atteinte d'un chiffre d'affaire de 16 M d'euros en 2025. Ce statut d'investisseur privé a entraîné des contributions tranchées.

Les données financières du porteur sont reprises in extenso dans la pétition remise le 20 novembre et aboutissent à la conclusion suivante :

« Ils aspirent à valoriser le lieu mais c' est surtout du profit qu' ils vont produire grâce à lui. »

Le « cœur de métier » de la société consiste à proposer un hébergement insolite (cabanes dans les arbres et sur pilotis) offrant un haut niveau de prestation et s'intégrant le plus possible au cadre naturel environnant. Ce dernier est choisi pour son caractère exceptionnel et constitue un facteur essentiel dans l'offre hôtelière. Le modèle économique s'appuie également sur une économie en circuit court privilégiant l'appel aux producteurs locaux tant pour l'aménagement des habitations (tissus, voilages, bois) que pour l'alimentation (paniers repas, offre de petits déjeuners).

Le commissaire enquêteur estime au travers de ces éléments que la notoriété et l'expérience de la société COUCOO constituent des facteurs de crédibilité pour la pérennité du projet.

3.3.2 Le financement

3.3.2.1 Avis du public

La question du financement du projet a suscité des interrogations sur la capacité de remboursement de l'emprunteur. L'expérience de défaillances financières de porteurs privés a été citée comme un élément devant justifier d'une vigilance dans l'utilisation des fonds publics.

Le commissaire enquêteur a demandé au porteur de projet de fournir les données financières relatives à son plan de financement. Ces éléments lui ont été communiqués rapidement et ont été détaillés dans le rapport

Le projet représente un investissement d'environ 4 M d'euros. La société COUCOO apporte un financement sur fonds propres de 0,6 M d'euros et bénéficie d'un prêt participatif de 1 M d'euros attribué au titre du fonds tourisme de la région Occitanie (dont l'objet est de financer les projets touristiques innovants). Le vice-président de l'association des maires de France en charge de la région Occitanie a d'ailleurs rédigé une contribution favorable au projet.

La société a également obtenu l'attribution de deux prêts ; le premier auprès du Crédit Agricole (CA d Midi Pyrénées et CA de Franche Comté (1500 K€).A cela s'ajoutent l'intervention de la BPI avec un prêt de 400K€, ainsi qu'une avance remboursable de la Région Occitanie pour un montant de 500K€

3.3.2 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime au travers de ces éléments que la solidité du projet est attestée par l'appui de partenaires institutionnels et privés reconnus pour leur professionnalisme dans l'estimation des risques financiers. L'engagement sur fonds propres de la société représente également un facteur positif pour le commissaire enquêteur.

3.3.3 L'impact économique

3.3.3.1 Avis du public

Les avis défavorables sur le volet économique du projet portent tout à la fois sur la nature du modèle économique et sur la capacité du projet à trouver sa clientèle.

L'étude de marché fonde son appréciation sur un chiffre d'affaire (CA) se situant entre 0,8 et 1,2 M d'euros annuel. Le CA situerait le projet parmi les deux plus importants acteurs touristiques du département de l'Ariège.

Le projet prévoit la création de 4 emplois en contrat à durée indéterminée (CDI) dont un emploi de cadre et entre 10 et 15 emplois de saisonniers (sur une période de 07 à 12 mois selon les documents).

L'étude marché fournie par le porteur de projet précise le calendrier prévisionnel des emplois et les niveaux de rémunération. Dès l'ouverture le site nécessiterait la mise en place de 9 salariés (incluant 1 poste de cadre dirigeant et trois postes d'encadrement).

Les documents fournis par la société et confirmés lors des entretiens avec les dirigeants font état d'un mode de fonctionnement privilégiant le recours à des produits locaux et des circuits courts d'approvisionnement. Les informations obtenues par le commissaire enquêteur sur les pages de présentation des sites existant mentionnent également ce mode de fonctionnement. Ces éléments confortent les estimations de l'AAA qui estime les retombées financières du projet entre 0,3 et 0,500 M€ par an.

Les avis favorables sur ce volet du projet émanent majoritairement des acteurs économiques dont les exploitants agricoles qui « *souhaitent pouvoir vivre de leur travail* »

En revanche le commissaire note les réserves exprimées par la chambre d'agriculture⁸ en matière de manque de précision sur les mesures de compensation.

3.3.3.2 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les craintes sur l'impact économique du projet exprimées lors de l'enquête relèvent du jugement de valeur de son modèle économique. La rentabilité du modèle est de façon qui semble paradoxale aux yeux du commissaire enquêteur, à la fois mise en cause dans le cadre de sa capacité à faire face à ses engagements et dénigrée pour sa volonté de dégager une marge bénéficiaire.

Le commissaire enquêteur estime que l'impact économique de l'AAA est corroboré par les documents d'étude de marché qui lui ont été transmis. Le commissaire enquêteur remarque que la société COUCOO, pour son étude de marché, a choisi la société HORWATH qui se présente comme le leader

⁸ Avis de la chambre d'agriculture en date du 30/09/2020 dans le cadre de la révision d'examen conjoint du 08/10/2020 joint au dossier d'enquête.

du conseil en hôtellerie, Tourisme et Loisirs⁹. Ces données lui paraissent des éléments positifs dans l'appréciation de l'impact économique du projet.

3.3.4 La concurrence commerciale

3.3.4.1 Avis du public

La création du site fait craindre une destruction d'emplois au détriment des autres acteurs économiques locaux sans que cette affirmation ne soit étayée par des données précises.

L'étude de marché fait clairement apparaître que le créneau d'activité constitue une offre d'hébergement complémentaire à l'existante et absente au niveau local.

Elle fonde notamment son analyse sur « *une faible intensité concurrentielle sur la zone d'étude* »

La contribution @129 mentionne notamment

« *Si demain pas si loin de là, toujours dans le Pays des Pyrénées Cathares, le site de Montségur est classé à l'UNESCO ou reçoit le label Grand Site de France (OGS), ne veut-on pas que Montbel rayonne au-delà du territoire et puisse offrir une variété d'hébergement afin que riches et moins riches se côtoient...n'est-ce pas là la vraie richesse de l'aventure Humaine ?* »

Le commissaire enquêteur observe également que cette opinion est partagée par les acteurs économiques qui se sont exprimés durant l'enquête. Ainsi la contribution @161 émanant d'un propriétaire d'un parc de loisir aquatique qui emploie 2 CDI et 7 CDD mentionne :

« *je suis le propriétaire du parc de jeux gonflables implanté à Montbel depuis 2014....Je viens par la présente apporter mon soutien au projet Coucoo* »

De même la contribution déposée sur le registre de la commune de MONTBEL par le propriétaire d'un « Village Vacances » le 07 novembre mentionne :

« *Commerçant de la branche du tourisme...le projet peut être l'occasion unique de découvrir notre belle région* ».

Lors de son entrevue avec le commissaire enquêteur durant la permanence du 07 novembre ce dernier avait spécifié que le créneau d'activité visé par le porteur ne constituait pas une concurrence mais une offre complémentaire à la sienne.

Enfin lors l'examen conjoint du 08 octobre 2020¹⁰, la chambre de commerce et d'industrie (CCI) de l'Ariège a prononcé un avis favorable au projet.

⁹ In site : <https://horwathhtl.fr/>

¹⁰ Avis qui figurent dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 08 octobre inséré au dossier d'enquête.

3.3.4.2 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Les craintes exprimées lors d l'enquête sur la fiabilité du porteur de projet, sur la viabilité économique du site ont été dissipées, aux yeux du commissaire, par les éléments portés à sa connaissance.

L'impact économique local, direct par les emplois créés, indirect par les retombées auprès des fournisseurs locaux paraît également un élément important du dossier, souligné par la quasi-totalité des élus et des acteurs économiques.

Les conclusions de l'étude de marché alliées à l'opinion favorable des acteurs économiques locaux paraissent être de nature, pour le commissaire enquêteur, à dissiper les craintes sur une concurrence destructrice d'emploi. Au contraire, la logique de complémentarité pourrait avoir un effet bénéfique sur l'ensemble des acteurs économiques locaux

Le volet économique, tant pour les jugements de valeur sur la nature du porteur de projet, sur son engagement environnemental, sa volonté d'agir en interaction avec le milieu local est celui qui a été le plus impacté par l'absence d'un dialogue local.

Le commissaire enquêteur note que dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la commune de communes et le porteur de projet proposent :

Le porteur de projet et la collectivité sont disposés à participer et à organiser une rencontre avec la population pour présenter dans le détail le projet, leurs intentions sur le site de Montbel et bien réexpliquer la philosophie générale autour du développement touristique prévu, notamment avec le projet en question. Lors de cette rencontre le porteur de projet et la collectivité pourront être accompagnés des cabinets d'étude ayant participé au montage des différents dossiers liés au projet et à la procédure de révision allégée du PLU de Montbel.

Il en prend acte et estime cette démarche d'accompagnement indispensable au succès du projet.

4 BILAN AVANTAGES / INCONVENIENTS

Le commissaire a réalisé une mise en comparaison entre les avantages et les inconvénients de cette révision de plan local d'urbanisme devant permettre l'installation du projet de cabanes de la société COUCOO.

Avantages :

L'atout le plus visible de ce projet est le volet économique.

Bien que critiquée, **la création d'emplois sur le site** n'a pas été véritablement contestée par le public ou les associations. Le chiffre annoncé par le porteur et confirmé par les analyses de l'étude de marché portée à la connaissance du commissaire **représente environ 10% de la population actuelle de Montbel**. Dans le contexte national actuel cette donnée ne peut être négligée, d'autant plus en région Occitanie particulièrement touchée par les conséquences de la crise sanitaire sur le secteur aéronautique.

Cette augmentation **des emplois locaux directs** constitue également un atout de vitalité et de **dynamisme pour cette commune sur laquelle il n'existe actuellement plus d'école**.

Le **chiffre d'affaire** estimé représente également un facteur important de jugement du projet. Il s'agit d'un des **premiers investissements de tourisme sur le département**. La grille salariale portée à la connaissance du commissaire au travers de l'étude de marché porte sur des emplois de cadre et de non cadre et la fourchette de salaires évolue entre 18 et 36 k€/an pour les emplois en CDI. Le modèle économique revendiqué par le porteur d'approvisionnement en circuit court n'a paradoxalement pas fait l'objet de critiques mais de doutes sur la capacité des acteurs locaux à assurer l'approvisionnement du site. Cette crainte n'est pas partagée par les agriculteurs qui se sont exprimés très favorablement en faveur du projet.

La **solidité du montage financier du projet constitue aussi un point fort du dossier**. Plus que la compétence du porteur, c'est son aptitude à générer des bénéfices qui a été critiquée. Le professionnalisme reconnu de la société apparaît comme une garantie de sa capacité à honorer ses engagements et son investissement en fonds propres important dans le projet (0,6M€) constitue également une motivation forte dans sa volonté de rentabiliser le site.

Enfin **les retombées économiques locales** contestées par les opposants **semblent établies** tant par la création des emplois locaux que par le recours à l'économie de proximité. De **même les retombées fiscales au profit des collectivités locales (commune, IIABM notamment) ne peuvent être niées**.

Enfin **la réalisation du projet ne paraît pas constituer**, contrairement aux craintes exprimés, **une concurrence dangereuse pour l'économie locale**. Les acteurs économiques locaux, principalement concernés par une possible concurrence apportent leur soutien au projet qu'ils jugent compatible avec leur activité. Les conclusions de l'étude de marché soulignent la singularité de l'offre touristique et l'absence de concurrence sur ce créneau. Le **projet offre bien une offre économique complémentaire** à l'offre existante susceptible de drainer une nouvelle clientèle en Ariège et sur la commune. Ce dernier point apparaît donc comme un avantage pour le projet

La révision du PLU comporte des avantages en matière d'urbanisme

Le choix du site, qui est le fruit d'une réflexion collective menée de longue date, est fondée sur **une analyse qui, aux yeux du commissaire enquêteur a pris en compte les paramètres environnementaux autant qu'économiques**. La démarche de substitution a écarté les lacs d'altitude pour des raisons environnementales et l'étude des solutions en plaine ne pouvait qu'écartier les plans d'eau artificiels existant tant leur environnement est pénalisant en terme d'attractivité.

L'implantation du site a également été pensée de façon à tirer parti des infrastructures humaines existantes et minimiser les impacts environnementaux.

De plus le commissaire enquêteur a vérifié que le site n'est pas situé sur la partie du lac pouvant servir aux écopages des aéronefs de la sécurité civile. L'implantation du projet n'entraîne donc aucune contrainte dans ce domaine.



Carte des plan d'eau aptes à recevoir les aéronefs pour écopage

Enfin le **choix du modèle touristique directement lié à la qualité environnementale du site parait, pour le commissaire enquêteur, un moyen adéquat de veiller au bon compromis entre développement et préservation du patrimoine naturel**. L'implantation d'activités telles que jet ski, ski nautique, ball trap, pour ne citer que les plus emblématiques, par des acteurs économiques aux moyens plus limités mais aux impacts environnementaux tout aussi importants parait désormais difficilement conciliable avec la quiétude recherchée par le porteur de projet.

Le reclassement d'une zone N en zone Np est un atout indéniable de cette révision. Bien que mal mise en valeur dans le dossier d'enquête cette mesure concerne le reclassement d'un espace de 136,5 Ha. contre 4,96 Ha d'espaces consommés par le projet.

Certes, comme le relève la MRAe, le règlement écrit permet la réalisation des ouvrages et équipements nécessaires au projet de cabanes. Il n'en demeure pas moins, comme le précise l'autorité organisatrice dans sa réponse, que le règlement écrit stipule que cette occupation des sols reste *soumise* « à une mise en œuvre dans le cadre d'un suivi écologique ».

La révision du PLU présente enfin un avantage en matière de gestion de l'espace autour de ce lieu.

L'enquête a permis de **lever les ambiguïtés sur la compatibilité du projet avec la poursuite d'activités de loisir et de promenade autour du lac**. Cette demande, qui pourrait paraître contradictoire avec la volonté affichée d'une stricte préservation du site, a été exprimée par une majorité d'opposants au projet. La fédération de pêche, sollicitée par le commissaire enquêteur, s'est clairement exprimée en faveur du projet et de la compatibilité de ce projet avec la poursuite de son activité. La fédération de course d'orientation a également émis un avis favorable à ce projet. Les modalités d'occupation du sol et la garantie d'accès aux berges ont été précisées, à la demande du commissaire enquêteur, par l'autorité organisatrice. Au final la **révision du PLU devrait permettre une fréquentation des berges à tous les publics dans un cadre précis et limiter voire sanctionner les dégradations** mentionnées par certains contributeurs et que le commissaire enquêteur a pu constater lors de sa visite de site.

La nature de l'activité et la démarche du porteur de projet représentent également des avantages

La société COUCOO, critiquée, voire dénigrée, fonde son fonctionnement sur une démarche respectueuse de l'environnement. La démarche entrepreneuriale consistant à **lier la réalisation du chantier aux décisions d'un écologue (cabinet Nymphalis) est louable et de nature à limiter les impacts sur l'environnement**. Ce point a été confirmé au commissaire enquêteur dans sa demande d'information complémentaire auprès du porteur de projet.

Le tableau synthétique fourni à la demande du commissaire en réponse à son procès-verbal de synthèse¹¹ mentionne les adaptations faites au projet qui traduisent le **souhait de la société de prendre en compte les recommandations environnementales**. Le commissaire enquêteur relève notamment l'abandon de cabanes dans les arbres, les précisions apportées au règlement écrit (nombre de cabanes autorisées, nombre de places de parking délimité) et la réduction de la zone AUL1 de 17,6 Ha à 4,93 Ha.. De **plus la méthode de réalisation originale du chantier par un système de barge afin de minimiser au maximum l'impact sur le terrain et éviter la présence de tout engin lourd à terre représente un atout notable**.

Enfin et de façon plus pragmatique, le cœur du métier de la société consiste à proposer un cadre naturel exceptionnel à ses clients. En conséquence hors de toute logique environnementale, la simple logique commerciale consiste à préserver « l'outil de travail » afin de pérenniser l'activité sur le site et le maintien de la tarification envisagée.

Le commissaire enquêteur estime donc que **l'intérêt de la société COUCOO est intimement lié à la préservation environnementale du site ce qui constitue un avantage pour ce projet**.

Il n'en demeure pas moins que le dossier présente des inconvénients manifestes.

¹¹ Il figure dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse inséré dans l'annexe du rapport.

Inconvénients :

Une démarche d'évaluation incomplète

Le projet de révision a permis la réalisation d'un inventaire détaillé de la faune et de la flore. **Cet essai, selon le commissaire enquêteur n'est pas transformé.**

Les demandes exprimées par la MRAe ont été prises en compte mais elles semblent se limiter à la phase de préparation et de réalisation du chantier et à la bonne volonté du porteur de projet.

Les **mesures de protection se reposent essentiellement sur le suivi écologique du chantier**. Les contraintes prescriptives du règlement écrit sont limitées au maximum. A titre d'exemple et comme le mentionne l'association La Chabot la présence des corridors de quiétude n'est pas encadrée par l'obligation de poses de barrières matérialisant leur présence.

Le commissaire enquêteur relève également que le ponton d'accès de 60 mètres n'a pas d'obligation de bardage latéral ou de couverture limitant la visibilité afin de limiter les troubles visuels.

La problématique de l'impact des installations sur le paysage repose sur la volonté d'intégration du porteur de projet. Ces lacunes sont d'ailleurs relevées par la FNE dans sa contribution. Ainsi la gestion de l'eau est renvoyée à l'autorisation du SMEDA délivrée dans le cadre du permis d'aménager. Les pollutions (diurnes et nocturnes) telles que le bruit et la luminosité ne font pas l'objet de limitations dans le règlement écrit.

Le CEA mentionne « *sur le milieu naturel l'impact est évident et relevé dans l'étude : les chauves-souris, le Murin de Bechstein, la loutre, la Pie Grièche* » qui sont des espèces protégées. Le dossier ne comporte aucune donnée concrète de mesure dans le temps de l'évolution de ces populations, d'actions correctrices à mener, d'obligation de compensation dans une logique « pollueur payeur ».

Associée à **l'absence d'un catalogue d'objectifs précis et quantifiés** qui crédibilisent et sécurisent la démarche selon une boucle de qualité, **il manque la présence d'un acteur chargé de la mise en œuvre** de ce suivi.

Le plan de gestion ne peut se résumer à un document incitatif. Il nécessite, selon le commissaire enquêteur l'appui d'une organisation, indépendante du porteur de projet et associant tous les acteurs et partie prenantes, qui puisse s'appuyer un document prescriptif et disposer des moyens nécessaires à sa mission. Son organisme de préfiguration devrait être associé au suivi de chantier.

Ce point fera l'objet d'une réserve

Une gestion de l'empreinte sur le site à surveiller

Ce volet se compose de trois parties : La méthode de zonage préconisée, la gestion de l'espace et sa déconfliction et la délimitation des possibilités d'urbanisation.

Le zonage dédié au projet a été modifié, à la demande la MRAe, afin de déterminer de la façon la plus précise l'implantation des cabanes. Certes cette solution présente l'avantage de réduire la surface classée en zone AUL mais elle présente pour le commissaire enquêteur un **inconvenient majeur. Elle fige l'endroit d'implantation sans possibilité de variantement**, réduisant ainsi l'avis de l'écologue en charge du suivi de chantier à un avis positif d'implantation ou pas . Cette même contrainte pèse sur toute la logistique associée aux cabanes en termes de réseaux. Ce choix rigidifie le schéma d'implantation et fragilise le montage économique du dossier.

La solution initiale d'un **zonage plus global** nécessiterait une détermination plus stricte du nombre total de cabane par secteur et un règlement plus impératif dans les normes d'écartement. Cependant **elle permettrait**, selon le commissaire enquêteur, d'assurer la prise en compte des avis écologiques lors du suivi de chantier et donc une **meilleure prise en compte des enjeux environnementaux**

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

La gestion de l'espace constitue à la fois un impératif environnemental et un enjeu économique.

La trop grande proximité des cabanes avec la faune environnante ne peut être considéré comme un facteur de quiétude. Deux zones à enjeu fort ont été identifiées dans l'étude : la zone de la « presqu'île » et le « Bois de la Fajane ».

Or le **règlement écrit ne précise pas de façon formelle le nombre de cabanes autorisées pour chaque OAP**, ce manque de précision entre zones à enjeu environnemental différents semble, pour le commissaire enquêteur peu adapté. Ainsi, le secteur de la presqu'île est celui où sont recensés les loutres et où existe un poste d'observation de la nature. Il débouche à proximité de la digue où la présence humaine est déjà fréquente.

Historiquement le Bois de la Fajane est le seul espace naturel présent avant la création du lac. L'endroit est également celui où est répertorié la plus forte population de chauves-souris et d'insectes classés. De plus l'implantation des cabanes dans le bois de la Fajane sera l'endroit qui nécessitera les plus forts aménagements d'infrastructure. C'est pourtant l'endroit où est prévu le grand nombre d'implantation.

Economiquement la gestion de l'espace doit permettre une pratique des activités à toutes les parties prenantes.

La **sur fréquentation du lac de Montbel**, dont la faiblesse de la desserte routière a été relevé par l'étude de marché, est mise en avant par les habitants de Montbel et des environs. Cette **donnée milite pour une réalisation qui n'entraîne pas, pour reprendre le terme employé par un contributeur sur « une congestion »** du réseau routier lors des période estivales. Le commissaire enquêteur estime que la clientèle ciblée, urbaine et à fort potentiel financier, ne renouvellerait pas une expérience « nature » ayant débuté par un embouteillage à proximité immédiate de la zone de loisir. De même le sentiment d'un site trop fortement impacté par la fréquentation humaine serait de nature à nuire à la qualité de la prestation proposée.

De plus comme l'a fait remarquer le commissaire enquêteur au porteur de projet lors de la visioconférence de présentation, la traversée de berge à berge nécessitera des précautions particulières afin de pallier le manque de formation des usagers. Elle impliquera également une matérialisation des espaces afin de concilier pratique de la pêche et traversée en barque.

Enfin alors que le dossier d'enquête porte sur la création de 30 cabanes le commissaire enquêteur observe que l'étude de marché a été modélisée et validée sur la création de 25 cabanes. Une réduction du nombre de cabanes n'aurait donc pas d'impact sur les emplois envisagés et sur le chiffre d'affaire attendu.

Pour ces raisons le commissaire enquêteur estime **nécessaire de réduire et de préciser le nombre d'implantations** prévues dans le projet.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

Le sort de la zone AUL transformée en zone AUL0 a suscité des interrogations, voire des supputations sur l'usage possible de ce zonage et cette mesure concerne une zone de 30 Ha.

Le commissaire enquêteur estime que par sa situation la **partie de la zone AUL 0 bordant le lac constitue un élément essentiel de la politique de gestion environnemental du site.**

La commune de communes ne ferme pas la porte à une urbanisation future dans la réponse qu'elle a fournie au procès-verbal de synthèse. Elle mentionne que ce point ne pourrait s'appliquer au titre de la révision allégée et qu'il sera abordé dans la cadre des travaux du PLUi à venir.

Le commissaire enquêteur en prend acte et note qu'au vu de la nécessité de garantir le caractère naturel des bords du lac et afin d prendre en compte les demandes de compensation émises par la chambre **d'agriculture la zone AUL0 aurait vocation, dans le futur PLUi, à être classée en zone N et/ou A dans sa plus grande partie.** Cette intention pourrait faire partie des annonces à faire dans le dialogue d'un futur dialogue local.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Un dialogue local défaillant

Soulignée par de nombreux interlocuteurs, mentionnée à plusieurs reprises dans les contributions (tant écrites qu'électronique) les remarques relatives au dialogue local sont claires et négatives.

Plus qu'une absence de concertation légale, dont le commissaire a pu vérifier que toutes étapes ont été accomplies, c'est **le déficit de communication locale que le public pointe**. Ce sentiment de mise devant le fait accompli, réel ou ressenti, a suscité, selon le commissaire enquêteur, une méfiance envers le projet et son porteur. Les contributions d'anciens membres de l'équipe municipale soulignant l'absence d'information exacte sur le projet sont significatives de ce sentiment.

Les contributeurs ont su, parmi des oppositions plus partisans, faire émerger des propositions qui constituent des pistes de compromis que le porteur de projet pourrait mettre en œuvre. Le choix d'une appellation du site moins connotée, le remplacement des voitures électriques par des tricycliques électriques, la mutualisation de l'usage de la piscine avec les habitants du village, la coopération dans l'organisation d'animations évènementielles ne sont que quelques exemples parmi les pistes proposées.

Le commissaire enquêteur prend acte du souhait exprimé par l'autorité organisatrice et le porteur de projet de renouer le fil du dialogue. Il estime que **la pérennité du projet, voire l'image de la société COUCOO, passe par son aptitude à nouer un dialogue constructif** qui prenne en compte certaines des propositions exprimées par les opposants locaux.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 Motivations de l'avis

Le commissaire tient à mentionner la très forte participation lors de cette enquête. Les 167 contributions reçues représentent un chiffre supérieur à celui de la population du village de Montbel. Cette ultime étape de la construction du projet a permis de libérer la parole et d'exprimer des opinions certes tranchées mais toujours formulées de façon courtoises. Au-delà des divergences d'opinion, des pistes de réflexion et des possibilités de compromis ont été ébauchées. Elles pourraient servir de base à un dialogue constructif entre le porteur de projet et les habitants de Montbel.

Au terme de cette enquête, des contributions recueillies, des échanges avec les responsables du projet et du bilan avantages / inconvénients exposé ci avant, le commissaire retient principalement :

- ☛ Un volet économique solide, appuyé par des études poussées, qui débouche sur des retombées directes et indirectes indéniables pour la commune et la communauté de communes ;
- ☛ Le choix d'un projet qui valorise le site et s'inscrit dans une réelle démarche environnementale garante de son efficacité ;
- ☛ Le choix d'une offre complémentaire au tissu économique local en mesure de le dynamiser ;
- ☛ Le choix d'un site qui ne comporte pas de contrainte en matière de lutte aérienne contre les incendies
- ☛ Le reclassement plus protecteur d'une importante zone naturelle en zone naturelle protégée ;
- ☛ La connaissance précise de la faune et de la flore locale
- ☛ La volonté d'instaurer un plan de gestion qui garantisse l'accès aux berges et la pratique encadrée des activités
- ☛ La volonté d'instaurer une reprise du dialogue local

Mais il estime également que :

- ☞ L'instauration d'une gouvernance en charge de la préservation et de l'amélioration environnementale du site est indispensable ;
- ☞ Cette instance, indépendante du porteur de projet, doit être en mesure de fonctionner dès la phase de début des travaux ;
- ☞ Les documents de gestion doivent être rédigés de façon précises, avec des objectifs quantifiés et un calendrier de réalisation associé
- ☞ L'empreinte au sol du projet doit être réduite et précisé dans les documents d'OAP
- ☞ L'avenir de la zone AULO doit être clarifié au plus tôt

5.2 Avis du commissaire enquêteur

Eu égard au bilan avantages / inconvénients et aux motivations exposées au paragraphe précédent, le commissaire enquêteur donne au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montbel un :

AVIS FAVORABLE

assorti de deux réserves et de trois recommandations.

RESERVES :

R1 :

INSTAURER UNE INSTANCE DE PRESERVATION ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DU SITE, INDEPENDANTE DU PORTEUR DE PROJET ET DOTEES D'OBJECTIFS PRECIS GRACE NOTAMMENT A UN REGLEMENT ECRIT PLUS CONTRAIGANT.

R2 :

REDUIRE L'EMPREINTE AU SOL DU PROJET AU SEUIL MAXIMUM DE 25 CABANES ET PRECISER LE NOMBRE D'IMPLANTATION POUR CHAQUE OAP

RECOMMANDATIONS

Le commissaire, par ces recommandations, veut attirer l'attention du responsable de projet sur les pistes d'amélioration du projet de PLU

1° recommandation :

Modifier le zonage de la zone AUL 1 afin de permettre une meilleure prise en compte des enjeux de préservation environnementale durant la phase de construction

2° recommandation :

Donner une vocation précise à la zone AUL0, privilégiant le classement en zone A et/ou N de la majorité de l'emprise dans le cadre du futur PLUi

3° recommandation :

Instaurer une instance de dialogue au niveau local

Le 18 décembre 2020

Le commissaire enquêteur

Christian TOURAILLES