

B – Conclusions et avis de la commission d'enquête concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Arize Lèze

Faisant suite à l'enquête publique unique ayant pour objet :

- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
- l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,
- la révision des zonages d'assainissement des communes du Mas d'Azil, du Carla Bayle et de Castéras,
- l'élaboration des périmètres délimités des abords pour les sept communes concernées (Daumazan sur Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint Ybars) .

à la demande de la CCAL Communauté de Communes Arize-Lèze.



Enquête publique du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024, prescrite par arrêté du 14 août 2024 du Président de la Communauté de communes Arize-Lèze

Conclusions et avis de la commission d'enquête (xx pages)

Composition de la commission : Jean René ODIER (Président) - Alexandra LARUY - Christian LOPEZ

Destinataires (article R123-19 du Code de l'Environnement) :

Monsieur le Président de la communauté de communes Arize-Lèze, autorité organisatrice de l'enquête publique.

Copie : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

COMPOSITION DU DOSSIER

Les documents rédigés par la commission d'enquête dans le cadre de la présente enquête unique s'articulent de la façon suivante:

Document A1 : Le rapport d'enquête publique, rapport unique concernant tous les objets de la présente enquête publique

Volume 1 : l'enquête publique

Volume 2 : l'analyse des observations du public – observations orales et registres papier

Volume 3 : l'analyse des observations du public – observations du registre numérique.

Document A2 : Les annexes au rapport d'enquête publique, rapport unique concernant tous les objets de la présente enquête publique.

Document B : Les conclusions et l'avis de la commission d'enquête concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Document C : Les conclusions et l'avis de la commission d'enquête concernant l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,

Document D : Les conclusions et l'avis de la commission d'enquête concernant la révision du zonage d'assainissement des communes du Mas d'Azil, du Carla Bayle et de Castéras,

Document E : Les conclusions et l'avis de la commission d'enquête concernant l'élaboration de huit Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques des communes de Daumazan sur Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint Ybars.

Pour chacun des objets mis à l'enquête publique, le rapport d'enquête et les conclusions et l'avis motivé de la commission d'enquête sont indissociables.

SOMMAIRE

COMPOSITION DU DOSSIER.....	2
SOMMAIRE	3
PREAMBULE.....	4
1. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
1.1. Sur le dossier d'enquête.....	5
1.1.1. COMPOSITION ET COMPLETUDE DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE	5
1.1.2. ACCESSIBILITE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	6
1.1.3. QUALITE DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC.....	6
1.1.4. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	8
1.2. Sur la publicité de l'enquête publique unique.....	8
1.3. Sur les observations formulées pendant l'enquête.....	10
1.4. Sur la régularité de la procédure d'enquête publique	10
2. CONCLUSIONS CONCERNANT LE PROJET DE PLUI.....	11
2.1. Conclusions concernant le scénario démographique, résidentiel et foncier du PLUi.....	11
2.2. Conclusions concernant la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser	13
2.3. Conclusions concernant la diversification de l'offre de logements	15
2.4. Conclusions concernant le choix des zones constructibles.....	15
2.5. Conclusions concernant la qualité urbaine et architecturale et le contenu des OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	16
2.6. Conclusions concernant la préservation et la constructibilité des espaces agricoles et naturels.....	17
2.6.1. LA PRESERVATION DE L'AGRICULTURE ET DES ESPACES AGRICOLES	17
2.6.2. LE CAS PARTICULIER DES ZONES Ap ZONES AGRICOLES PROTEGEES	19
2.6.3. LA REFONTE DES REGLES D'EXTENSION ET D'ANNEXES D'HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE.....	20
2.6.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN SECTEUR AGRICOLE POUR CHEMINS DE RANDONNEE.....	20
2.7. LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES BOISEMENTS REMARQUABLES	21
2.8. Conclusions concernant l'activité économique :	22
2.8.1. CONCLUSIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE.....	22
2.8.2. CONCLUSIONS CONCERNANT LES ACTIVITES ECONOMIQUES	22
2.8.3. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES.....	23
3. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS DES TIERS.....	25
4. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE REVISION DU PLUI.....	26
5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	27

PREAMBULE

La communauté de communes Arize-Lèze et ses 27 communes sont situées entre les dynamiques vallées de la Garonne et de l'Ariège, et ne comptent aucun pôle urbain ou économique important. La CCAL est située à 50 Km et à 45 à 60 minutes de Toulouse.

La commune la plus importante, Le Lézat sur Lèze, commune de 2 360 habitants, regroupe au nord de la CCAL un habitant sur cinq de la communauté de communes. Sur les 27 communes de l'intercommunalité, 24 comptent moins de 1000 habitants, et la moitié comptent moins de 200 habitants.

La CCAL compte 10 522 habitants (INSEE, 2020, base du rapport de diagnostic). La modeste croissance de la population est assurée par un solde migratoire positif venant compenser un solde naturel négatif. Pour cette raison, la communauté veut maintenir sa capacité à accueillir des familles dans des lotissements résidentiels.

Par tranche d'âge, l'augmentation de la population constatée depuis 2010 concerne exclusivement la tranche d'âge des plus de 60 ans. Par composition familiale, l'augmentation de la population ne concerne que les personnes seules ou les familles monoparentales. Pour ces raisons, la communauté veut diversifier son parc de logements.

La communauté de communes de l'Arize a approuvé son PLUi en 2015. Elle a ensuite fusionné au 1^{er} janvier 2017 avec la Communauté de communes de la Lèze pour former la Communauté de communes Arize Lèze qui est compétente en matière de documents d'urbanisme.

La présente révision du PLUi de l'Arize, engagée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2019, comporte son extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI.

La présente enquête publique unique concerne également l'abrogation de quatre cartes communales encore en vigueur sur le territoire de la communauté de communes, la révision de trois zonages d'assainissement, et l'élaboration de huit Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (PDA) dont deux au Mas d'Azil.

La présente enquête publique unique comporte ainsi 16 objets différents.

Les présentes conclusions ne concernent que le projet de révision du PLUi de la communauté de communes Arize Lèze.

L'enquête publique a été prescrite, par arrêté du Président de la CC Arize Lèze du 14 août 2024, conformément aux dispositions de l'article L123-6 du code de l'environnement relatives à la procédure et au déroulement de l'enquête publique unique.

Cette enquête publique s'est déroulée du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024.

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

1.1. Sur le dossier d'enquête

La composition du dossier soumis à l'enquête publique a été présentée de façon détaillée dans le rapport de la commission d'enquête, indissociable des présentes conclusions.

Il comporte plus de 2600 pages et 143 plans grand format.

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

1.1.1. COMPOSITION ET COMPLETUDE DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

Le dossier d'enquête unique comporte cinq sous dossiers :

- 00 Documents relatifs à l'enquête publique unique :
Outre diverses décisions administratives, le dossier comporte une Notice d'enquête publique, qui complète la présentation de la procédure (informations visées à l'article R123-8 du Code de l'Environnement).
- 01 Documents relatifs au PLUi :
- 02 Dossier d'approbation des Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques
- 03 Documents relatifs à l'abrogation de quatre cartes communales.
- 04 Documents relatifs à la révision de Zonages d'Assainissement.

Ces trois derniers points ne sont pas traités dans les présentes conclusions, qui ne concernent que le PLUi.

Concernant le dossier PLUi :

La Commission d'enquête note qu'il s'agit du premier PLUi élaboré depuis la fusion des intercommunalités de l'Arize et de la Lèze. La première qualité de ce PLUi est donc de constituer un projet de territoire pour cette nouvelle intercommunalité.

Le dossier PLUi est bien écrit et complet.

Il explicite l'état des lieux de façon lisible et pédagogique, quoique très volumineuse, en application des prescriptions règlementaires concernant les prévisions démographiques, la consommation d'espaces non bâtis, les capacités de densification ou de mutation des espaces urbanisés, ou l'analyse environnementale.

Le rapport de justification des choix est détaillé et complet, à l'exception de la justification de la localisation de certaines zones à urbaniser et de l'explicitation des règles des OAP Thématiques. Il explicite largement les méthodes utilisées pour l'analyse des données et la délimitation des espaces.

Le règlement écrit est clair, le règlement graphique lisible.

1.1.2. ACCESSIBILITE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Très (trop) volumineux comme à l'ordinaire, le rapport de présentation compte 850 pages ce qui dissuade le public d'y accéder, et en laisse l'usage aux professionnels.

Le résumé non technique de 40 pages fournit quelques explications utiles sur la composition du dossier.

Le dossier papier reste globalement aisément accessible par son sommaire général, par la numérotation de ses pièces, et par le sommaire détaillé de la plupart de ses pièces principales.

Le dossier dématérialisé accessible sur le site internet Registre-Numerique.fr est d'un accès encore plus aisé. Son sommaire général est très lisible. Il reprend en effet les noms des dossiers et non le code du fichier informatique.

Le sommaire général du dossier dématérialisé est par ailleurs largement développé, facilitant l'accès direct au document recherché.

Le rapport de présentation, rapport de diagnostic et rapport de justification des choix, comme le règlement, sont écrits de façon pédagogique, abondamment illustrés par des illustrations simples et pertinentes, et clairs.

Comme l'écrit la MRAe dans son avis : « Le rapport de présentation fournit des informations d'un accès facilité par une démarche explicative pédagogique qui guide le lecteur et les porteurs de projets ». La commission d'enquête fait sienne cette appréciation.

Par exception, la commission considère que deux dossiers sont d'un accès insatisfaisant :

- Le dossier numérique des 27 OAP sectorielles se fait par un fichier unique, et non par un fichier par OAP ou par commune, fichier unique dont la manipulation est peu aisée,
- Le dossier des Plans de Prévention des Risques est un dossier unique où sont compilés les PPR de toutes natures de toutes les communes, formant un dossier globalement illisible, ce qui n'a pas permis à la CCAL ni même à la commune du Fossat, ni aux services de l'Etat, d'identifier une erreur dans la publication d'un PPRi périmé depuis des années au Fossat en lieu et place du PPRi en vigueur.

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

1.1.3. QUALITE DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC

La commission estime que les rapports de présentation sont de qualité, et fournissent une information pertinente et, pour la plupart des points, une justification pédagogique et satisfaisante des choix effectués.

Les avis reçus des personnes publiques associées ou consultées ont été joints au dossier, notamment, suite aux rappels de la commission d'enquête, les avis émis par la CDPNAF et la CDNPS.

Ces avis sont eux-mêmes de qualité. Mention particulière doit être faite de l'avis de la Chambre d'Agriculture, particulièrement fouillé et illustré, à destination tant des décideurs que des agriculteurs.

Une erreur a affecté le dossier des servitudes d'utilité publique annexé au PLUi.

- Dans le dossier des Plans de Prévention des Risques, dossier unique où sont compilés les PPR de toutes natures de toutes les communes, un PPRi périmé de la commune du Fossat a été publié en lieu et place du PPRi en vigueur depuis 2019.
- Cette erreur a faussé l'analyse de la constructibilité de plusieurs parcelles par leur propriétaire privé, voire même par la commune du Fossat elle-même.

Cette erreur a été diagnostiquée et corrigée durant l'enquête publique à la suite d'une observation orale durant une permanence. Une nouvelle carte du Fossat avec le PPRi à jour (PPRi 2019) a été ajoutée en annexe au dossier lors de l'enquête publique.

Du fait de la découverte tardive de l'erreur, le dossier d'enquête n'a pu être mis à jour que le 17 octobre 2024 pour une clôture de l'enquête le 24 octobre, le document « LE FOSSAT PLAN DE PREVENTION DES RISQUES 2019 » étant ajouté dans la rubrique 3.2 Règlement graphique juste après la pièce « LE FOSSAT PLAN MODIFIÉ ».

Les PPR sont des servitudes d'utilité publique. Ils sont annexés au PLU mais ils ne sont pas des documents d'urbanisme.

La commission d'enquête considère qu'un retard ou une erreur dans le porter à connaissance de ces documents engage la responsabilité de la CCAL mais ne remet pas en cause le document d'urbanisme lui-même. D'ailleurs, rares sont les PLU en vigueur qui respectent en totalité les textes applicables (mise à jour des annexes du PLU par arrêté du maire ou du président de l'EPCI, dans l'année qui suit l'approbation par l'Etat d'un nouveau PPR ou d'une nouvelle servitude).

Avis de la commission d'enquête :

La commission estime donc que l'erreur signalée durant l'enquête concernant le PPRi du Fossat, pour regrettable qu'elle soit, n'affecte pas de façon significative le déroulé de l'enquête publique.

Pour cette raison, le Président de la Commission d'enquête a estimé le 16 octobre 2024 que la mise à jour du dossier d'enquête sur ce point, bien qu'intervenant tardivement, ne justifiait pas une prolongation de l'enquête publique.

Par ailleurs, comme l'ont noté plusieurs personnes publiques associées, le scénario démographique sur lequel est basé le projet de PLUi semble raisonnable, mais le scénario résidentiel qui en découle est mal justifié pour certaines de ses composantes.

Cette insuffisance, jointe à un décompte incomplet des espaces susceptibles d'être artificialisés d'ici 2031 et 2035, constitue une faiblesse du PLUi et un défaut d'information du public.

Une analyse plus approfondie en est faite plus loin.

Enfin, la commission note que l'une des caractéristiques du PLUi est d'imposer, dans un rapport de compatibilité, des règles de densité minimale de logements sur chaque unité foncière de plus de 1500 m² dans les centres (2000 m² dans les bourgs, 2500 m² dans les villages), permettant d'atteindre une densité moyenne de 12 logements / ha pour les parcelles nouvellement bâties sur l'ensemble du territoire.

Il s'agit là d'un changement important des pratiques résidentielles et des usages patrimoniaux en milieu rural, mais qui n'est pas apparent dans le dossier (pas de mention d'une règle contraignante dans le PADD, pas de mention ni de renvoi dans le Règlement, ni dans le Résumé non technique, aucune mention d'une règle opposable dans le rapport de justification des choix – page 162 pour la présentation de l'OAP Densification, page 323 pour la présentation des objectifs de densité), traité seulement dans l'OAP Thématique Densification

qui n'a fait l'objet que de 27 téléchargements durant l'enquête publique (statistique du site Registre Numérique) incluant les téléchargements des professionnels publics ou privés.

Il est vraisemblable que la quasi-totalité des 600 personnes (environ, dont 508 visiteurs différents durant l'enquête publique sur le site Registre Numérique) ayant consulté une ou plusieurs pièces du projet de PLUi n'ait pas identifié ce changement important.

La commission estime que l'absence de visibilité de cette information importante contribue à un défaut d'information du public.

1.1.4. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

Pour des raisons principalement de sécurité juridique, la CCAL n'a pas joint au dossier d'enquête son analyse des avis reçus des PPA ni ses intentions d'en tenir compte sous réserve des conclusions de l'enquête publique et de l'approbation de ces orientations par le conseil communautaire.

De ce fait, le public a été privé d'une information disponible importante et utile. La commission d'enquête le regrette, et estime que l'affirmation des prudences usuelles aurait permis à la CCAL de communiquer dans une totale sécurité juridique une préfiguration de ses intentions de prise en compte des avis PPA. La commission note d'ailleurs que cette communication est obligatoire, au moins concernant la réponse à l'avis de la MRAe, dans les enquêtes publiques concernant des projets soumis à évaluation environnementale.

Les PPA (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDT, MRAe) critiquent la mesure de la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que la détermination du scénario résidentiel qui sous-tend la consommation d'espace. Leurs observations concernent ainsi tout ou partie des points suivants : la délimitation des espaces déjà urbanisés, le mode de décompte des capacités de densification des espaces bâtis et leur taux de prise en compte sur la période concernée par le PLUi, et de même le niveau de prise en compte des remises sur le marché d'habitats vacants ou de changement de destination de bâtiments agricoles.

La Commission d'Enquête ne se prononcera pas sur le nombre supplémentaire d'hectares de terres agricoles ou naturelles qu'il aurait été envisageable d'économiser dans un PLUi déjà caractérisé par une très forte baisse du rythme de consommation foncière, mais elle note que sur chacun des éléments intervenant dans la détermination du nombre d'hectares nécessaires, les prudences ou hypothèses contestées de la CCAL ont eu un effet majorant.

Enfin, la Commission regrette que la consultation des communes sur le projet arrêté n'ait été que formelle, et qu'aucune commune n'ait fait part de ses observations dans le délai imparti, alors que plusieurs demandes de modification sont ensuite intervenues durant l'enquête publique.

1.2. Sur la publicité de l'enquête publique unique

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

En effet, outre les six avis parus dans la presse et l'affichage de l'avis d'enquête au siège de la CCAL, sur son site internet et dans ses 27 communes, avis complets et conformes à la réglementation tant en contenu qu'en délai de publication (sauf certains avis presse), l'information a été diffusée par de nombreux moyens non obligatoires.

Quasiment chaque commune a complété les moyens de publicité prescrits par le Code de l'Environnement, par une information complémentaire. Ces actions sont retracées ci après (récapitulatif fourni par la CCAL) :

Enquête Publique PLUi - Mesures complémentaires de publicité

COMMUNE	Moyens de communication complémentaires
ARTIGAT	Distribution du texte de l'enquête publique dans toutes les boîtes aux lettres accompagné d'un courrier du Maire invitant les artigatois à participer à cette enquête
LA BASTIDE DE BESPLAS	
LES BORDES SUR ARIZE	Panneau lumineux + facebook + site internet + Affichage A4 Hameau de Lapeyrère, Hameau de Rébaillou, Centre Médical et Paramédical, Centre Commercial, Centre Culturel
CAMARADE	
CAMPAGNE SUR ARIZE	Information sur application téléphonique et informatique "Panneau Pocket"
CARLA-BAYLE	Mailing aux habitants
CASTERAS	
CASTEX	Mailing aux habitants, site internet, instagram de la commune
DAUMAZAN SUR ARIZE	Panneau lumineux
DURFORT	
FORNEX	
LE FOSSAT	Panneau lumineux + information sur application téléphonique et informatique "CityAll"
GABRE	Information sur application téléphonique et informatique "Panneau Pocket" + mailing aux habitants
LANOUX	
LEZAT SUR LEZE	Panneau lumineux + Information sur application téléphonique et informatique "Panneau Pocket" + Affichages A4 dans les commerces : Boucher chez titi, Boucherie capelle, Boulangerie Le fournil, Carrefour, Optique de la Leze, Institut de beauté, Coiffeuses, Vmi Informatiques, PPAS, Agence Immobilière Safti, Jardinerie Franquine, Tabac Presse + Insertion dans le journal municipal n°40 distribué début septembre
LOUBAUT	Mailing aux habitants
LE MAS D'AZIL	Site internet + Affichage intersection route de Camarade et hameau de « Rieubach
MERAS	Distribution dans chaque boîte aux lettres des administrés
MONESPLE	
MONTFA	Distribution dans chaque boîte aux lettres des administrés
PAILHES	Mailing aux habitants + Distribution dans chaque boîte aux lettres des administrés + affiches format A4 sur les panneaux des hameaux : Bouche, La Garrabère, Batges, Badassac, Menay, la gare
SABARAT	Panneau lumineux
SAINT-YBARS	Mailing aux habitants + site internet
SAINTE-SUZANNE	Mailing aux habitants
SIEURAS	
THOUARS SUR ARIZE	
VILLENEUVE DU LATOU	Mailing aux habitants
CCAL	Site internet

L'efficacité de la publicité de l'enquête est attestée par le nombre de visites et de téléchargement de fichiers sur le site du registre dématérialisé mis en place par la CCAL.

Le dossier, aisément accessible, consultable et téléchargeable sur le site gestionnaire du registre numérique dès le vendredi 16 août 2024, immédiatement après la signature de l'arrête d'ouverture d'enquête le 14 août 2024, y a fait l'objet durant l'enquête publique de **1694 téléchargements de fichiers et de 1453 visualisations de fichiers de la part de 508 visiteurs différents (soit 5 % de la population et environ 10 % des foyers de l'intercommunalité) ayant effectué 1154 visites** selon décompte au 25 octobre 2024 du prestataire gestionnaire du site registre-numérique.fr.

En outre, avant ouverture du registre dématérialisé, du 24/08/2024 au 22/09/2024, Il y a eu 705 téléchargements et 531 visualisations de fichiers.

Les 19 permanences organisées ont par ailleurs reçu 218 visiteurs, exprimant près de 200 observations.

La commission d'enquête constate que la CCAL et ses communes ont mis en place, à l'occasion de l'élaboration et de l'établissement du PLUi, les actions de communication nécessaires à une bonne publicité de l'enquête.

1.3. Sur les observations formulées pendant l'enquête

A l'issue de l'enquête, la Commission enquête a recensé 195 observations verbales ou déposées sur les registres papier et 211 observations déposées sur le registre dématérialisé (l'ensemble comportant de fréquents doublons).

Décomptées par commune, 364 observations ont été reçues, doublons inclus.
Décomptées par thème, 406 observations ont été reçues, doublons inclus.

La quasi-totalité de ces observations concernent le PLUi et non l'un des nombreux autres objets de l'enquête unique.

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

1.4. Sur la régularité de la procédure d'enquête publique

La commission estime que les quelques défauts constatés :

- Dates trop précoces pour les premières publications presse,
- Erreur dans la sélection d'un PPRi périmé annexé au PLUi,
- Imperfection de l'information communiquée au public ou de son accessibilité,
- Retard d'ouverture le 24 septembre de l'une des 19 permanences organisées,

ne remettent pas en cause la grande qualité et l'efficacité de la publicité d'enquête, la complétude, la qualité et l'accessibilité des pièces du PLUi mis à l'enquête, le bon niveau de participation et d'expression du public.

La commission estime en conséquence que l'enquête publique a été régulière et a atteint les objectifs assignés par la loi.

2. CONCLUSIONS CONCERNANT LE PROJET DE PLUI

2.1. Conclusions concernant le scénario démographique, résidentiel et foncier du PLUi

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

Concernant le scénario démographique, la MRAe, comme la DDT, accepte les prévisions fournies, notant simplement « si la croissance démographique visée de 0,55 %/an est cohérente avec les données 2015-2021 de l'INSEE, la MRAe rappelle, à l'instar du dossier, que le regain démographique est extrêmement récent ».

Concernant la consommation d'espace, la MRAe ne rejette pas la prévision proposée, se contentant de demander à la CCAL de « nuancer à la hausse » le bilan foncier.

La Chambre d'Agriculture est plus critique. Elle motive et illustre ses remarques.

La Commission d'enquête constate que le rapport de justification des choix du PLUi détaille par commune les analyses effectuées, explicite abondamment les méthodes d'analyse et critères utilisés, et justifie pas à pas la délimitation des aires urbaines et le nombre de logements escomptés dans les dents creuses et espaces de mutation.

La commission d'enquête estime que le soin apporté à expliciter les méthodes d'analyse de la CCAL et à en présenter les résultats, est un des points forts du projet de PLUi.

La commission déplore toutefois que les scénarii retenus multiplient les prudences ou les ajustements, lesquels se cumulent sans évaluation du niveau de prudence ou d'ajustement global qui en résulte :

- a) Concernant le scénario démographique, le rapport de présentation évoque « une poursuite de tendance », et vise 1000 habitants supplémentaires en 2035 avec un taux de croissance annuel de 0,55 %.

La commission note que ce taux de 0.55% correspond effectivement au taux de croissance annuel sur les six dernières années selon l'INSEE, indicateur POPT1 du dossier de l'intercommunalité publié en juin 2024, entre 10683 hbts en 2015 et 11039 hbts en 2021. La commission note toutefois qu'un calcul strict avec ce taux annuel de 0.55 % donne 883 habitants supplémentaires en 2035 par rapport à 2021, et non 1000.

Ce simple écart de 117 habitants représente 4,5 hectares de foncier à consommer, sur la base de 2.07 personnes par logement et 12 logements à l'hectare, cible moyenne du PADD.

- b) Concernant la délimitation des aires urbaines, qui comportent nombre d'espaces non bâtis, l'analyse de la MRAe, ainsi que l'analyse abondamment illustrée de la Chambre d'Agriculture montrent que nombre d'espaces à urbaniser limitrophes des espaces bâtis ou en dent creuse sont inclus dans l'aire urbaine, sans être nécessairement pris en compte dans la consommation d'espace à venir.

La commission d'enquête a fait le même constat. Il en est de même pour la délimitation de zones touristiques, notamment au Carla Bayle. La commission d'enquête n'a pas cherché à chiffrer la superficie globale correspondante, mais estime qu'elle est significative.

Ainsi, là où le rapport de justification indique que les aires urbaines incluent « les dents creuses situées entre deux constructions éloignées de moins de 50 mètres », il est fréquent de trouver

des dents creuses de 100 mètres ou plus. De même, là où le rapport de justification indique (page 174) que la limite de l'aire urbaine a été en général fixée à 25 m des constructions, il n'est pas rare (quoique en la matière la générosité ait été inégale) de trouver des dimensions beaucoup plus importantes après ajustement aux parcelles cadastrales.

c) Concernant le décompte des espaces consommés au titre du PLUi, la CCAL fait le décompte (page 72 du rapport de justification) des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager depuis le 1^{er} janvier 2021. Mais elle ne compte pas à ce titre la zone UXc dédiée à l'installation d'un grand commerce au Fossat, pour environ 2 hectares, ni dans les « coups partis » ni dans les consommations à venir (réponse de la CCAL à l'observation PJ23, et rapport de justification), au motif que « la zone est déjà artificialisée » (rapport de justification, page 312). Le règlement graphique du PLUi, les photos aériennes de Google Map et les observations de la commission d'enquête témoignent de ce que cette mention de la CCAL est erronée, le site est encore un site agricole labouré (la réponse de la CCAL opère sans doute une confusion avec le site limitrophe de dépôt et traitement de déchets inertes et granulats en zone A), non bâti, et le permis de construire délivré le 13 mars 2021 (donc postérieur au 01/01/2021) était toujours suspendu par le Tribunal Administratif à la clôture de la présente enquête publique.

d) Concernant les potentialités de création de nouveaux logements :

- Les capacités de densification des dents creuses des espaces urbanisés sont bien prises en compte. Mais par contre ces potentialités ne sont retenues dans le rapport de justification des choix que pour une faible proportion dans les cas de division parcellaire (25 % du potentiel de division parcellaire identifié dans les quatre communes centres, 12 % de ce potentiel dans les huit bourgs, et 0% de ce potentiel dans les villages, cf Bilan de la production de logements, page 320) sans argumentaire permettant de comprendre la différence entre le potentiel d'une petite parcelle en dent creuse, retenu, et celui d'une grande parcelle à diviser, non pris en compte.
- Les 62 changements de destination possibles de bâtiments d'exploitation en zones A et N ne sont pas pris en compte dans le scénario résidentiel,
- Les « coups partis », permis de construire ou d'aménager délivrés depuis 2021 pendant la période d'élaboration du PLUi, sont comptés dans la consommation foncière à destination d'habitat, pour 9,9 ha (rapport de justification, page 177), mais ne sont ni décomptés ni pris en compte dans la déclinaison résidentielle du scénario démographique retenu.

La commission d'enquête salue l'objectif du projet de PLUi de diviser par deux le rythme de consommation foncière.

Selon l'observatoire de l'artificialisation, entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 (10 ans) ce sont 74,32 ha d'espaces qui ont été artificialisés (dont 50,6 ha pour l'habitat). Ce rythme, comme le souligne la Chambre d'Agriculture dans son avis, correspond à un rythme annuel moyen d'environ 7,4 ha de consommation durant la décennie précédente, alors qu'il serait ramené à un rythme annuel moyen d'environ 3,26 ha de consommation foncière projetée pour la période 2021-2035.

La commission d'enquête estime que les faiblesses du dossier dans les décomptes opérés à ce titre ne remettent pas en cause le projet de PLUi, mais qu'elles contribuent à rehausser le niveau de rigueur ou d'exigence à appliquer aux zones AU au vu des ajustements des zones urbaines devant être opérés à l'issue de l'enquête.

En conséquence, la commission d'enquête émettra une réserve concernant le décompte des ajustements de zonage effectués à l'issue de l'enquête, en demandant que le décompte des

surfaces à reclasser en zone urbaine soit soustrait des surfaces prévues en zones 1 AU au projet de PLUi.

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

Avantages du projet de PLUi

Le projet de PLU est très largement orienté vers la facilitation d'une densification douce des espaces bâtis ou à bâtir.

Le rapport de justification des choix indique ainsi, page 168 :

L'élaboration d'un PLU unique à l'échelle de 27 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a été guidée par quatre ambitions :

(...)

Assouplir : rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbains et limiter la consommation d'espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions.

La suppression dans toutes les communes des coefficients maximum d'emprise au sol, au profit d'un coefficient de pleine terre moins élevé, facilite l'évolution et la densification des espaces bâtis, et contribue ainsi à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les règles afférentes à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sont souples et notamment généralisent en zones urbaines centrales UC, en zones pavillonnaires UP et en zones à urbaniser AU la possibilité de construire en limites séparatives sous réserve des droits des prospects.

Et, surtout, l'OAP thématique Densification traduit sur les 27 communes les objectifs du PADD en matière de densité de logements :

- Respecter la densité moyenne de 15 logements/ha pour les communes «centres» avec des parcelles de 500 m² environ.
- Respecter la densité moyenne de 12 logements/ha pour les communes «bourgs» avec des parcelles de 800 m² environ.
- Respecter la densité moyenne de 8 logements/ha pour les communes «villages» avec des parcelles de 1000 m² environ.

En conséquence l'OAP impose aux porteurs de projet :

- Soit de déposer une autorisation d'urbanisme respectant la densité demandée en arrondissant le nombre de logements attendus à l'entier inférieur,
- Soit d'implanter leur construction et l'ensemble des aménagements (piscine, accès, annexes, ...) de façon à libérer l'espace nécessaire, d'un seul tenant, permettant une densification ultérieure répondant aux objectifs de densité du PADD. Un tableau précise la taille de l'espace libéré à maintenir en fonction du nombre de logements attendus et de l'armature urbaine (centre, bourg ou village).

Cette OAP, qui s'applique sur tout le territoire communautaire dans un rapport de compatibilité, paraît garante d'une consommation d'espace respectant la sobriété visée au PADD et imposée par la loi.

Inconvénients du projet de PLUi :

Le Règlement reste néanmoins un frein aux démarches BIMBY, Build in my backyard, Construire dans mon jardin, au travers de deux mesures:

- dans le Règlement écrit, l'interdiction des constructions de second rang situées à plus de 80 mètres d'une voie publique,
- dans le Règlement graphique, la multiplication de zones NJ venant interdire toute construction en densification dans des secteurs anthropisés urbains ou péri-urbains proches.

- a) Concernant le règlement écrit, il précise en son article VI – 1 que « La longueur maximale de l'accès à une construction en second rang ne doit pas dépasser 80 m par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation jusqu'à l'entrée du bâtiment construit ».

La commission d'enquête doute de la pertinence et de l'utilité de cette clause applicable en tout lieu sur les 27 communes. Elle constate que la CCAL elle-même n'est pas certaine de la règle qu'elle édicte, en parlant de 60 mètres (et non 80) dans son rapport de justification des choix, page 276. Elle motive la règle par le souci de ne pas trop densifier le deuxième rideau et de ne pas démultiplier les accès sur voirie.

La commission constate que cette règle serait applicable en tout lieu, notamment pour l'urbanisation d'une dent creuse mal desservie. La commission estime dans ce contexte qu'une densification de second rideau peut être un moyen de rentabiliser une urbanisation existante et d'économiser du foncier agricole ou naturel.

Cette règle des 80 mètres peut aussi contraindre une construction en extension de ZAE, une OAP où un accès mutualisé est souhaité, ou la construction des logements touristiques autorisés dans les exploitations agricoles souvent susceptible d'accueillir en second rang deux logements touristiques de 50 m² chacun au-delà de la limite de 80 ml.

La commission d'enquête considère que cette règle est mal justifiée, et que ses effets potentiels négatifs sont mal mesurés. Elle **demande** la suppression de cette règle.

- b) Concernant le Règlement graphique, il comporte de nombreux secteurs NJ, sous-catégorie des zones N, secteurs de jardins d'agrément dont la délimitation permet de limiter le développement de l'urbanisation dans des secteurs non prioritaires, en extension de hameaux éloignés du bourg par exemple, et permet aussi de façon plus prosaïque de limiter le décompte des espaces consommés.

Les parcelles concernées sont totalement anthropisées (maison + jardin), souvent définitivement perdues pour l'agriculture et non boisées.

Ces secteurs urbains ou péri-urbains seraient parfois mieux valorisés par une densification et une urbanisation contrôlée permettant de préserver ailleurs des espaces agricoles ou naturels, alors que les zones NJ situées en espace urbain sont généralement doublées par la création d'une nouvelle zone AU à l'extérieur des limites urbaines.

Certaines de ces zones NJ font l'objet d'une **demande** de reclassement par la commission d'enquête.

- c) L'imposition d'un coefficient de pleine terre en centres anciens ou milieux urbains.

Plus marginal en apparence, l'existence d'un coefficient de pleine terre important en milieux urbains doit être mentionné car ses effets potentiels ne sont pas mesurés.

Le Règlement écrit impose à l'article V-6 le maintien d'un coefficient de pleine terre de 30 % dans les unités foncières de 600 à 1000 m², et de 50 % dans les unités foncières de plus de 1000 m².

Or la mise en œuvre des ORT peut conduire certains propriétaires publics ou privés à dépasser en centre ville le seuil de 600 m² d'assiette foncière sans pour autant disposer de l'espace

nécessaire pour respecter un coefficient de pleine terre de 30%. La commission a noté l'existence de quelques unités foncières significatives où le respect de ce coefficient ne serait pas possible (par exemple propriété de la SCI 37 RUE DES PARADOUX au Lézat, ou réserves foncières communales ou anciennes propriétés communales qui pourraient être cédées à un opérateur locatif).

Dans les zones urbaines périphériques, zones UP, et dans les zones à urbaniser AU, le ratio de 50% demandé sur les grandes parcelles, s'ajoutant aux espaces dédiés aux voies et stationnements, est non justifié et paraît déraisonnable et contraire à la loi SRU mais également incohérente avec l'OAP thématique Densification.

La commission estime que la revitalisation des centres est plus importante en Arize-Lèze qu'une contribution ponctuelle à la lutte contre un très hypothétique îlot de chaleur. Elle estime par ailleurs que l'objectif d'une densification douce des espaces urbains périphériques ne doit pas être mis en échec par une proportion non raisonnée d'espaces de pleine terre.

La commission estime enfin qu'en milieu urbain les plantations d'arbres peuvent constituer un compromis efficace entre la rareté foncière et l'objectif de renaturation des villes.

La commission demande la suppression de cette règle dans les zones UC « Centres historiques et tissus anciens des bourgs », dans les zones UX zones d'activités économiques et dans les zones UE.

La commission demande que le ratio de pleine terre soit justifié au rapport de présentation pour les zones UP et AU, et en tout état de cause fixé au maximum à 30 % dans ces zones.

2.3. Conclusions concernant la diversification de l'offre de logements

La commission constate que le scénario de production de logements du PLUi prévoit la construction de la moitié de l'offre globale en densification ou mutation des zones urbaines existantes, et comporte une proportion significative de logements collectifs, groupés ou jumelés, adaptés aux nouveaux besoins d'une large partie de la population.

Ces logements plus urbains comprennent notamment 150 logements collectifs groupés ou jumelés (dont 80 au Lézat) programmés dans les OAP sectorielles, à quoi devraient s'ajouter les 100 logements escomptés en résorption de vacance, soit au minimum au total 30 % de la production globale de logements prévue (713 logements neufs + 100 résorption de vacance). Cette proportion pourrait être au final plus élevée, les logements construits en densification ayant souvent une vocation locative.

L'objectif du PADD de diversifier l'offre de logement et d'accroître l'offre de logements locatifs serait ainsi atteint.
--

2.4. Conclusions concernant le choix des zones constructibles

Avantages du projet de PLUi

Le choix des zones constructibles a été effectué sous contrainte de diviser par deux le rythme de consommation d'espaces naturels ou agricoles. Ce choix a donc été fait de façon rigoureuse. Il a conduit à revenir sur de nombreux secteurs anciennement constructibles, ce que la commission d'enquête a pu constater partout où les précédents documents d'urbanisme sont accessibles en ligne.

La recherche d'une meilleure utilité urbaine a ainsi dû primer sur la recherche, légitime elle aussi par ailleurs, d'une meilleure valorisation foncière par les propriétaires.

En règle générale, la délimitation des zones urbaines épouse étroitement l'enveloppe urbaine actuelle des villages et hameaux et de leurs secteurs pavillonnaires. Les fonds de parcelles des hameaux et des urbanisations linéaires le long des routes en secteur péri urbain sont neutralisés, par un zonage A, N ou NJ.

Le rapport de justification des choix explicite bien les principes mis en oeuvre, les distances standard utilisées pour la délimitation des aires urbaines et de leurs dents creuses, ainsi que les exceptions retenues par la collectivité pour assurer la transition entre anciens et nouveau document d'urbanisme prenant en compte la nécessité de son acceptation sociale et la recherche de transitions équitables (quoique ces dernières règles aient été mises en oeuvre de façon inégale et non transparente).

Les zones à urbaniser sont situées à l'intérieur ou en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante, à l'exception des rares zones dédiées à l'accueil d'hébergements touristiques. Les rares STECAL prévus ne concernent que quelques gîtes touristiques à la ferme et un petit équipement public. Ils ne permettent pas de construire des habitations en zone agricole.

Le choix des zones constructibles est donc en règle générale bien fait, rigoureux, et limite tant l'expansion urbaine que le mitage des zones A et N.

Inconvénients du projet de PLUi:

Les limites des choix effectués concernent

- l'absence de justification du choix d'une zone AU là où plusieurs secteurs alternatifs auraient pu être retenus. Cela concerne par exemple Artigat, le Carla Bayle, le Fossat, les Bordes sur Arize.
- la création de plusieurs zones AU en extension de hameaux éloignés voire très éloignés des secteurs villageois, sans justification satisfaisante ou recevable. Cela concerne par exemple le développement du hameau diffus du Gaillard du Bosc au Carla Bayle, éloigné d'environ 7 kilomètres du village.
- la volonté peu compréhensible de limiter l'urbanisation de second rang dans les villages, qui permettrait de densifier ces pôles centraux, au profit de la poursuite d'une urbanisation que la Chambre d'Agriculture qualifie dans son avis, à juste titre, de « formes urbaines peu qualitatives (bandes constructibles le long des voies de dessertes, routes et chemins (« doigts de gant ») »,
- l'inégale application des principes et des distances standards utilisés pour la délimitation des zones urbaines.

Certains de ces points feront l'objet de réserves ou de recommandations.

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

La définition d'une OAP est obligatoire pour chaque zone AU. Son élaboration en fin de chantier PLUi relève donc souvent dans les zones pavillonnaires d'un exercice de style davantage que d'une véritable analyse urbaine.

La commission a effectué, à sa mesure, une analyse des OAP en matière d'urbanisme, d'intégration urbaine ou paysagère, qui est annexée au rapport d'enquête.

La commission d'enquête constate que les temporalités différentes dans l'établissement du dossier PLUi par la CCAL et du dossier Révision des zonages d'assainissement par le SMDEA ont conduit à :

- La prise en compte des projets d'OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation inclus au PLUi par le SMDEA,

- Mais par contre une absence de prise en compte par la CCAL et son bureau d'étude des projets de révision des zonages d'assainissement concernant des OAP au Castéras et au Mas d'Azil, notifiés à la CCAL par courrier SMDEA du 18 mai 2024 trois mois après l'arrêt du projet de PLUi, étant précisé que les délibérations du conseil d'administration du SMDEA approuvant ces projets de zonage d'assainissement sont elles aussi postérieures à l'arrêt du PLUi révisé.

Il en résulte une mauvaise qualité de rédaction des OAP concernées, tant dans leurs prescriptions en matière d'assainissement que dans leurs schémas d'aménagement.

Il en résulte aussi une information incomplète du public sur les prescriptions des OAP, celles-ci ne considérant que les zonages actuels d'assainissement, sans anticiper sur les zonages prévus à la présente enquête publique.

Deux OAP pavillonnaires seront situées en zone d'assainissement collectif à l'issue de la présente enquête publique au titre de la modification du zonage d'assainissement des communes concernées : OAP 5 au Castéras, et OAP 11 au Mas d'Azil. La rédaction des OAP et leur schéma d'aménagement doit être modifié en conséquence. Leur rédaction ne prend pas en compte cette spécificité, alors qu'il est probable qu'un collecteur d'eaux usées partagé en bas de parcelles coûterait moins cher aux pétitionnaires et créerait moins de contraintes de raccordement sous voirie, qu'un poste de relevage et un point de raccordement sous voirie pour chaque maison construite.

Ces points feront l'objet d'une **réserve**.

Une difficulté proche a été constatée par la commission pour l'OAP 6 à Castex, non concernée par une révision de son zonage d'assainissement.

Le plan des réseaux actuels, tel qu'annexé au projet de PLUi, indique que l'OAP 6, bien que située en zone d'assainissement non collectif, est desservie en bas de parcelle par un réseau d'assainissement gravitaire.

D'ailleurs l'avis du SMDEA du 18 mai 2024 place cette OAP en secteur d'assainissement collectif. Une mise en cohérence est nécessaire.

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

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

Avantages du projet de PLUi

Le rythme de consommation des espaces agricoles est en nette diminution.

La Chambre d'Agriculture écrit ainsi : « Par le classement d'environ 24 369 ha en zone agricole (en excluant les secteurs Aenr et les STECAL), là où environ 23 931 ha sont déclarés à la PAC 2020, la Chambre d'Agriculture acte la volonté de votre projet à reconnaître l'activité agricole dans ses espaces spécifiques et préservés permettant globalement de conserver et développer le potentiel de production du territoire».

La Commission d'enquête fait sienne cette appréciation.

La Commission d'enquête note en outre les souplesses insérées au Règlement écrit concernant les zones classées en A, souplesses qui doivent faciliter le soutien aux exploitations agricoles et à leur diversification, avec (sous conditions ..):

- la possibilité de construire des bâtiments de transformation, conditionnement ou commercialisation des productions de l'exploitation,
- la possibilité de construire des bâtiments des coopératives d'utilisation de matériel agricole
- la possibilité de construire deux gîtes ruraux de 50 m2 maximum chacun adossés aux exploitations agricoles,
- la possibilité d'exploiter un restaurant ou un hôtel dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment agricole.

Inconvénients du projet de PLUi:

La nécessité de consommer des espaces agricoles ou naturels au profit des espaces urbains n'est pas justifiée de façon suffisamment rigoureuse au rapport de présentation : le rapport de présentation estime à minima la capacité de mobilisation des espaces de mutation et de densification douce des espaces urbains, et ne prend pas en compte les possibilités de changement de destination de 62 bâtiments agricoles sur les 10 ans à venir (cf § 2-1 ci-dessus).

Par ailleurs, la Commission a noté durant l'enquête publique un nombre significatif de cas où des terres exploitées étaient classées en espace naturel, privant ainsi les exploitants agricoles de possibilités d'effectuer des travaux d'aménagement rural ou de construire les locaux d'exploitation, de commercialisation ou de transformation qui leur sont nécessaires.

La Chambre d'agriculture a de son côté recensé plus de **3 000 ha déclarés comme support d'exploitation à la PAC 2020 et néanmoins classés en zones naturelles au projet de PLUi soit l'équivalent d'environ 15 % des terres déclarées à la PAC en 2023.**

Les cultures à haute valeur ajoutée (maraichage, arboriculture, vigne, PPAM plantes aromatiques ou médicinales) sont très minoritaires dans ces terres « déclassées », mais les cas soumis à la Commission d'enquête concernent généralement des **reprises d'exploitations en friche par de jeunes agriculteurs, qu'il vaudrait mieux soutenir plutôt qu'handicaper.**

En réponse au Procès-Verbal de synthèse de la commission d'enquête, aux observations écrites du public et aux observations de la Chambre d'agriculture, la CCAL a indiqué que « les parcelles qui sont déclarées à la PAC et répondent donc à la méthodologie de tracé de la zone A, vont être classées en zone A ».

Cette réponse ne constitue un progrès qu'en apparence, mais elle n'est pas satisfaisante :

- si la déclaration PAC prise en compte lors de l'approbation du PLUi est la seule déclaration 2023 ou 2024, elle ne fera qu'entériner la déprise agricole, et la CCAL classera en zone naturelle les parcelles agricoles qui ne sont plus exploitées en 2023,
- sur la durée du PLUi, aucune procédure ne permet l'ajustement périodique du zonage PLUi à l'avancée anticipée de la reconquête agricole espérée,
- plus largement, **la commission estime que le caractère agricole des parcelles dépend de leur vocation, pas de leur déclaration.**

La Commission formulera une réserve sur ce point.

2.6.2. LE CAS PARTICULIER DES ZONES Ap ZONES AGRICOLES PROTEGEES

Un sous-zonage Ap correspond aux secteurs à forte sensibilité environnementale ou paysagère. Le Règlement y interdit la plupart des constructions, y compris les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et les installations agrivoltaïques.

Ce zonage Ap concerne essentiellement les abords des bourgs et villages, sans être nécessairement limité aux périmètres de protection des co-visibilités des monuments historiques.

Ces zones ne posent pas de difficultés dans leur principe aux abords des villages, où ils peuvent accompagner des périmètres de délimitation des abords des monuments historiques, mais la faiblesse de leur justification au rapport de justification des choix pose problème (et est d'ailleurs critiquée par la Chambre d'Agriculture).

Un cas pose tout particulièrement problème concernant sa délimitation comme sa justification.

A Labastide de Besplas, la plaine agricole de Ségobère, éloignée du village, est le support d'un projet de circuit de mémoire porté par la commune, la plaine étant réputée avoir été le lieu d'une antique bataille dont quelques grosses pierres marqueraient la mémoire.

Deux propriétaires aux terres contiguës, le GFA Boulet et M Garcia portent un projet agrivoltaïque. Leurs terres, et seulement elles, ont été classées Ap au projet de PLUi, de toute évidence pour bloquer leur projet.

La Commission d'enquête comprend la commune dans son appréciation de l'opportunité d'une installation photovoltaïque au milieu d'une plaine faiblement pourvue en écrans végétaux ou autres barrières visuelles, mais elle considère que la zone Ap a été définie sans respecter son objet.

Plusieurs outils ou protections sont disponibles pour accompagner en tant que de besoin le projet communal :

- en premier lieu, les protections attachées à l'évaluation environnementale et à l'enquête publique préalables à la délivrance du permis de construire d'une l'installation photovoltaïque, concernant notamment le respect des conditions réglementaires concernant les installations agrivoltaïques, les analyses paysagères et les mesures d'accompagnement,
- d'éventuelles prescriptions d'archéologie préventives de l'UDAP,
- dans le cadre d'une démarche justificative probante, l'instauration d'un périmètre « d'installations sous conditions » relevant de l'article L 151-42-1 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du secteur à protéger. Pour rappel, l'article L151-42-1 permet de définir des secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'ENR est soumise à conditions, dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (...), ou à la mise en valeur du patrimoine.
- et enfin, en dernier ressort, la définition d'un secteur Ap, sous réserve d'objectiver la sensibilité paysagère du site, de justifier le périmètre pertinent de la protection recherchée et de vérifier que les contraintes sur l'agriculture restent proportionnées à la protection recherchée.

Aux deniers jours de l'enquête, faisant suite à une audition du directeur de la CCAL par la commission d'enquête, sont soudainement intervenues sur le Registre Numérique plusieurs demandes tendant à étendre ladite zone AP au-delà des unités foncières Boulet -Garcia, jusqu'à la frontière de la commune de Fornex.

Ces propositions ont été acceptées sans délai par la CCAL dans ses réponses aux observations reçues, au seul motif qu'elles étaient « acceptées par la commune », et sans aucune analyse ni étude.

La commission d'enquête constate que cette intention tardive d'extension de la zone AP sur un territoire très important est annoncée sans aucune analyse paysagère préalable, sans aucune analyse des besoins à 10 ans des exploitations agricoles impactées, sans même aucun recensement de ces exploitations, sans précision quant au périmètre qui serait retenu, sans justification de la pertinence du périmètre envisagé, sans consultation de la Chambre d'Agriculture, de la CDPNAF, du CAUE, de l'UDAP.

L'instauration dans le projet de PLUi d'une zone AP sur l'ensemble des terres agricoles d'un groupement de deux propriétaires portant un projet photovoltaïque, et seulement sur leurs terres, sans aucune analyse préalable ni des protections paysagères nécessaires ni des conséquences potentielles de ce classement sur les exploitations agricoles, n'est pas acceptable pour la Commission d'enquête qui doit comme la collectivité, aux termes de l'article L 123-1 du Code de l'Environnement, « assurer la prise en compte de l'intérêt des tiers ». L'extension très importante envisagée à l'issue de l'enquête avant toute étude n'est pas davantage acceptable. Une réserve sera donc exprimée sur ce point.

2.6.3. LA REFORTE DES REGLES D'EXTENSION ET D'ANNEXES D'HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE

Le PLUi uniformise sur les 27 communes de la CCAL les règles d'extension et d'annexes aux constructions d'habitation existantes en zones agricoles et naturelles.

Tous les bâtiments d'habitation peuvent bénéficier de ces possibilités, sauf en zone AP, zone agricole à forte sensibilité paysagère, où les extensions de logements existants ne sont pas autorisées en l'état du projet de Règlement du PLUi.

Avantages du projet de PLUi:

Le pourcentage maximal d'extension retenu (30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi) et les surfaces de construction d'annexes (50 m², piscine en sus) permettent une large adaptation du bâti ancien, et sont adaptés aux objectifs poursuivis. Le Règlement autorise aussi sous quelques conditions de prudence le changement de destination des granges et étables accolées au corps de ferme, ce qui permettra la rénovation de ces bâtis traditionnels inadaptés à la mécanisation agricole.

Inconvénients du projet de PLUi:

Le rapport de présentation n'évalue pas l'impact de l'interdiction en zone Ap, nouvelle dans nombre de communes concernées, d'y construire un nouveau bâtiment d'exploitation, d'y étendre un bâtiment d'habitation existant ou de lui adjoindre une annexe, et ne justifie pas de la nécessité d'interdire ainsi l'adaptation du bâti d'exploitation ou d'habitation plutôt que de renforcer les règles d'intégration architecturale et paysagère de ce bâti dans les zones concernées.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.6.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN SECTEUR AGRICOLE POUR CHEMINS DE RANDONNEE

Le règlement graphique du PLUi identifie près de 69 km de sentiers à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme (décompte de la Chambre d'Agriculture). La Chambre d'Agriculture note que près de 13 km linéaires impactent du foncier privé (hors domaine privé des collectivités) sans que soient établis d'emplacements réservés, et demande :

- d'établir des emplacements réservés sur l'ensemble des linéaires empruntant du foncier privé,
- que les tracés des sentiers privilégient le contournement des ilots agricoles déclarés à la PAC plutôt que leur fragmentation.

A l'inverse de ces orientations, la commission d'enquête et plusieurs propriétaires ou exploitants notent :

- que la mise en œuvre des emplacements réservés repérés au règlement graphique et à l'annexe au règlement écrit, par achat des terrains par la collectivité, nécessitera de clore les bordures des nouveaux chemins communaux pour éviter la divagation du bétail,
- que le fonctionnement des exploitations agricoles n'a pas été pris en compte dans la détermination des tracés de ces nombreux emplacements réservés inscrits au titre des itinéraires pédestres,
- que le tracé de ces emplacements réservés au Règlement graphique n'est qu'illustratif et schématique, généralement situé à plusieurs mètres du chemin existant, voire placé sur un bâtiment agricole, sans levé topographique ni souci du relief ou de l'occupation du sol, ...

La commission d'enquête rappelle qu'un emplacement réservé doit être délimité, que cette délimitation doit être assez précise pour permettre de localiser tant la servitude d'urbanisme qui en résulte que le droit de délaissement du propriétaire, et que les tracés illustratifs, allusifs ou schématiques, qui ne peuvent être précisément justifiés ni localisés, entraînent l'inopposabilité de l'emplacement réservé.

La commission exprimera une réserve sur ce point.

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

Avantages du projet de PLUi:

Au titre des articles L151-23 et R151-43 du Code l'Urbanisme, le règlement graphique du PLUi identifie 542 km de haies et alignements d'arbres en tant que « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologiques » (décompte MRae), ainsi que 151 éléments identifiés au titre du patrimoine écologique et paysager, composés d'arbres remarquables, de vergers, de mares,...

De même, les berges des cours d'eau et ripisylves sont protégés (recul obligatoire de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau identifié : article IV-3 du Règlement écrit).

Une OAP Thématique Biodiversité préconise de nombreuses bonnes pratiques,

Le Règlement écrit impose à l'article V-6 le maintien d'un coefficient de pleine terre de 30 % dans les unités foncières de 600 à 1000 m², et de 50 % dans les unités foncières de plus de 1000 m².

Inconvénients du projet de PLUi:

Les boisements remarquables ne sont pas recensés ni strictement protégés : le projet de PLUi ne prévoit aucun EBC Espace Boisé Classé sur les 27 communes, alors que ces espaces étaient nombreux sur les documents d'urbanisme antérieurs au présent PLUi.

Le recensement des linéaires et éléments identifiés au titre du patrimoine écologique et paysager comporte, selon les décomptes et illustrations fournis par la Chambre d'Agriculture dans son avis, des erreurs, omissions ou défauts de justification importants.

La commission d'enquête estime que ces défauts de recensement ou de justification sont susceptibles de priver ces recensements de leur légitimité auprès des agriculteurs qui en sont les principaux destinataires.

La commission d'enquête recommande que ces recensements soient repris pour une incorporation au PLUi lors de sa prochaine modification.
La commission recommande que l'évolution de ces linéaires protégés fasse l'objet d'indicateurs de suivi.

2.8. Conclusions concernant l'activité économique :

2.8.1. CONCLUSIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Avantages du projet de PLUi :

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

- de trois secteurs de taille et de capacité limitées STECAL permettant l'implantation de quelques gîtes ou emplacements de camping à la ferme à Artigat, Saint-Ybars et au Fossat, adossés à l'activité agricole des fermes, le plus souvent l'élevage. Ces STECAL ont été acceptés tant par la Chambre d'agriculture que par la CDPNAF,
- de deux zones à urbaniser, au Mas d'Azil, de 14 et 3 à 6 logements touristiques.
- de l'extension de la zone UL de Carla Bayle pour faciliter la reprise de l'une des deux seules résidences touristiques du territoire,
- et, surtout, de la possibilité offerte par le Règlement écrit de créer à proximité de chaque exploitation agricole deux gîtes d'une surface unitaire maximale de 50 m².

Le développement touristique promu est ainsi en grande majorité diffusé sur l'ensemble du territoire au travers de petites unités, peu consommatrices d'espace et de faible impact sur les paysages et l'environnement.

Inconvénients du projet de PLUi:

Le développement touristique modéré soutenu par le PLUi n'est pas appuyé sur un schéma de développement touristique communautaire, et ne semble pas s'appuyer non plus sur le schéma départemental.

2.8.2. CONCLUSIONS CONCERNANT LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Avantages du projet de PLUi:

Il résulte du rapport d'état des lieux que les zones d'activité économiques du territoire sont correctement dimensionnées, et qu'elles disposent en règle générale de disponibilités foncières suffisantes.

Inconvénients du projet de PLUi :

Par exception, au Fossat, la petite ZAE où se situe la déchetterie communautaire sur la route du Carla Bayle, doit être agrandie pour pouvoir accueillir une ou deux entreprises : cette extension modeste est prévue au présent PLUi.

En complément, la commune souhaite disposer de quelques milliers de m² en bordure de la voie structurante de la vallée de la Lèze. La commission émet la **recommandation** de programmer une petite ZAE, de moins d'un hectare, sur les terrains situés en bord de route entre la ville et l'usine boulangère.

Au Carla Bayle, le classement en zone urbaine UD des parcelles ZC 95 et 96, en extension urbaine pour environ 2900 m², est problématique, car ces terrains portent une activité économique (matériaux et recyclage) interdite en zone urbaine.

La commission **demande** un reclassement de ces parcelles compatible avec leur actuelle destination.

2.8.3. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Avantages du projet de PLUi:

Le projet de PLUi intègre deux vastes zones AENR dédiées au photovoltaïque au sol. Cette programmation portée par la collectivité permettra à celle-ci d'orienter les projets sur des sites dégradés et/ou de très faible incidence paysagère.

Les critiques exprimées contre ces deux projets sont limitées, tant de la MRae que du public, et trouveront leur réponse positive ou négative dans l'évaluation environnementale et l'enquête publique préalables aux autorisations environnementales et au permis de construire. En tout état de cause la commission d'enquête considère que ces critiques ou points d'alerte peuvent concerner la définition des projets à venir mais n'affectent en l'état ni le principe de leur installation ni le document d'urbanisme lui-même.

Par ailleurs, la commission prend note que le site de Daumazan sur Arize est de grande taille (jusqu'à 62,5 hectares en version finale), et se situe sur un corridor écologique identifié au SRCE.

La commission **recommande** que le Règlement du PLUi ou la mise au point des dossiers de demande de permis de construire prévoient:

- de ne clore le site qu'en plusieurs tenants formant entre eux des corridors d'au moins 10 mètres de large, ou 2x10 m si ces corridors se situent le long d'un ruisseau,
- de prévoir à intervalles réguliers des passages à petite faune dans la clôture de l'extension du parc, et de les ajouter dans la clôture du parc actuel,
- d'interdire les tranchées de grande longueur à fond de sable continu, qui drainent les îlots humides, et d'imposer sur leur parcours des bouchons de terre étanches, sans fond de sable, pour interrompre les drains.

Inconvénients du projet de PLUi:

Le projet de PLUi mis à l'enquête publique est excessivement restrictif en matière d'énergies renouvelables, et ne participe pas suffisamment aux objectifs nationaux en la matière.

Il cumule en effet :

- une absence de prescriptions incitative sur les bâtiments d'activité, et à l'inverse, page 214 du règlement pour les zones UX, une prescription que la commission d'enquête considère comme relevant d'une autre époque :

« Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public ».

- des freins importants au développement du photovoltaïque sur hangars agricoles, lesquels doivent être orientés parallèlement à la pente, ou perpendiculairement, sans pleine liberté de les orienter préférentiellement au sud,
- en zone AENR, où l'implantation d'installations photovoltaïques est autorisée, la surface maximale autorisée pour chaque construction est limitée à 20 m². Cette superficie, non justifiée au rapport de justification des choix, interdit de fait toute construction nécessaire à la partie agricole d'une installation agri voltaïque (bergerie, pailler, hangar, frigo, ..). Cette surface maximale s'avère même être inférieure à la surface de plusieurs équipements standards actuels pour les postes électriques de livraison ou postes de redressement, qui peuvent atteindre 30 m² chacun.
- et, en outre, le Règlement du PLUi interdit toutes les installations d'énergie renouvelable en zone A, sauf les installations agrivoltaïques, ainsi qu'en zone N. Sont ainsi exclues les installations photovoltaïques sur d'anciennes carrières, décharges contrôlées ou sites pollués et classés en zone N. Mais sont aussi exclues les éoliennes et les chaudières biomasse alors que le rapport Diagnostic montre que les potentialités de ces énergies (au moins chaudières bois et méthanisation) sont importantes sur le territoire. Ces interdictions ne sont pas motivées au rapport de justification des choix. En outre ces interdictions de portée générale ne respectent pas l'article L151-42-1 CU.

La commission d'enquête prend acte du volontarisme de la CCAL qui a réservé deux grands espaces à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol. Elle prend également acte de l'intention favorable exprimée par la CCAL sur la levée des interdictions abusives du Règlement, à l'occasion de sa réponse au Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique. Compte tenu de l'importance de ces points non encore délibérés par la CCAL, la commission d'enquête exprimera deux réserves.

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

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

Le projet de PLUi, malgré ses points faibles, est solidement charpenté et justifié sur la plupart de ses points, et a pris soin d'inclure un maximum de parcelles construites ou dents creuses en zone urbaine.

De ce fait, la proportion des réclamations nécessitant une réponse favorable est relativement faible.

La CCAL, dans son mémoire en réponse au Procès Verbal de Synthèse, envisage de donner une suite favorable à une partie de ces demandes, évolutions qui reçoivent un avis favorable de la Commission d'enquête, laquelle a par ailleurs recommandé ou demandé dans ses rapports d'analyse des observations reçues, d'apporter aussi une réponse favorable à quelques demandes supplémentaires.

Ces évolutions ponctuelles ne sont pas reprises ici.

Par exception compte tenu de son importance, la demande de la Foncière de Pourgues, qui a obtenu un Permis d'Aménager modificatif du maire du Fossat le 22 octobre 2024, fait l'objet d'une réserve pour que ce permis soit pris en compte au PLUi conformément aux règles précisées au rapport de justification des choix.

Avantages :

La commission d'enquête estime que le grand nombre de remarques légitimes exprimées par le public, et le nombre faible mais néanmoins significatif de réponses favorables de la CCAL à ces remarques, améliore le projet de PLUi et sa justification, et constituera un avantage indéniable du PLUi.

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

Conséquences :

Les parcelles ou parties de parcelles qui seraient rendues constructibles sont en nombre limité mais néanmoins significatif, notamment en y incluant les zones UL et UX.

Un bilan est à faire de ces ajustements envisagés, en nombre de logement comme en surface. Ce bilan est à prendre en compte dans la détermination du volume des zones à ouvrir à l'urbanisation, et dans la détermination du volume des zones AU à supprimer ou à différer. Ce point fera l'objet d'une réserve de la commission d'enquête.

4. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE REVISION DU PLUi.

Avantages :

Le projet de PLUi, premier document d'urbanisme intercommunal de la CCAL, va permettre à celle-ci d'affirmer son projet territorial.

Il va également permettre à la CCAL, en remplaçant un PLUi, trois PLU communaux et quatre cartes communales, en unifiant les règles d'urbanisme, de gagner en cohérence et en cohésion.

Pour le public, habitants comme professionnels, des règles claires remplaceront les incertitudes liées à l'application du seul Règlement National d'Urbanisme dans les six communes actuellement non dotées d'un document d'urbanisme.

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

Il encourage l'intensification urbaine et la densification douce des espaces bâtis, et cantonne en règle générale l'urbanisation des écarts.

Il prévoit une forte proportion de logements collectifs, ou groupés, ou jumelés, permettant de diversifier l'offre de logements et notamment l'offre de logements locatifs.

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

Le bon déroulement de l'enquête publique a permis d'obtenir un grand nombre de remarques exprimées par le public, dont un nombre significatif reçoivent une réponse favorable de la CCAL, ce qui améliore le projet de PLUi et en constitue un avantage indéniable.

Inconvénients :

Le scénario démographique paraît raisonnable, mais le scénario résidentiel n'est pas suffisamment justifié.

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

Le Règlement comporte encore quelques clauses freinant la densification douce des espaces bâtis,

Le Règlement est abusivement restrictif en matière d'installations d'énergies renouvelables,

La délimitation respective des zones A, Ap et N souffre d'a-prioris ou de défauts de justification.

La commission d'enquête estime que le PLUi comporte ainsi des fondements et des apports extrêmement positifs, mais il doit être amendé et amélioré en plusieurs points importants qui feront l'objet de réserves.

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

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

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

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

Elle exprime un **AVIS FAVORABLE à l'approbation du projet de PLUi**, sous les 13 réserves et 6 recommandations suivantes :

Réserve n°1 : intégrer au PLUi les évolutions auxquelles la CCAL a annoncé son intention de donner une suite favorable dans son mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques associées et de la MRAe, ainsi que dans son mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique,

Réserve n°2 : prendre en compte les mesures de reclassement de parcelles ou parties de parcelles qui seraient acceptées par la CCAL à la suite des observations du public et/ou des demandes de la commission d'enquête exprimées dans les Volumes 2 et 3 du Rapport d'enquête, recalculer sur cette base la consommation foncière prévisionnelle pour l'habitat, et diminuer en conséquence la superficie globale des zones AU.

Réserve n°3 : prendre en compte le Permis d'Aménager délivré en octobre 2024 par le maire du Fossat au profit de la sas Foncière de Pourgues,

Réserve n°4 : supprimer la règle inscrite à l'article VI – 1 du Règlement, stipulant que « La longueur maximale de l'accès à une construction en second rang ne doit pas dépasser 80 m par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation jusqu'à l'entrée du bâtiment construit ».

Réserve n°5 : supprimer la règle inscrite à l'article V-6 du Règlement dans les zones UC «Centres historiques et tissus anciens des bourgs » , dans les zones UX zones d'activités économiques et dans les zones UE.

La commission demande que le ratio de pleine terre soit justifié au rapport de présentation pour les zones UP et AU, et en tout état de cause fixé au maximum à 30 % dans ces zones.

Réserve n°6 : reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont l'exploitation est en cours de reprise sans limiter ce reclassement aux parcelles déjà effectivement remises en culture, en application des orientations inscrites au PADD,

Réserve n°7 : reclasser en zone A la zone Ap créée dans la plaine agricole de Ségobère à Labastide de Besplas, non justifiée au projet de PLUi et utilisée en dehors de son objet,

Réserve n°8 : corriger le tracé des emplacements réservés pour itinéraires de randonnée, de telle sorte que leur délimitation soit assez précise pour permettre de localiser tant la servitude d'urbanisme qui en résulte que le droit de délaissement du propriétaire. A défaut, supprimer ces emplacements réservés.

Réserve n°9 : au Carla Bayle, reclasser les parcelles ZC 95 et 96 de façon compatible avec leur usage actuel.

Réserve n°10 : supprimer dans le Règlement des zones UX la règle « Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public ».

Réserve n°11 : supprimer du Règlement des zones A et N les clauses instaurant une interdiction de portée générale des installations d'énergie renouvelable hors agrivoltaïques. Cette interdiction n'est pas justifiée au rapport de justification des choix et ne respecte pas l'article L151-42-1 CU.

Réserve n°12 : deux OAP pavillonnaires seront situées en zone d'assainissement collectif à l'issue de la présente enquête publique qui comporte la modification du zonage d'assainissement des communes concernées : OAP 5 au Casteras, et OAP 11 au Mas d'Azil. Modifier en conséquence la rédaction des OAP. Modifier également leurs schémas d'aménagement si un réseau privé de collecte des eaux usées est pertinent au bas des parcelles (notamment au Mas d'Azil, où le réseau public d'assainissement ne dessert qu'une partie de l'OAP).

Réserve n°13 : l'OAP 6 au Castex est en zone d'assainissement non collectif, alors que le plan des réseaux actuels annexé au projet de PLUi montre que l'OAP serait déjà desservie par un réseau gravitaire. Mettre le plan des réseaux et l'OAP en cohérence.

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

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

Recommandation 1 : reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont la vocation agricole n'a pas disparu, sur la base des déclarations PAC 2020 ou, si possible, 2014.

Recommandation 2 : Evaluer l'impact de l'interdiction d'étendre un bâtiment d'habitation existant en zone Ap ou de lui adjoindre une annexe, et, le cas échéant, autoriser au Règlement les évolutions permettant l'entretien du bâti et de ses dépendances.

Recommandation 3 : Evaluer l'impact de l'interdiction de construire un nouveau bâtiment d'exploitation, de transformation, de stockage ou de commercialisation des produits de l'exploitation en zone Ap, et privilégier de renforcer les règles d'intégration architecturale et paysagère de ce bâti plutôt que son interdiction.

Recommandation 4 : programmer une petite ZAE au Fossat, de moins d'un hectare, sur les terrains situés en bord de la route D 919 entre la ville et l'usine boulangère


Recommandation 5 : concernant l'aménagement des sites AENR, prévoir au Règlement du PLUi ou à la mise au point des dossiers de demande de permis de construire :

- de ne clore le site qu'en plusieurs tenants formant entre eux des corridors d'au moins 10 mètres de large, ou 2x10 m si ces corridors se situent de part et d'autre d'un ruisseau,
- de prévoir à intervalles réguliers des passages à petite faune dans la clôture de l'extension du parc, et de les ajouter dans la clôture des parcs actuels,
- d'interdire les tranchées de grande longueur à fond de sable continu, qui drainent les îlots humides, et d'imposer sur leur parcours des bouchons de terre étanches, sans fond de sable, pour interrompre les drains.

Recommandation 6 : reprendre le recensement des linéaires et éléments identifiés au titre du patrimoine écologique et paysager, pour une incorporation au PLUi lors de sa prochaine modification. Définir un indicateur de suivi de l'évolution de ces linéaires protégés.

Toulouse, le 2 décembre 2024

Pour la commission d'enquête,
son président

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is centered horizontally and vertically within the rectangular area.

Jean René Odier