

Commune de Pointis-Inard

(Haute-Garonne)

ENQUETE PUBLIQUE

Du 11 octobre 2021 au 19 novembre 2021

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Conclusions et avis.

Commissaire enquêteur
Yves Raynaud

Courrier reçu le

20 DEC. 2021

Sommaire

1- Objet de la présente enquête. Historique de la procédure préalable à l'enquête publique.....	2
2-Avis sur la régularité et sur le déroulement de l'enquête.	3
2-1-Composition et qualité du dossier.....	3
2-2-Dates de l'enquête.....	5
2-3-Siège. Publicité de l'enquête. Accès au dossier.....	5
2-4-Permanences du commissaire enquêteur ; conditions de déroulement de l'enquête.....	6
3-Conclusions du commissaire enquêteur.....	7
3-1-Rappels et considérations préalables.....	7
3-2-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	9
3-3- Les possibilités de réduction de consommation d'espace.....	10
3-4-Les adaptations du règlement graphique.....	11
3-5-Le règlement écrit.....	15
3-7-Les servitudes.....	16
3-8-Quelques remarques complémentaires à prendre en compte.....	16
4-Les points essentiels à retenir.....	17
5-Avis du commissaire enquêteur.....	19

1- Objet de la présente enquête. Historique de la procédure préalable à l'enquête publique.

La présente enquête concerne le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Pointis-Inard.

Ce projet de PLU est prescrit par la commune le 26 octobre 2015.

En application de la loi ALUR de 2014, le Plan d'Occupation des Sols dont était dotée Pointis-Inard est devenu caduc le 27 mars 2017 ; c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui est aujourd'hui le document de référence.

Le 1^{er} janvier 2017 la compétence « urbanisme » est transférée à la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges (la « 5C »), qui, en accord avec la commune, assure l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU.

Une réunion publique d'information de la population est organisée le 10 octobre 2017 ; près d'une centaine de personnes sont présentes.

L'association Pays Comminges Pyrénées, créée en 2004, s'est transformée en 2015 en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ; la « 5C » est une des trois Communautés de Communes constitutives de ce PETR.

Un Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées est approuvé par le PETR le 4 juillet 2019. Ce SCoT constitue un document de référence pour les politiques territoriales : urbanisme, déplacements, environnement, etc..., détaillés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Les questions d'urbanisme de Pointis-Inard sont donc concernées par ces orientations ; la compatibilité du futur PLU avec ce SCoT est nécessaire.

Jusqu'au début de l'année 2021, le projet est retravaillé et précisé.

En février et mars 2021, une phase de concertation avec le public, d'une durée d'un mois, est organisée ; le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et le zonage sont accessibles et téléchargeables sur le site internet de la mairie ; 5 panneaux explicatifs (diagnostic, PADD, zonage) sont installés dans le hall de la mairie ; un registre de concertation est à disposition du public ; il recueille 19 observations ; toutes ont trait à des demandes de classement de parcelles en zone urbanisable.

L'Arrêté d'enquête publique est pris par Madame la Présidente de la Communauté de Communes le 8 septembre 2021.

Ainsi, je considère que la phase de concertation préalable à l'enquête publique, les réunions techniques de préparation du projet, l'analyse des observations et réserves des PPA ont permis au maître d'ouvrage de présenter à l'enquête un projet largement concerté.

2-Avis sur la régularité et sur le déroulement de l'enquête.

2-1-Composition et qualité du dossier.

Le dossier soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- Les pièces administratives.
 - la délibération du Conseil municipal de Pointis-Inard de prescrire la révision du POS en vue de l'élaboration d'un PLU, datée du 26 octobre 2015.
 - la délibération du Conseil municipal du 8 janvier 2018 autorisant la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges à terminer la procédure d'élaboration du PLU.
 - la délibération de la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges d'appliquer à l'élaboration du PLU de Pointis-Inard l'ensemble des articles R.151-1 à R.151.55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016.
(Ces dispositions, portant notamment sur l'articulation du PLU avec les documents supérieurs, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées, contribuent à la cohérence et à la solidité du projet).
 - la délibération du Conseil municipal de Pointis-Inard du 16 mars 2017 validant le projet de PADD.
 - le compte-rendu du Conseil communautaire portant sur les orientations du PADD du projet de PLU de Pointis-Inard.
 - en date du 12 avril 2021, le compte-rendu du Conseil communautaire approuvant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de PLU et décidant de le soumettre pour avis aux Personnes publiques associées et consultées (PPA).
 - les avis détaillés des PPA.
 - l'Arrêté prescrivant l'enquête publique.

- Les pièces constitutives du dossier d'arrêt.
 - Le résumé non technique.
 - Le rapport de présentation.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- La traduction règlementaire du projet : règlement graphique et règlement écrit.
- Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.
- Les annexes : annexes sanitaires ; servitudes d'utilité publique ; document d'évaluation du risque inondation ; le PPRN retrait gonflement des sols argileux ; le réseau d'eau potable ; le zonage assainissement.
- L'expertise naturaliste pour les secteurs à OAP et le secteur AUO.

Cette composition du dossier d'enquête publique et le contenu de certaines pièces méritent quelques commentaires :

- Le dossier comporte l'ensemble des pièces requises, dont la liste figure dans l'article R123-8 du code de l'environnement.
- Sur le rapport de présentation :
 - dans sa forme, le document est bien conçu, largement illustré de

photographies et de vues aériennes, pourvu de nombreux plans en couleur, pour lesquels on peut regretter une échelle quelquefois trop petite n'en facilitant pas la compréhension.

Des synthèses ou des récapitulatifs des principaux enjeux viennent opportunément conclure certains chapitres. Quelques redondances inutiles viennent malencontreusement alourdir quelques paragraphes.

Les deux plans de zonage sont de qualité ; quelques informations manquantes ou erronées seront rectifiées après l'enquête publique ; cela n'a pas nui à la compréhension des orientations générales et à l'analyse détaillée du projet.

Le public reçu pendant les permanences s'est facilement repéré sur ces documents.

Concernant le règlement écrit, les schémas illustrant les possibilités d'implantation des constructions et les hauteurs de bâti autorisées permettent une bonne compréhension des règles.

Le tableau présentant les réponses du maître d'ouvrage aux observations et réserves des PPA est tout à fait judicieux pour une prise de connaissance aisée et exhaustive des avis et des réponses.

- sur le fond,
 - le diagnostic agricole est peu détaillé. L'imbrication entre zones

urbanisées et espaces agricoles, issue du développement urbain des dernières décennies, les effets potentiels et/ou constatés des interfaces zones urbaines/zones agricoles auraient dû être étudiés plus finement.

-l'évaluation environnementale, très fournie en cartes et tableaux, est réalisée à partir de données extérieures issues d'éléments documentaires ; seules les zones AU ont bénéficié d'un diagnostic de terrain, portant uniquement sur l'état naturaliste. Quelques informations n'ont pas été vérifiées ni corroborées par l'observation sur site ; ainsi, le tracé erroné d'un corridor écologique de plaine vient modifier le projet sur le secteur d'un hameau, et interroge sur le bien-fondé de certaines propositions émises par des Personnes publiques associées ou consultées.

L'option d'un taux de croissance annuel de population de 1,6% largement supérieur au taux moyen prévu dans le SCoT mériterait d'être plus étayée.

-Les avis des PPA, très détaillés et argumentés, viennent enrichir l'analyse du projet.

Je n'ai recueilli aucune appréciation négative du public au sujet du contenu et de la qualité du dossier, et je considère que, malgré les quelques insuffisances citées ci-dessus, le dossier apporte suffisamment d'éléments d'information pour juger du bien-fondé du projet.

2-2-Dates de l'enquête.

D'une durée de 40 jours consécutifs, décidée en raison de la fermeture exceptionnelle de la mairie de Pointis-Inard durant une semaine au début du mois de novembre, l'enquête publique, conformément à l'Arrêté d'enquête publique, a débuté le lundi 11 octobre 2021 à 9 heures et s'est terminée le vendredi 19 novembre 2021 à 18 heures.

2-3-Siège. Publicité de l'enquête. Accès au dossier.

La Communauté de Communes, maître d'ouvrage du projet, fixe le siège de l'enquête à la mairie de Pointis-Inard.

Monsieur le maire de Pointis-Inard a fait apposer l'avis d'enquête publique sur la porte d'entrée de la mairie et en plusieurs sites de la commune ; il atteste cet affichage dans un certificat qu'il a signé.

J'ai moi-même contrôlé l'affichage sur la porte de la mairie, lors de chacune des permanences.

La Communauté de Communes a apposé l'avis d'enquête publique dans ses locaux, mais je n'ai pas eu l'occasion de vérifier cet affichage.

La publicité légale de l'enquête a été effectuée aux dates requises dans deux journaux à diffusion locale ou départementale. Ceci est vérifiable sur les extraits des journaux présentés en annexe du rapport d'enquête.

Comme indiqué dans l'Arrêté d'enquête publique, le dossier d'enquête pouvait être consulté en mairie de Pointis-Inard, où un registre était à disposition du public, et par voie électronique sur le site internet du registre numérique.

2-4-Permanences du commissaire enquêteur ; conditions de déroulement de l'enquête.

A l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié l'accès à la version numérique du dossier et la complétude des pièces présentées.

J'ai renouvelé les vérifications à chaque permanence, et à l'heure de clôture de l'enquête publique.

J'ai tenu les trois permanences aux dates et heures indiquées dans l'Arrêté et dans l'avis d'ouverture d'enquête, dans de bonnes conditions de confidentialité, en respect des règles sanitaires en vigueur.

Un poste informatique était à disposition du public au secrétariat de la mairie.

J'ai pu sans difficulté :

- prendre connaissance des documents présentés à l'enquête.
- me rendre sur le territoire communal, en particulier sur les zones prévues à l'urbanisation, seul ou accompagné du maire de Pointis-Inard.
- solliciter chaque fois que de besoin le maître d'ouvrage et les responsables municipaux de Pointis-Inard pour des explications complémentaires sur le projet.
- constater lors de mes visites et permanences que la mesure d'affichage à l'entrée de la mairie était bien respectée.
- constater pendant les permanences que le dossier est resté consultable au siège de l'enquête et accessible au public sur le site Internet mentionné dans l'Arrêté.
- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations sur un registre en mairie, sur le registre numérique ouvert pendant la durée de l'enquête, et par courriel.
- me tenir à la disposition du public en mairie de Pointis-Inard lors des trois permanences prévues par l'Arrêté prescrivant l'enquête.

- rencontrer, dans la huitaine suivant la fin de l'enquête, la représentante de la Communauté de communes maître d'ouvrage, le maire et l'adjoint au maire de Pointis-Inard pour un entretien sur le déroulement de cette enquête et pour remettre le procès-verbal de synthèse des observations.

- examiner les éléments apportés dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

En conclusion, je n'ai relevé aucun manquement ni aucun incident, et je considère que cette enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation, dans les délais et de manière satisfaisante.

3-Conclusions du commissaire enquêteur.

3-1-Rappels et considérations préalables.

La configuration topographique, les espaces agricoles et naturels, la présence de deux cours d'eau et l'urbanisation ont façonné l'organisation du territoire communal de Pointis-Inard en trois grands ensembles :

- la plaine de la Garonne au nord et la plaine du Ger, moins étendue, traversant la partie centrale du territoire d'ouest en est ; l'agriculture a trouvé, avec des terres alluviales fertiles, des conditions favorables pour se développer ; le projet de PLU de Pointis-Inard vise à protéger ce potentiel agricole du territoire communal, qui contribue à maintenir un nombre important d'emplois locaux. Les ripisylves au patrimoine naturel remarquable sont protégées par des classements environnementaux nationaux et européens.

Au-delà des ripisylves s'étendent des zones inondables ; la zone jouxtant la Garonne, éloignée de toute urbanisation, ne représente pas une menace pour les activités humaines ; par contre la zone entourant le cours du Ger vient approcher les constructions et habitations au sud et à l'est du bourg. Ce risque d'inondation, et un relief escarpé en rive droite du Ger ont bridé les possibilités de développement urbain vers ces directions.

Cela constitue certainement une des raisons de l'expansion urbaine récente vers l'ouest, le long des voies de circulation importantes. Ce développement s'est fait de manière linéaire, en « coupant » l'espace agricole.

Le projet de PLU tend à stopper ce type d'urbanisation, mais compte-tenu des enjeux agricoles et environnementaux, certaines situations dans ces espaces mixtes agriculture-habitations méritent une attention particulière.

Un espace boisé, à l'ouest du bourg, est également classé en ZNIEFF ; quelques constructions récentes, très éloignées du bourg, ont été construites récemment sur le coteau bordant ce territoire ; c'est l'unique espace où l'on peut considérer que

l'urbanisation récente s'est faite par mitage du territoire agricole ; il est classé en zone agricole dans le projet de PLU.

-la zone de côteaux et vallons au sud, à vocation forestière et agricole, à dominante d'élevage. Un espace naturel, éloigné des habitations, présente un intérêt remarquable qui se traduit par une ZNIEFF sur une zone boisée au sud du bourg.

Ces côteaux ont vu se développer une urbanisation récente, au niveau de plusieurs hameaux, urbanisation également en étirement le long des voies routières. Le projet de PLU ne prévoit que quelques possibilités de constructions sur des parcelles qualifiées de « dents creuses » ; le PADD fixe comme objectif de « parachever l'urbanisation de ces hameaux résidentiels » ; cependant, je note que ceci se réaliserait sur des parcelles d'une zone d'activité agricole importante.

-le bourg, proche du Ger, constitué d'un habitat assez dense, est traversé par une route départementale à circulation dense, apportant des nuisances sonores qui ne sont peu évoquées dans le projet de PLU. Dans cette zone urbaine, où l'on remarque quelques belles habitations de caractère local, ont été préservés des espaces de « nature en ville » et ont été établis des équipements collectifs ; plusieurs commerces sont également à disposition de la population ; l'école est située non loin de ce noyau urbain central.

Tout ceci justifie les choix indiqués dans le projet de PLU d'urbanisation sur plusieurs zones, en densification à proximité du bourg-centre ; ceci me semble un choix judicieux pour ne pas renforcer le type d'urbanisation évoqué ci-dessus ; plusieurs espaces libres, sans enjeu agricole important (hormis une parcelle qui sera reclassée en zone agricole après l'enquête) répondent à cet objectif. Des activités commerciales ou artisanales pourront aussi s'installer sur ces zones.

Je considère que la situation géographique et d'accessibilité de Pointis-Inard justifie les objectifs de développement démographique supérieurs au taux fixé dans le SCoT pour les communes rurales ; je rappelle toutefois que le niveau défini à Pointis-Inard est deux fois plus élevé que ce taux moyen, mais que la validation par le maître d'ouvrage de plusieurs modifications du projet se traduira par une diminution du nombre de logements construits sur la période de référence, et donc par une diminution du taux de croissance de population.

Le maître d'ouvrage a veillé à limiter une consommation inutile de nouveaux espaces urbanisables, mais l'analyse du dossier montre que, dans ce domaine, quelques adaptations sont encore possibles pour répondre pleinement aux objectifs fixés dans le PADD.

Le maitre d'ouvrage a dû prendre en compte plusieurs contraintes et objectifs pour la conception du document :

- l'exclusion obligatoire d'une urbanisation sur une grande partie du territoire : espaces naturels classés et paysages remarquables, exposition aux risques naturels prévisibles.
- des possibilités restreintes de densification dans le noyau urbain du village.
- l'urbanisation récente en linéarité évoquée ci-dessus, qu'il convient de stopper.
- l'objectif prioritaire de conservation de la capacité de production agricole.

Je dois mentionner aussi que la plupart des observations du public se rapportant à des demandes de modification de limites de zones pour inclure des parcelles en zone urbaine, ont été refusées par le maitre d'ouvrage.

Cependant le projet, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique, comporte encore quelques secteurs qui, sans l'aggraver, pourraient conforter l'étirement urbain. Ceci a été souligné dans les avis des Personnes Publiques Associées, qui ont émis plusieurs recommandations et réserves.

La perméabilité écologique des espaces agricoles à l'ouest du bourg, comprenant un vaste périmètre agricole aujourd'hui presque totalement enclavé, doit être préservée ; le choix de renoncer à un espace prévu initialement à l'urbanisation (OAP) a été fait, mais la continuité du corridor écologique de plaine dans la partie sud de la zone agricole n'est pas assurée.

D'autre part, parachever l'urbanisation des hameaux excentrés va à l'encontre de l'objectif de resserrement de l'urbanisation à proximité du bourg-centre.

Et au contraire, dans cette même logique, l'urbanisation du vaste secteur proche des zones urbanisées du bourg-centre aurait pu être prioritaire.

Je considère que ces remarques demandent quelques adaptations du projet qui a été soumis à l'enquête publique.

3-2-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

✓ La DDT fait remarquer que l'objectif du PADD de diversification de l'offre de logements ne se traduit par aucune disposition concrète dans le projet.

Certes, le règlement des zones U et AU autorise les constructions de petits collectifs, mais un secteur spécifique d'habitat groupé ou collectif figure uniquement dans les objectifs du secteur AUd de l'OAP 6, secteur qui sera en définitive reversé en zone A.

Un tel secteur d'habitat groupé (étaient prévus 6 logements minimum sur 4500 m²) pourrait figurer dans certaines OAP à proximité du bourg-centre.

✓ Le PADD préconise (page 10) de « conserver des coupures d'urbanisation entre les étirements d'habitats » ; conserver des coupures ou combler des espaces qualifiés de « dents creuses » peut être antinomique ; c'est le cas dans certaines configurations observées notamment le long de la RD5D et dans certains hameaux.

✓ L'objectif de préservation des espaces naturels et paysagers de la commune, inscrit dans le PADD est traduit correctement dans le projet de PLU.

✓ Par contre, le classement d'espaces en UA et UB au sud du bourg centre à proximité du Ger, correspondant à une zone d'aléa inondation, déroge au paragraphe du PADD considérant inconstructibles de tels espaces.

✓ Concernant les espaces agricoles sur lesquels, je le rappelle, sont prévues la totalité des zones d'extension urbaine, le projet tend à respecter l'objectif de réduction de moitié des surfaces consommées par logement créé, en ayant pour référence la décennie précédente.

C'est un point important, qui devrait être traduit de manière concrète et plus explicite, en particulier dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans des articles du règlement des zones U, pour inciter à densifier de manière plus significative ; je rappelle que la surface moyenne prévue par nouveau logement s'élève à 1100 m².

Une expression employée dans le document est inappropriée : il ne s'agit pas d'une « forte restitution de terres à l'agriculture », mais d'une moindre consommation d'espaces agricoles, en comparaison aux objectifs qui figuraient dans le POS qui, je le rappelle, n'est plus en vigueur depuis l'année 2017. J'estime nécessaire de modifier la formule employée dans le document pour éviter à un lecteur non averti toute mauvaise interprétation.

3-3- Les possibilités de réduction de consommation d'espace.

L'examen du tableau récapitulatif des surfaces et du potentiel de construction de logements dans le projet montre que les secteurs à OAP représentent une part importante de ce potentiel ; en tenant compte du reclassement du secteur de l'OAP 6 en zone agricole, et de la réduction de surface de l'OAP 4, j'estime que ce potentiel, dans le projet de PLU, est ramené à environ 30% du total. La densification de ces secteurs à OAP est certainement possible, tout en gardant les qualités architecturale et paysagère recherchées.

✓ Cette densification peut s'appuyer sur plusieurs dispositifs présents dans le projet :

-la majoration de l'emprise au sol de 30% à 40% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements intermédiaires ; cette possibilité figure dans le règlement de zone AU.

-le coefficient de rétention ne s'applique pas en zone AU des OAP ; mais il faut tenir compte d'un coefficient d'équipement de 20%.

-comme je le suggère dans le paragraphe 3/2 ci-dessus, certaines OAP pourraient différencier dans leur périmètre des secteurs spécifiques d'habitat groupé ou collectif. La disparition de l'OAP 6 et la réduction du périmètre de l'OAP 4 pourraient ainsi être partiellement ou totalement compensées.

✓ Comme le suggèrent certains PPA, le calcul du potentiel de logements doit intégrer les logements vacants (3) et les possibilités de changement de destination de logements (3) ; dans sa réponse, le maître d'ouvrage s'est engagé à effectuer ces rectifications.

3-4-Les adaptations du règlement graphique.

✓ Les zones bâties, en UA au sud du bourg et en UB au sud-est du cimetière sont concernées par un aléa inondation fort, en raison de la proximité du Ger ; les opportunités de constructions nouvelles dans des dents creuses n'y sont pas nombreuses ; en page 28 du document de référence du risque inondation, il est indiqué que seules des situations très particulières constituant des dents creuses peuvent justifier de nouvelles constructions, et sont à éviter dans les zones particulièrement exposées.

Pour proscrire toute nouvelle construction, je suggère un versement en zone N.

Des extensions de bâti existant pourront se faire, dans le cadre du règlement de la zone N, si elles respectent les prescriptions du PSS valant PPR et CIZI.

✓ Le tracé du corridor écologique de plaine figurant sur le règlement graphique n'est pas exact ; sur les deux plans, le tracé fait une large boucle vers l'ouest, au-delà de la zone UC de la Rouère, puis prend une direction Est et sud-est.

Le tracé du document SRCE garde au contraire une orientation générale nord/sud ; en examinant ce tracé, on remarque des zones partiellement urbanisées impactant le corridor longeant ou traversant la vaste zone agricole de Barrails. Ce constat a motivé la suppression de la zone AUd de l'OAP 6.

Je considère donc essentiel de rectifier ce tracé sur les deux documents du règlement graphique. Le maître d'ouvrage s'y est engagé dans ses réponses aux PPA ce qui, de fait,

rendra inconstructibles des parcelles traversées par le corridor, conformément aux dispositions des secteurs Atvb.

Cette correction peut entraîner plusieurs modifications de zonage.

Une autre hypothèse que je soumetts à la réflexion (mais je ne suis pas expert en matière de mobilité de la faune sauvage) est que l'urbanisation très étirée le long des deux RD génère un couloir nord/sud moins resserré, plus diffus, à travers la zone agricole de Barrails . Dans ce cas, les propositions que j'indique ci-après me semblent pertinentes.

✓ La DDT propose le classement en zone UB du secteur déjà bâti, au sud de la RD5D entre le bourg-centre et le hameau de la Rouère, déjà fortement urbanisé ; ce secteur est placé en zone A dans le projet de PLU. Cette proposition de la DDT s'appuie sur le constat que l'urbanisation est aujourd'hui presque continue. Sur ce même secteur, un risque de contentieux au sujet d'une parcelle placée en zone A constituant une dent creuse est souligné dans l'avis du PETR.

Permettre une urbanisation continue, faisant en quelque sorte la jonction entre le hameau de la Rouère et le bourg soulève la question de l'enclavement de la zone de Barrails constituée d'un vaste espace agricole qu'il convient de préserver (voir les photos de cet espace en annexe 8 du rapport d'enquête publique) et du maintien d'une certaine perméabilité écologique. Il est nécessaire de prendre en compte la présence du corridor écologique de plaine dans cette zone sud de Barrails ; face à l'incertitude sur son tracé exact, il me paraît indispensable de préserver une perméabilité écologique sur ce secteur ; reclasser un espace en zone A plus au nord, sur la zone AUd, sans conserver des espaces pour le corridor plus au sud n'aurait pas de sens.

Je rappelle aussi que le PADD prévoit, en page 10, de « préserver la ruralité communale et les paysages en maintenant des coupures d'urbanisation entre les étirements d'habitats » ; cette prescription est bien appliquée sur ce même secteur au nord de la RD5D, pour lequel, dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a émis un avis défavorable à toutes les observations du public demandant une extension de zone U.

La dent creuse évoquée dans l'avis du PETR semble, en effet, correspondre à un espace libre entre deux constructions, légèrement inférieur à 50 mètres ; j'avance l'arguments suivant pour son maintien en zone A, tel que présenté à l'enquête publique :

- « toute construction neuve est interdite dans le secteur tramé du corridor écologique de plaine » (page 11 du règlement des zones U) ; il est possible que le corridor se situe à cet emplacement.

-il y a ainsi « un intérêt propre à un tel classement ».

- ✓ Les parcelles UB proches du cimetière.

Le secteur en zone UB proche du cimetière est aujourd'hui urbanisé sur la partie au nord de la RD5D (route de Rieucazé) ; l'extension urbaine ne porterait donc que sur la partie sud de cette route. La DDT, et d'autres PPA, proposent de placer ces parcelles en zone A, considérant qu'elles correspondent à une extension urbaine ; ceci viendrait compenser le versement en zone UB, ou UC, des parcelles du quartier de Barrails au sud de la RD5D (mon avis à ce propos est évoqué ci-dessus). Si, dans sa réponse, le maître d'ouvrage accepte le versement en zone U du secteur du Barrails au sud de la RD5D, il souhaite maintenir en zone UB ces parcelles proches du cimetière.

Compte tenu qu'à ce niveau l'espace au nord de la RD5D est urbanisé en continu, avec un tissu urbain dense, que le bourg-centre est peu éloigné, je pense que le maintien en zone UB se justifie.

La consommation d'espace agricole est faible. Il n'y a pas d'enjeu écologique, hormis sur les deux parcelles les plus à l'ouest (D237 et D239) qui contribuent à la perméabilité écologique que j'ai évoquée plus haut ; ces parcelles devraient être placées en zone A.

- ✓ Les extensions de zone UB au lieu-dit « Arbre de Tacaing », et au lieu-dit

« Croix de Léguillon » figurant dans les observations du public et validées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, me paraissent logiques ; les consommations d'espace agricole qui en résultent sont très faibles.

- ✓ Les avis défavorables en réponse aux demandes de modification de limites de zones UB ou UC présentées par le public me semblent également justifiés ; cela correspond à des extensions qui auraient entraîné une augmentation significative de consommation de surfaces agricoles.

- ✓ La zone AUO constitue un secteur à urbanisation différée, vaste ensemble parcellaire de 2,49 ha inséré dans le tissu urbain proche du bourg. Dans son diagnostic, l'expert naturaliste préconise la conservation d'arbres isolés et de haies contribuant au maintien d'un corridor écologique qui n'est pas mentionné dans le SRCE ; il ne s'agit pas du corridor écologique de plaine évoqué précédemment, et l'urbanisation de ce secteur aura un impact écologique faible.

Le maître d'ouvrage fait reposer son argumentation du choix de classement en zone AUO sur l'insuffisance de desserte du secteur par les réseaux. Il faut avoir à l'esprit qu'une ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

La Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne suggère un phasage de l'urbanisation de cette zone, en plaçant un secteur en zone AU dans le projet.

Je ne dispose pas d'information précise sur la situation actuelle des réseaux, mais je considère que la proposition de la Chambre d'agriculture mérite d'être étudiée, pour une urbanisation plus immédiate d'une partie de cette zone dont les caractéristiques,

notamment la situation privilégiée proche du bourg correspondent à tous les objectifs du PADD.

✓ Le reclassement en zone A de certaines parcelles des hameaux placées en Zone UC me paraît indispensable.

Dans la synthèse des observations, j'ai demandé au maître d'ouvrage de faire un point précis de parcelles de ces hameaux qualifiées de dents creuses, mais qui, de mon point de vue, correspondent à des extensions ; c'est aussi l'avis de la DDT et d'autres PPA. Certaines de ces parcelles ont une surface relativement importante, et un potentiel intéressant pour l'activité agricole ; indiquer que « ces espaces interstitiels ne présentent plus d'intérêt pour l'agriculture » (page 165 du rapport de présentation) est de mon point de vue inexact.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que le classement de ces parcelles en zone UC répond à l'objectif du PADD de « parachever l'urbanisation des hameaux résidentiels ».

Ceci va à l'encontre de certains objectifs figurant également dans le PADD : « le développement des hameaux, réduisant la perméabilité de l'espace agricole, est fortement maîtrisé » (page 6) ; « l'identité des hameaux traditionnels est mieux respectée » (page 8) ; « préserver la ruralité communale et les paysages en maintenant des coupures d'urbanisation entre les étirements d'habitats » (page 10) ; « l'extension des hameaux réduisant la perméabilité de l'espace agricole et multipliant les risques de conflit est fermement encadrée » (page 13).

Je rappelle aussi que le règlement de la zone UC stipule que « l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la parcelle ». Si cette règle permet de minimiser l'artificialisation des sols, elle peut entraîner une consommation d'espace agricole élevée.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que certaines parcelles disposent d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité ; je prends acte de cette réponse.

Par contre, pour une parcelle je maintiens la logique d'un reclassement en zone A, en ajoutant les arguments suivants :

-la parcelle non pourvue d'autorisation d'urbanisme C333 à la Mourère, d'une surface de plus d'un demi-hectare (seule une moitié, soit 2500m², est placée en zone UC) présente un potentiel intéressant pour l'activité agricole, et la notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer.

Les parcelles B711 et B712 à la Baquère bénéficient d'une autorisation d'urbanisme ; la parcelle B710, située dans l'angle d'un croisement de deux routes étroites, enclavée en zone UC, doit logiquement être maintenue en zone UC, malgré la réserve émise par le SCoT à ce sujet.

✓ Le projet de PLU présenté à l'enquête publique prévoit 8 Emplacements Réservés. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique le maintien de l'ER 1, malgré la suppression du secteur AUd ; le maintien également des ER 3 et 4, malgré la modification du périmètre du secteur AUb ; à la suite d'une observation du public, l'abandon de l'ER 6 proche de l'école est proposé.

✓ La zone Nf, sur laquelle était envisagée l'installation d'une centrale photovoltaïque est abandonnée, en raison de son implantation en zone Natura 2000.

✓ La cartographie des forêts publiques relevant du régime forestier sera ajoutée au rapport de présentation.

✓ A la demande du Conseil départemental, l'identification des voies de circulation devra figurer sur les plans de zonage.

3-5-Le règlement écrit.

La rédaction du règlement est le plus souvent claire, sa lecture facilement compréhensible, hormis pour un article concernant les zones A et N :

✓ Une extension des constructions à usage exclusivement d'habitation est possible, dans la limite de 50 m² ; l'emprise au sol des annexes ne peut augmenter de plus de 50 m² également. Ceci mérite une clarification, le cumul d'extensions possible étant de 100m², largement au-dessus des préconisations que la CDPENAF émet à ce sujet, motivant son avis défavorable ; ces préconisations sont reprises par plusieurs PPA : surface d'extension limitée à 30% ; surface de plancher et emprise au sol totale des constructions existantes, extension comprise, limitées à 200m².

Je ne suis pas favorable à la limite d'extension de 30% proposée dans la note de cadrage de la CDPENAF, mesure pénalisante pour les logements de petite surface initiale : 50m² initiaux permettent une extension de seulement 15 m² ; 150 m² rendent possible une extension de 45m²...

Par contre, je suggère que le plafond de surface de plancher des constructions nouvelles à usage d'habitation soit fixé comme l'emprise au sol, à 200m² ; le plafond d'augmentation de surface des annexes pourrait aussi être réduit ; l'enjeu est d'éviter des constructions trop vastes et trop volumineuses dans ces zones A et N à protéger.

✓ L'observation de la Chambre d'agriculture concernant le bardage en bois des bâtiments agricoles, acceptée par le maître d'ouvrage, doit être prise en compte.

3-7-Les servitudes.

Certaines Personnes Publiques Associées indiquent, dans leur avis, des modifications à apporter au projet d'élaboration du PLU de Pointis-Inard. Une observation du public se rapporte aussi à une servitude.

- ✓ Les zones ABF figurant au plan des servitudes doivent être modifiées.

Cette modification sera apportée, après transmission des éléments nécessaires par les services de l'Etat. Je rappelle qu'une servitude ABF génère des obligations particulières en matière de construction et d'architecture.

- ✓ La servitude I4 relative aux lignes de transport d'électricité doit figurer dans la liste et sur le plan des SUP.

Un paragraphe relatif aux travaux sur ces lignes autorisés en zones A et N figure déjà dans le règlement écrit.

- ✓ Il n'existe pas à Pointis-Inard de réseau collectif d'assainissement.

Je suggère d'ajouter en annexe du PLU une note technique portant sur l'entretien des équipements individuels.

3-8-Quelques remarques complémentaires à prendre en compte.

- ✓ Le projet de PLU met en exergue le maintien, et non le développement, de l'activité agricole sur la commune ; un objectif du PADD vise à « protéger les terres agricoles fertiles à fort potentiel ». Je rejoins l'avis de plusieurs PPA sur la nécessité de compléter et d'actualiser le diagnostic agricole. Il n'existe aucune analyse détaillée des effets sur l'activité agricole engendrés par les caractéristiques de la structure urbaine actuelle ; seules figurent des données quantitatives, par exemple sur la localisation des consommations d'espaces agricoles. Approfondir le diagnostic agricole paraît donc essentiel.

- ✓ L'analyse de compatibilité du PLU avec le SAGE « Vallée de la Garonne » doit être ajoutée au rapport de présentation. Il faut souligner toutefois que le règlement graphique fait apparaître une sous-trame « zone humide à préserver ».

- ✓ Plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement sont prévues ; une seule mesure de compensation figure au dossier, concernant la mise en œuvre d'ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les zones de développement urbain.

4-Les points essentiels à retenir.

Question	Ce qu'il faut retenir
La qualité du dossier	<p>Le dossier présente quelques insuffisances relevées par certains PPA :</p> <p>La MRAe juge l'évaluation environnementale incomplète ; pour ma part, je considère que le chapitre d'évaluation environnementale, bien que s'appuyant exclusivement sur des éléments documentaires, permet une vision suffisante du contexte environnemental du territoire communal, hormis sur le secteur de Barrails.</p> <p>A la demande des PPA, des documents devront être actualisés ou ajoutés en annexe du PLU, et le règlement graphique précisé ou modifié ponctuellement.</p>
La participation du public à l'enquête.	<p>La participation a été moyenne, mais de toute évidence les efforts de communication de la commune ont permis à la population d'avoir un bon niveau de connaissance du projet, particulièrement sur les choix règlementaires et de zonage</p>
Les contributions des PPA	<p>Les observations et réserves sont nombreuses, les argumentations très détaillées.</p> <p>Le maître d'ouvrage, dans ses réponses, indique sa volonté d'ajuster le projet en accord avec la plupart de ces observations, après réception de l'avis du commissaire enquêteur.</p>
Les atouts de la commune	<ul style="list-style-type: none"> -Une situation privilégiée, à proximité d'un centre urbain de taille moyenne, et de voies de communications routières et ferroviaire facilement accessibles. -Un environnement de qualité et préservé. -Un territoire présentant un fort potentiel agricole. -Quelques emplois locaux : agriculture, commerces. . Le développement urbain des dernières décennies ne s'est pas traduit par un mitage du territoire. -le bourg est doté d'un patrimoine bâti et d'espaces publics de qualité, de plusieurs équipements culturels et sportifs. <p>Le taux de vacance de logements est très faible.</p>

<p>Les faiblesses de la commune.</p>	<p>Hormis l'activité agricole, l'accueil résidentiel est la seule vocation de la commune.</p> <p>L'urbanisation récente en étirement urbain excessif a généré dans les années passées une forte consommation d'espaces agricoles, et multiplié les interfaces agriculture/habitat.</p> <p>La RD 21 qui traverse le bourg en son centre génère des nuisances.</p> <p>La structure urbaine du village-centre est compactée ; les possibilités de densification sont peu nombreuses.</p> <p>Une zone à aléa inondation concerne un petit périmètre en zone urbaine au sud du bourg.</p>
<p>Les points positifs du projet de PLU.</p> <p>Les points qui pourraient être améliorés.</p>	<p>L'urbanisation en étirement est stoppée par un resserrement des zones constructibles.</p> <p>La consommation d'espace agricole reste à un niveau élevé.</p> <p>L'objectif du PADD de conserver des coupures d'urbanisation entre les étirements d'habitats pourrait ne pas être respecté si certains choix figurant dans le projet et quelques mesures préconisées par les PPA sont appliqués.</p> <p>La densité des constructions dans les secteurs à OAP pourrait être augmentée, et des mesures de densification en zone UB pourraient être adoptées.</p> <p>Le choix de préserver et renforcer l'activité agricole est affirmé dans le projet.</p> <p>Les éléments d'analyse sont succins, malgré quelques choix concrets répondant à cet objectif. (arrêt de l'urbanisation en étirement, retrait d'un secteur OAP et d'une parcelle dans une autre zone AU)</p> <p>La préservation des espaces à enjeu environnemental est assurée.</p> <p>Le projet devra être adapté au tracé du corridor écologique de plaine.</p>

5-Avis du commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête publique, après avoir vérifié :

- Que la procédure d'enquête publique d'élaboration du projet de Plan local d'urbanisme de Pointis-Inard a été respectée,
- Que les documents présentés à l'enquête publique apportent toute garantie de qualité et de fiabilité sur l'ensemble des éléments techniques et des enjeux de ce projet ; certains éléments devront toutefois être précisés à l'issue de cette enquête.
- Que le public a reçu une information complète sur le projet, et exprimé des observations que j'ai étudiées, et sur lesquelles le maître d'ouvrage a apporté des réponses,
- Que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante,

Et estimant :

- Que toutes les Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable,
- Que certaines PPA ont toutefois assorti leur avis de nombreuses observations et réserves, et d'un avis défavorable sur un point du règlement,
- Que le maître d'ouvrage a proposé des ajustements, tenant compte de la plupart de ces observations et réserves,
- Que les observations du public, et mes propres observations, ont été prises en compte par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,
- Que le taux de croissance de population retenu dans le projet est à un niveau double de celui prévu dans le SCoT, et pourrait être réduit,
- Que des adaptations pourraient également réduire la consommation d'espace agricole sans modifier l'architecture globale du projet, intégrant ainsi une croissance un peu moins ambitieuse,
- Que le projet impacte très faiblement l'environnement naturel,
- Que les choix proposés, après prise en compte des recommandations et réserves émises, contribueront à un développement équilibré de la commune,

J'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pointis-Inard

assorti des réserves et recommandations suivantes :

- **Réserve n°1** : les espaces des zones UA et UB au sud du bourg concernés par un risque inondation seront reclassés en zone N.

- **Réserve n°2** : le tracé exact du corridor écologique de plaine dans sa traversée du quartier de Barrails sera indiqué dans le règlement graphique.

Les espaces traversés par ce corridor seront maintenus ou reclassés en zone agricole ; cela concerne notamment les parcelles D 293, D289, D237, D239.

- **Réserve n°3** : la parcelle C333 au lieu-dit la Mourère sera reclassée en zone agricole.

- **Réserve n°4** : le règlement écrit des zones A et N sera modifié, fixant à 200 m² le plafond d'emprise au sol et de surface de plancher autorisé pour les constructions neuves. L'augmentation autorisée d'emprise au sol totale des annexes sera réduite à 25 ou 30 m².

- **Réserve n°5** : des modifications et ajouts au dossier du PLU devront être apportés, pour tenir compte d'observations et de réserves émises par les PPA, notamment : la servitude I4 relative aux lignes de transport d'électricité ; la modification du zonage de la servitude ABF ; la cartographie des forêts publiques ; l'identification des voies de circulation sur les plans de zonage ; le PPR lorsqu'il sera approuvé ; l'analyse de la compatibilité du projet avec le SAGE « Vallée de la Garonne ».

- **Réserve n°6** : dans la rédaction du PADD et de certains paragraphes du rapport de présentation, remplacer l'expression « restitution de terres agricoles » par « diminution de consommation de terres agricoles ».

Je rappelle que la suppression de la zone Nf de friche industrielle et de la zone AUd sont actés.

- **Recommandation n°1** : analyser la pertinence d'insérer dans les principes d'aménagement des OAP proches du bourg un secteur spécifique d'habitat groupé et/ou collectif à R+1 (suivant le modèle de l'OAP 6).
- **Recommandation n°2** : ajouter, dans les principes d'aménagement des OAP, les préconisations de l'expert naturaliste.
- **Recommandation n°3** : analyser la pertinence de créer une zone AU couverte par une OAP permettant une ouverture à l'urbanisation immédiate, sur une partie du périmètre de la zone AUO.
- **Recommandation n°4** : dans le règlement de zone UB, réfléchir à une augmentation du pourcentage maximum (fixé à 30% dans le projet) d'emprise au sol des constructions.
- **Recommandation n°5** : concernant l'activité agricole :
 - actualiser et approfondir le diagnostic agricole.
 - sur le règlement graphique, ajouter les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles.
 - modifier le règlement écrit de la zone A selon l'observation de la Chambre d'agriculture (bardage)
- **Recommandation n°6** : confirmer l'abandon de l'Espace Réserve n°6, comme indiqué dans le mémoire en réponse.
- **Recommandation n°7** : après prise en compte des évolutions du projet, d'une majoration du nombre d'habitants par logement, établir des chiffres précis de consommation d'espace, d'augmentation de population, de densité de logements par hectare et du nombre total de logements à construire sur la décennie à venir.

A Cazaux Layrisse, le 19 décembre 2021

Le Commissaire enquêteur

Yves RAYNAUD

