

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE L'ARIEGE**  
**COMMUNAUTE DES COMMUNES DE L'ARIZE-LEZE**

**CONCLUSIONS et**

**AVIS du**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Enquête préalable à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal de l'Arize**

# SOMMAIRE

<b>I. Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement.....</b>	<b>2</b>
<b>II. Considérations générales sur le projet.....</b>	<b>4</b>
<b>III. Le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage.....</b>	<b>5</b>
<b>IV. L'avis du Commissaire Enquêteur .....</b>	<b>6</b>

## I. Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement

Pour les élus de la Communauté des Communes de l'Arize, l'élaboration d'un PLU Intercommunal visait à réunir un maximum d'acteurs autour d'un véritable projet de territoire, fédérateur, au travers d'une démarche participative et pédagogique. Il est signé le 12 mai 2015 mais trouve rapidement ses limites tant d'un point de vue théorique que pratique. En effet, d'une part, le contexte législatif évolue (loi ALUR / loi LAAF) et d'autre part, la formulation de certains articles entraîne des difficultés au niveau des instructions de dossiers, aboutissant à des décisions pas toujours conforme à l'esprit qui avait animé l'élaboration du PLUI.

En date du 30 septembre 2016, le président de la Communauté des Communes de l'Arize prend un arrêté « prescrivant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Arize ».

Cette modification comprendra plusieurs volets :

- Modification du règlement écrit :
- Zone U / PPR : modifications des règles d'implantation du bâti hors zone de risque fort.
- Zone AU : modification des principes de desserte retranscrits dans les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP),
- Zone A et N :
  - rectification d'une erreur matérielle concernant le recul des constructions par rapport au réseau routier départemental. Une carte du réseau routier sera jointe au règlement.
  - Modification des règles d'urbanisation concernant les bâtiments annexes.
  - suppression des zones Ah et Nh et adaptation des règles d'urbanisation.
- Modification du règlement graphique :
  - Suppression d'emplacements réservés, commune de Campagne/Arize et Bordes /Arize
  - Matérialisation des bâtiments susceptibles de changer de destination, en zone A et N
  - Suppression du « pastillage » sur l'ensemble de la Communauté des Communes : les « pastilles » seront reclassées en zone A et N
  - modification du zonage (UA/UB) sur la commune de Sabarat : réduction de la zone UA au profit de la zone UB.

L'élaboration du dossier est confiée au cabinet CITADIA (déjà en charge du PLUI d'origine), les PPA sont consultées.

Le 6 juin 2017, Monique DREUX est nommée Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse.

Initialement prévue du 2 octobre au 2 novembre, l'enquête a été suspendue en date du 26 octobre suite à la prise de connaissance de la décision du Conseil d'Etat N° 400420 en date du 19 juillet 2017. Cette dernière induit l'apport nécessaire d'éléments complémentaires relatifs à l'analyse des effets du projet sur l'environnement et donc la consultation de l'autorité environnementale.

Cette consultation n'ayant pas été faite, les élus de la Communauté des Communes ont décidé de suspendre l'enquête afin d'y palier.

Le Commissaire Enquêteur a été prévenu et consulté, un arrêté a officialisé la décision en date du 26 octobre 2017.

Ce dernier a été affiché dans toutes les mairies et au siège de la Communauté des Communes ; une parution presse a eu lieu.

Le dossier ayant été complété par l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale(MRAE), l'enquête a pu se poursuivre du 24 avril au 24 mai 2018.

Deux parutions presse ont eu lieu dans deux journaux différents, l'affichage au siège de la Communauté des Communes et en mairies a été réalisé, et ce pour les deux périodes d'enquête.

Le dossier a été à la disposition du public sous format papier et sous format électronique.

Les observations ont pu se faire sous format papier dans chaque mairie et au siège de la Communauté des Communes ainsi que par voie électronique.

Le dossier remis au Commissaire Enquêteur ainsi que les différents entretiens avec Monsieur MOIROT chargé d'urbanisme et Monsieur BARTHE, Directeur Général de la Communauté des Communes, lui ont permis une approche éclairée des modifications souhaitées et l'esprit qui les ont animées.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et de parfaite collaboration.

## II. Considérations générales sur le projet

En préambule, le commissaire enquêteur souligne qu'un document de référence, dans quelque domaine que ce soit, sera d'autant plus pertinent et adéquat qu'on aura su le faire évoluer.

Pour mémoire, nous rappellerons la législation qui encadre la procédure de modification d'un PLU(I) : elle peut être utilisée pour modifier le règlement écrit ou graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à condition :

- de ne pas changer les orientations définies dans le PADD.
- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière.
- De réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Nous soulignerons le fait que les modifications soumises à notre réflexion n'amènent pas de changement par rapport aux objectifs du PADD. Mais bien plus, elles vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de certains items.

Les modifications envisagées s'articulent autour de plusieurs domaines :

1. **Mise en conformité avec la loi** : ces modifications s'imposent aux élus.

- La suppression du pastillage et la redéfinition des règles d'urbanisation des dites zones.
- Evolution du parc de bâtiments susceptibles de changer de destination.

2. **Adaptation du document au « terrain »** : ces modifications sont le fruit d'une réflexion et de retours d'expérience.

Leur prise en considération aura pour résultat le bien fondé du document de référence.

- Adaptation des règles d'implantation en zone U/PPR, hors zone à risque fort.
- Assouplissement des règles de desserte pour les zones AU.
- Evolution des règles d'urbanisation en ce qui concerne les annexes en zone A et N.

2. **Rectification d'erreurs matérielles** sur le PLUI d'origine :

- Modification du recul des constructions par rapport au réseau départemental.
- Ajout de la cartographie des routes départementales.
- Modification du zonage dans le centre bourg de Sabarat.

3. **Mise à jour du document** :

Suppression d'emplacements réservés sur les communes de Campagne sur Arize et Les Bordes sur Arize : les projets prévus sur ces emplacements ont été réalisés ou sont devenus caduques.

### III. Le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

En date du 14 juin, le maitre d'ouvrage transmettait ses observations. (Annexe N°17).

#### 1. Réponses aux observations des administrés :

- Demande de changement de classification de parcelles :

Le maitre d'ouvrage confirme que ces changements ne font pas partie d'une modification mais d'une révision générale du PLUI. Ils ne peuvent donc pas être pris en compte dans la présente procédure. La requête de Monsieur LOUBET rentre dans ce cadre.

Il est à noter que les modifications du PLUI soumises à notre réflexion donnent une réponse favorable aux requêtes de Mme PARENT / Mr NAU et Mme DEAT.

- Demande de modification du règlement écrit :

L'adaptation du règlement des zones NJ concernant les possibilités de constructions, demandée par Mr MILHORAT ne pose pas de problème au maitre d'ouvrage : ces zones faisant partie des zones N, leur règlement pourra être identique en ce qui concerne les possibilités d'extension ou constructions annexes.

La demande de Mr et Mme TEYCHENNE concernant un assouplissement du règlement écrit des zones AU trouve sa réponse dans l'évolution du règlement écrit de ces zones proposée dans le présent dossier.

- Demande de modification du règlement graphique :

Le document graphique n'ayant pas évolué depuis 2015 au niveau de la limite de la parcelle 123, il n'y a pas lieu de répondre à la demande de Mr LACUISSE.

Le n° de parcelle où se trouve le séchoir à tabac de Mme HEUZE (Mas d'Azil) sera modifié ainsi que l'erreur matérielle concernant la photo d'un bâtiment susceptible de changer de destination appartenant à Mr DOUSSIET.

- Thèmes divers : sans objet pour le maitre d'ouvrage.

- Demande de recensement d'un bâtiment agricole dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination :

Le maitre d'ouvrage répond favorablement à la demande de Mme et Mr PEYBERNES. L'argumentation de leur projet s'insère parfaitement dans les conditions requises.

#### 2. Réponse du maitre d'ouvrage aux Personnes Publiques Associées :

- La Chambre d'Agriculture :

- Extensions et créations d'annexes :

Les propositions de corrections de la Chambre d'Agriculture seront intégrées au règlement avant approbation définitive.

- Dispositions concernant le changement de destination de bâtiments agricoles :

Le nombre de bâtiments sera rectifié : 9.

Le bâtiment proposé à Labastide de Besplas sera supprimé (réseau d'eau potable trop éloigné).

Les fiches concernant la justification d'un changement de destination remplies par les maires des communes concernées seront annexées au dossier.

#### IV. L'avis du Commissaire Enquêteur

Sa démarche intellectuelle consistera à aborder la notion de fond et de forme.

- Sur la forme :

La présente enquête a permis au public de s'exprimer. Nous noterons cependant que la plupart des observations recueillies ne concernait pas l'objet de la présente enquête mais relevait de préoccupations personnelles qui auraient dû être abordées lors de l'élaboration du PLUI initial.

Les Personnes Publiques Associées ont donné un avis favorable à l'exception de la Chambre d'Agriculture. Le maître d'ouvrage a répondu favorablement à ses observations.

- Sur le fond :

Le tableau ci dessous synthétise les avantages et inconvénients des différentes modifications soumises à notre réflexion :

OBJET	Modifications proposées	Avantages	Inconvénients
<b>Règlement écrit</b>			
zone UA/UB/ PPR	autorisation de déroger aux règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sur les zones concernées en partie par le risque inondation (PPR)	plus de souplesse dans la constructibilité de ces zones	chaque dossier devient un cas particulier dans l'instruction / implantation plus disparate/ moins d'homogénéité
zone AU	assouplissement des règles de desserte	plus de souplesse pour l'aménagement des zones	en allégeant les contraintes d'aménagement de ces zones, l'esprit d'unicité qui les caractérise s'en trouve diminuée, ouvrant une porte aux possibilités de dérogation .
zone A et N	mise en conformité avec la loi MACRON	amélioration des possibilités d'extension des constructions existantes et bâtiments annexes	contraintes à respecter en terme de distances/ surface
	suppression des zones Ah et Nh	homogénéité géographique des règlements/ suppression du mitage	suppression des spécificités en termes d'activités

OBJET	Modifications proposées	Avantages	Inconvénients
Règlement graphique			
	suppression emplacements réservés	actualisation du document	néant
	matérialisation de bâtiments susceptibles de changer de destination	possibilité d'activités annexes à l'activité agricole	risque de perturbation de l'équilibre paysager et de son identité
	modification de zonage UA/ UB de la commune de SABARAT	mise en conformité avec la configuration urbanistique du village	néant

Au niveau des éléments négatifs :

- La rédaction moins stricte de certains articles du règlement écrit (zones U/ PPR zone AU), peut entraîner des instructions de dossiers moins cartésiennes.
- La suppression du pastillage et l'homogénéité des règlements avec les zones A et N induisent la mise à l'écart de spécificités existantes en terme d'activité au niveau des anciennes zones Ah et Nh.
- La possibilité de changements de destination de certains bâtiments agricoles peut entraîner une perte d'homogénéité du paysage.

A niveau des éléments positifs :

- Les modifications du règlement écrit introduisent une notion de souplesse qui va élargir les champs des possibles en matière :
  - d'implantation dans les zones U du PPR, avec pour conséquence une constructibilité facilitée,
  - d'aménagement des zones AU, aidant ainsi la réalisation de projets sur ces zones,
  - d'agrandissement de bâtiments ou création d'extension en zone A et N, facilitant ainsi l'exploitation et le développement des entreprises agricoles existantes.

La suppression du pastillage prévue par la loi va dans le sens d'un renforcement de l'homogénéité des zones et la disparition des cas particuliers que constituaient les zones Ah et Nh et leur possible dérive.

- Dans les modifications du règlement graphique, outre l'actualisation du document (suppression emplacements réservés, rectification de zonage UA/UB à Sabarat), la possibilité d'utiliser d'anciens bâtiments agricoles pour des activités annexes à l'exploitation et pouvant amener un complément de revenus non négligeables à l'exploitant, est l'augure d'une nouvelle dynamique socio-économique pouvant permettre une consolidation des résultats de l'exploitation.

Le cas de Mme PEYBERNES en est une illustration, à laquelle le maître d'ouvrage répond favorablement



Après étude du dossier, entretiens avec le maître d'ouvrage, recueil des observations des administrés et analyse des avantages et inconvénients des modifications soumises à notre réflexion,

le commissaire enquêteur estime que la modification N°1 du PLUI de l'Arize est :

- Une mise en conformité avec la loi,
- Une adaptation du document initial aux besoins et attentes des utilisateurs.

En effet la configuration très rurale de son champ d'application pouvait entraîner un décalage avec des textes trop restrictifs.

Un Plan Local d'Urbanisme n'est autre qu'un outil de travail qui est là pour encadrer l'utilisation du sol.

Sa mise en application mettra en avant ses forces et ses faiblesses.

Les élus devront savoir le faire évoluer.

Il estime que :

- Les modifications proposées restent dans l'esprit qui avait animé, le PLUI initial, notamment en termes de protection de l'espace agricole et de l'environnement. Mais elles ouvrent le champ des possibles en introduisant l'éventualité d'une diversification encadrée et raisonnée de l'activité en milieu agricole.

Le commissaire enquêteur pense que l'évolution de la législation permettra une nouvelle dynamique économique dans le respect du milieu agricole et environnemental. Il est certain que ces nouvelles possibilités peuvent avoir un intérêt vital dans un milieu enclin à de nombreuses difficultés (concurrentiel, aléas climatiques, économique).

En conclusion, après avoir examiné l'ensemble des modifications proposées, il estime qu'elles correspondent à une nécessité d'adapter le document tant sur le plan législatif que pratique.

C'est pourquoi, au vu des éléments énoncés, le commissaire enquêteur émet un

## **AVIS FAVORABLE**

à la modification N°1 du PLUI de la vallée de l'Arize.

A Goulier le 18 juin 2018

Monique DREUX, commissaire enquêteur

