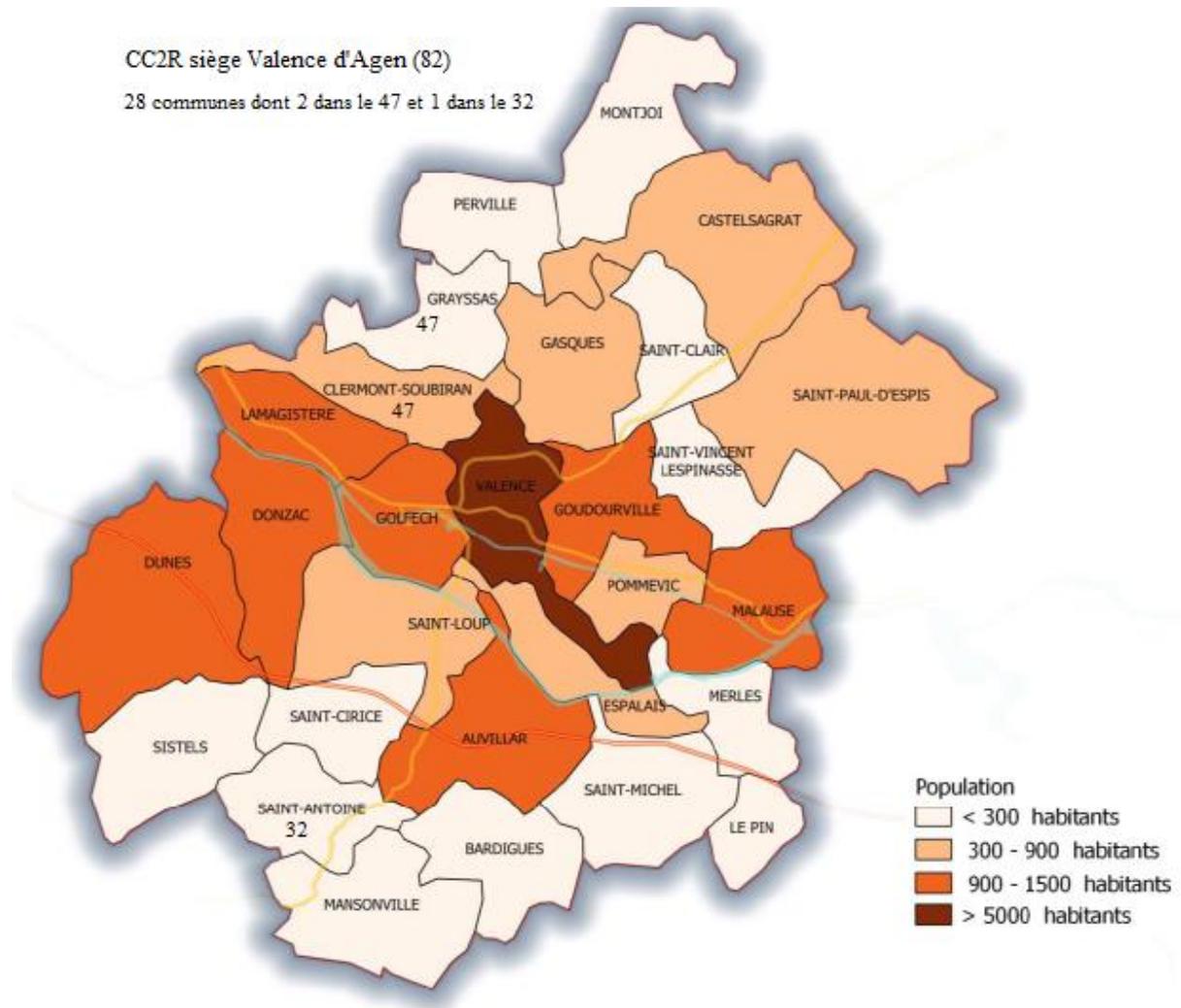


# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes des Deux Rives, approbation de 4 Périmètres des Abords et abrogation de 9 Cartes Communales

Du 27 juin 2023 (10h00) au 8 août 2023 (12h00)

### Volume 1 : RAPPORT



Commission d'enquête : Christian BAYLE, président  
Christian TOURAILLES, titulaire  
Martial STAMBOULI, titulaire

Le 7 septembre 2023

Page vierge

## Sommaire

Préambule.....	9
<b>1. L'enquête : généralités.....</b>	<b>11</b>
1.1. Le cadre général du projet .....	11
1.2. L'objet de l'enquête .....	11
1.3. Le cadre juridique de l'enquête.....	12
1.4. Présentation du projet .....	12
1.4.1. La concertation .....	13
1.4.2. Le PLUi .....	14
1.4.3. Le volet Habitat .....	16
1.4.4. Les 4 Périmètres Délimité des Abords (PDA) .....	16
1.4.5. L'abrogation des 9 cartes communales .....	20
1.5. Constitution du dossier .....	20
<b>2. Organisation de l'enquête.....</b>	<b>22</b>
2.1. Désignation de la commission d'enquête .....	22
2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête .....	22
2.3. Visite des lieux et réunions .....	23
2.4. Mesures de publicité .....	25
2.4.1. Affichage et autres actions .....	25
2.4.2. Insertions dans la presse .....	26
2.4.3. Modalités d'expression du public .....	26
<b>3. Déroulement de l'enquête .....</b>	<b>27</b>
3.1. Les permanences .....	27
3.2. Les réunions publiques .....	28
3.3. Comptabilisation des observations .....	28
3.4. Clôture de l'enquête.....	29
<b>4. Avis de l'Ae, des PPA et des communes membres .....</b>	<b>30</b>
4.1. Autorité Environnementale (Ae) .....	30
4.2. Les personnes publiques associées (PPA) .....	31
4.3. Avis des communes membres .....	36
<b>5. Analyse des observations .....</b>	<b>37</b>
<b>5.0. Généralités CC2R .....</b>	<b>38</b>
5.0.1. PADD .....	38
04 .....	38
5.0.2. Modalités .....	39
13 .....	39
117 .....	40
CE MOD01.....	41
5.0.3. Rapport de présentation .....	42
51 .....	42
CE RDP01 .....	43
CE RDP02 .....	45
5.0.4. Règlement.....	45

14.....	45
83.....	46
CE REG01.....	47
CE REG02.....	48
CE REG03.....	49
CE REG04.....	50
CE REG05.....	50
CE REG06.....	53
<b>5.0.5. OAP</b> .....	<b>54</b>
CE OAP01 .....	54
CE OAP02.....	54
CE OAP03 .....	54
CE OAP04 (interaction PDA et MH) .....	55
CE OAP05 (interaction PPR).....	58
<b>5.0.6. PDA</b> .....	<b>61</b>
CE PDA01 .....	61
Questions aux 4 maires et réponses .....	61
Questions à l'UDAP 82 et réponses .....	62
Questions au propriétaire du château de Goudourville et réponses .....	63
<b>DONZAC</b> .....	<b>65</b>
CE PDADO01 .....	65
<b>GOUDOURVILLE</b> .....	<b>65</b>
CE PDAGV01 .....	65
CE PDAGV02 .....	66
<b>POMMEVIC</b> .....	<b>66</b>
CE PDAPO01.....	66
CE PDAPO02.....	67
<b>VALENCE d'AGEN</b> .....	<b>67</b>
CE PDAVA01 .....	67
CE PDAVA02 .....	67
05.....	68
<b>5.0.7. POA</b> .....	<b>68</b>
CE POA01 .....	68
CE POA02.....	69
<b>5.0.8. Divers</b> .....	<b>71</b>
39.....	71
CE DIV01 .....	71
<b>5.1. Commune AUVILLAR</b> .....	<b>73</b>
10.....	73

21 - 28.....	73
89.....	73
106.....	74
CE AU01.....	75
<b>5.2. Commune BARDIGUES .....</b>	<b>76</b>
55.....	76
66 - 97.....	77
67 - 70.....	78
95.....	79
98.....	80
114.....	80
CE BA01.....	81
<b>5.3. Commune CASTELSAGRAT .....</b>	<b>82</b>
59.....	82
71.....	83
CE CA01.....	83
CE CA02.....	83
<b>5.4. Commune CLERMONT-SOUBIRAN.....</b>	<b>85</b>
02.....	85
06.....	85
74 - 113.....	85
85 – 86 – 115.....	86
91.....	86
92.....	87
94 – 112.....	87
124.....	88
<b>5.5. Commune DONZAC .....</b>	<b>89</b>
08.....	89
11 – 33.....	89
12.....	90
24.....	90
25.....	90
34 - 36.....	91
35.....	91
37 - 80.....	92
38.....	92
40.....	92
52.....	93
56.....	93
109.....	93

CE DO01 .....	94
<b>5.6. Commune DUNES .....</b>	<b>95</b>
42 - 54.....	95
81.....	95
125.....	96
CE DU01.....	97
<b>5.7. Commune ESPALAIS .....</b>	<b>98</b>
<b>5.8. Commune GASQUES.....</b>	<b>99</b>
26.....	99
58 - 68.....	100
72.....	100
76.....	101
CE GA01 .....	102
<b>5.9. Commune GOLFECH.....</b>	<b>103</b>
16.....	103
22.....	103
57.....	104
73.....	104
75.....	105
87.....	105
88.....	106
101.....	106
CE GO01 .....	107
CE GO02 .....	108
CE GO03 .....	108
<b>5.10. Commune GOUDOURVILLE .....</b>	<b>109</b>
18.....	109
27.....	109
50.....	110
102.....	110
123.....	111
<b>5.11. Commune GRAYSSAS .....</b>	<b>112</b>
41 - 93 - 108 .....	112
45 - 49.....	112
104.....	113
<b>5.12. Commune LAMAGISTERE.....</b>	<b>114</b>
<b>5.13. Commune LE PIN.....</b>	<b>115</b>
CE LP01 .....	115
CE LP02 .....	115
CE LP03 .....	116
<b>5.14. Commune MALAUSE.....</b>	<b>117</b>

60 – 77 .....	117
61 - 105.....	118
62.....	119
64.....	119
65.....	119
79.....	120
82.....	120
99.....	120
CE ML01 .....	121
CE ML02.....	121
<b>5.15. Commune MANSONVILLE.....</b>	<b>122</b>
CE MV01.....	122
<b>5.16. Commune MERLES.....</b>	<b>123</b>
CE ME01 .....	123
<b>5.17. Commune MONTJOI.....</b>	<b>124</b>
31.....	124
32.....	124
48.....	125
96 - 119.....	126
103.....	127
116.....	127
120.....	127
121.....	128
CE MO01 .....	128
<b>5.18. Commune PERVILLE .....</b>	<b>129</b>
CE PE01 .....	129
<b>5.19. Commune POMMEVIC.....</b>	<b>130</b>
01.....	130
15.....	130
19 - 20.....	131
<b>5.20. Commune SAINT-ANTOINE.....</b>	<b>132</b>
23.....	132
110.....	132
111.....	133
118.....	134
CE SA01 .....	134
CE SA02 .....	135
<b>5.21. Commune SAINT-CIRICE.....</b>	<b>138</b>
CE SE01 .....	138
<b>5.22. Commune SAINT-CLAIR .....</b>	<b>139</b>
09.....	139

<b>CE SR01</b> .....	139
<b>5.23. Commune SAINT-LOUP</b> .....	<b>140</b>
<b>5.24. Commune SAINT-MICHEL</b> .....	<b>141</b>
<b>5.25. Commune SAINT-PAUL-D’ESPIS</b> .....	<b>142</b>
<b>03</b> .....	142
<b>29</b> .....	142
<b>47</b> .....	143
<b>5.26. Commune SAINT-VINCENT-LESPINASSE</b> .....	<b>144</b>
<b>17</b> .....	144
<b>63</b> .....	144
<b>78</b> .....	145
<b>5.27. Commune SISTELS</b> .....	<b>146</b>
<b>30</b> .....	146
<b>43</b> .....	146
<b>53</b> .....	147
<b>84 – 107 - 122</b> .....	147
<b>100</b> .....	148
<b>5.28. Commune VALENCE-D’AGEN</b> .....	<b>149</b>
<b>05</b> .....	149
<b>07</b> .....	150
<b>44</b> .....	151
<b>46</b> .....	151
<b>69</b> .....	151
<b>90</b> .....	152

## Préambule

Le présent rapport d'enquête publique est relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local d'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes des deux rives (CC2R). Cette enquête publique unique porte également sur l'approbation de 4 périmètres des abords (PDA) et sur l'abrogation de 9 cartes communales.

La CC2R dont le siège est à Valence d'Agen est constituée de 28 communes dont 25 dans le département du Tarn et Garonne (82), 2 dans le département du Lot et Garonne (47) et 1 dans le département du Gers (32).

Il s'agit d'une enquête publique prescrite par le Code de l'Urbanisme et conduite selon les dispositions du Code de l'Environnement. Il s'agit donc d'une enquête environnementale.

Conformément à l'article R.123-19 du code de l'environnement la présente enquête unique donne lieu à la rédaction de trois volumes établis par la commission d'enquête :

### **Volume 1 : le rapport d'enquête avec :**

- les généralités : le cadre général du projet, l'objet de l'enquête et son cadre juridique, la nature et les caractéristiques du projet et la liste des pièces du dossier ;
- l'organisation de l'enquête et le rappel de la procédure ;
- le déroulement de l'enquête ;
- la synthèse des avis des personnes publiques ;
- l'analyse des observations du public avec des questionnements au responsable du projet ses réponses puis l'avis de la commission d'enquête.

### **Volume 2 : les annexes pour :**

- fournir les documents réglementaires fondamentaux dont, notamment, la désignation de la commission d'enquête, l'arrêté portant ouverture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête et le mémoire en réponse du responsable du projet.

### **Volume 3 : les conclusions motivées pour :**

- faire le bilan et formuler les conclusions motivées de la commission d'enquête sur chaque volet du projet, les contre-propositions, les modifications et les ajustements proposés par le public et/ou le responsable du projet, en précisant si elles sont favorables, défavorables, ou favorables avec réserves ;
- donner son avis sur chaque volet : l'élaboration du PLUi-H, l'approbation de 4 PDA et l'abrogation de 9 cartes communales ;
- formuler des recommandations au responsable du projet et, éventuellement, aux autres acteurs concernés.

Page vierge

## **1. L'enquête : généralités**

### **1.1. Le cadre général du projet**

Cette enquête unique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local d'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes des deux rives (CC2R). Cette communauté dont le siège est à Valence d'Agen est constituée de 28 communes dont deux, Clermont-Soubiran et Grayssas du département du Lot et Garonne (47), une, Saint-Antoine du département du Gers (32) et les 25 autres du département du Tarn et Garonne (82) :

- Auvillar (AU), Bardigues (BA), Castelsagrat (CA), Clermont-Soubiran (CS), Donzac (DO), Dunes (DU), Espalais (ES), Gasques (GA), Golfech (GO), Goudourville (GV), Grayssas (GR), Lamagistère (LA), Le Pin (LP), Malausse (ML), Mansonville (MV), Merles (ME), Montjoi (MO), Perville (PE), Pommevic (PO), Saint-Antoine (SA), Saint-Cirice (SE), Saint-Clair (SR), Saint-Loup (SL), Saint-Michel (SM), Saint-Paul-d'Espis (SP), Saint-Vincent-Lespinnasse (SV), Sistels (SI), Valence d'Agen (VA).

Le projet est soumis à une enquête publique environnementale unique qui a valeur également pour l'abrogation de 9 cartes communales : Castelsagrat, Dunes, Le Pin, Mansonville, Perville, Saint-Cirice, Saint-Clair, Saint-Loup, et Saint-Vincent-Lespinnasse.

Le projet comprend également l'instauration de 4 Périmètres Des Abords. Ceux-ci, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France sont relatifs aux 4 communes : Donzac, Goudourville, Pommevic et Valence d'Agen qui comportent les monuments protégés suivants :

- Donzac : le clocher de l'église Saint- Barthélémy,
- Goudourville : le Château et l'église Saint-Julien,
- Pommevic : l'église Saint-Denis et le pigeonnier de Roques,
- Valence d'Agen : les 2 lavoirs situés rue Saint-Bernard et allées des Fontaines et le monument aux morts 1914-1918.

### **1.2. L'objet de l'enquête**

Il s'agit d'une enquête publique unique relative à :  
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Deux Rives (CC2R), instauration des quatre Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur les Communes de Pommevic, Donzac, Goudourville et Valence, et l'abrogation des 9 cartes communales couvrant les communes de Castelsagrat, Dunes, Le Pin, Mansonville, Perville, Saint-Cirice, Saint-Clair, Saint-Loup et Saint-Vincent-Lespinnasse.

Par délibération du 4 décembre 2015 le conseil communautaire de la CC2R a prescrit l'élaboration de son PLUi-H. Le PADD fut soumis au débat du conseil communautaire le 23 mars 2018 puis le 24 juin 2019 et le premier projet PLUi-H fut arrêté par délibération du 20 décembre 2019.

Compte tenu des observations des personnes publiques dont l'autorité environnementale, à la lumière des décisions des préfets des 3 départements concernés (32, 47 et 82) sur les demandes de dérogations au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT et au vu de la loi « climat et résilience » promulguée le 23 août 2021 le conseil communautaire décide de réexaminer son projet de PLUi-H et abroge cette délibération le 11 mars 2022. Une concertation est réouverte le 28 mars 2022 avec une réunion publique le 21 novembre 2022.

Le projet est alors arrêté (arrêt n°2) le 5 décembre 2022.

### **1.3. Le cadre juridique de l'enquête**

Le projet de PLUi-H est soumis à une enquête publique en vertu de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme (CU) et de l'article L123-2 du Code de l'Environnement (CE) relatif à l'obligation d'enquête publique pour un document de planification soumis à l'évaluation environnementale prévue aux articles L122-1 et suivants de ce même code.

Le projet de PLUi-H, l'instauration des 4 PDA et l'abrogation des 9 cartes communales ont été élaborés suivant les dispositions de la réglementation applicable et ont notamment satisfait aux obligations suivantes :

- projet arrêté par le Conseil communautaire le 5/12/2022 suite à une concertation sur l'année 2022 ;
- consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 3/01/2023 ;
- consultation des personnes publiques associées (PPA) en janvier 2023 ;
- consultation de l'autorité environnementale le 24/01/2023 (Avis Ae – IGEDD du 20/04/2023)

Il peut donc être soumis à l'enquête publique afin d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers vis à vis des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête est la communauté de communes des deux rives (CC2R). Le responsable du projet est la communauté de communes des deux rives (CC2R).

Par lettre du 20 avril 2023 la CC2R demande au Tribunal Administratif (TA) de Toulouse la désignation d'une commission d'enquête (CE). Par décision E23000060/31 le TA désigne Christian BAYLE président de la commission, Christian TOURAILLES et Jean-Michel FOURRIER membres titulaires. Suite au désistement de M. FOURRIER, par décision du TA en date du 9 mai 2023, ce dernier est remplacé par Martial STAMBOULI.

Une réunion entre l'autorité organisatrice (CC2R), le responsable du projet (CC2R) et la commission d'enquête (CE) pour fixer les modalités de l'enquête s'est déroulée le 30 mai 2023 dans les locaux de la CC2R à Valence d'Agen.

Par l'arrêté 23URB-2-1-2-01 du 5 juin 2023, le président de la CC2R, Jean-Michel BAYLET, prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique d'une durée de 39 jours allant du mardi 27 juin 2023 à 10h00 au mardi 8 août 2023 à 12h00.

Le siège de l'enquête est la CC2R située 2 rue du général Vidalot à Valence d'Agen (82400).

### **1.4. Présentation du projet**

La communauté des 28 communes CC2R a une population totale d'environ 20 000 habitants dont 5 000 à Valence d'Agen, puis 7 communes autour de 1 000 habitants et 13 sous les 300 habitants.

L'objectif du projet indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est constitué de 4 orientations

- Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages ;
- Orientation 2 : Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire ;
- Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie ;
- Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences.

Le scénario retenu tenant compte de l'évolution démographique et notamment du desserrement des ménages est d'accueillir 1 600 habitants supplémentaires, soit une population totale de 21 600 habitants d'ici à 2030, répartis dans les différentes communes du territoire qui est constitué par les coteaux nord, les coteaux sud et la vallée de la Garonne où se trouvent Valence d'Agen et Golfech.

Le développement est encadré, pour 60% des logements à produire, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (environ 60 OAP habitat d'après le document OAP de 244 pages qui affiche 60 OAP au sommaire pour 62 décrites), visant à accompagner la densification, le raccordement aux réseaux, l'insertion paysagère des opérations et la qualité des aménagements.

La réduction de la consommation de l'espace est un enjeu fort du PLUi-H, qui réduit les zones constructibles de 618 hectares par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

Sur les 28 communes, 13 disposent d'un Plan Local d'Urbanisme, 9 d'une carte communale, une d'un Plan d'Occupation des Sols et 5 sont soumises au Règlement National de l'Urbanisme. L'élaboration du PLUi-H va permettre d'uniformiser les différents documents et types de zonage.

#### **1.4.1. La concertation**

Prescrit par délibération de la communauté de communes le 04/12/2015, le projet a fait l'objet des actions de concertation suivantes :

- 1 Organisation de deux réunions publiques à Valence d'Agen

Le 14/05/2018. Public estimé à environ 80 personnes

Le 21/12/2022. Public estimé à une cinquantaine de personnes

Les réunions ont fait l'objet d'annonces dans la presse locale et de diffusion d'affiches auprès des mairies et sur les sites internet de la communauté de communes et des mairies.

- 2 Stand « PLUi-H » lors du forum des associations

Ce forum s'est tenu à la communauté de communes les 28, 29 et 30/09/2018.

Présence d'un élu référent et du bureau d'étude et mise à disposition d'un registre d'observation. Une quarantaine de visiteurs et aucune observation.

- 3 Information actualisée sur le PLUi-H

En permanence et de façon actualisée sur les sites internet de la communauté rubrique « Urbanisme » et par une double page dans le numéro 26 du magazine papier de l'intercommunalité à l'été 2017.

- 4 Registres de concertation

28 registres ont été mis à la disposition du public dans chacune des 28 communes de la communauté de communes sur la période 2015-2019. Il y eut au total 180 observations reçues et traitées par la communauté de communes, dont 42% classées comme « traitées de façon favorable »

- 5 Actions décentralisées dans les mairies

Information du public par affichettes, insertions sur les sites internet, réunions thématiques etc... (pas de données disponibles).

- 6 Bilan « presse »

Entre 2017 et 2022 11 articles de la presse locale ont fait mention du PLUi-H.

Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communautaire de la CC2R le 5 décembre 2022, et a fait l'objet d'un document joint au dossier de l'enquête publique. Cependant la CE ayant des difficultés à comprendre ce document qui comportent également des erreurs a demandé et a obtenu un document annoté par la CC2R donnant alors une visibilité sur les demandes accordées ou non et sur la rectification des erreurs. La CE a demandé à la CC2R que ce document soit joint au dossier d'enquête en tant que pièce complémentaire pour la bonne information du public.

La CC2R s'y est refusée : « *En ce qui concerne le registre de concertation annoté, c'est un document de travail qui a été préparé à posteriori sur la base du bilan annexé au PLUi-H arrêté. Il vous a été envoyé surligné uniquement afin de vous aider dans votre analyse.* »

### 1.4.2. Le PLUi

La communauté des 28 communes CC2R a une population totale d'environ 20 000 habitants dont 5 000 à Valence d'Agen, puis 7 communes autour de 1 000 habitants et 13 sous les 300 habitants.

L'objectif du projet indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est constitué de 4 orientations

- Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages ;
- Orientation 2 : Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire ;
- Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie ;
- Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences.

Le scénario retenu tenant compte de l'évolution démographique et notamment du desserrement des ménages est d'accueillir 1 600 habitants supplémentaires, soit une population totale de 21 600 habitants d'ici à 2030, répartis dans les différentes communes du territoire qui est constitué par les coteaux nord, les coteaux sud et la vallée de la Garonne où se trouvent Valence d'Agen et Golfech.

Le développement est encadré, pour 60% des logements à produire, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le nombre affiché à 74 (dans la justification des choix) ne correspond pas au document OAP (60 à 62) et provient probablement du précédent dossier arrêté en 2019, visant à accompagner la densification, le raccordement aux réseaux, l'insertion paysagère des opérations et la qualité des aménagements.

Zonage	Nombre d'OAP	Surface en ha
UB	16	14,5
1AU	50	91,7
UC	1	0,9
1AUXi	3	48
NL	2	3,1
1AUXa	1	1,2
1AUT	1	1,6
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>161</b>

La réduction de la consommation de l'espace est un enjeu fort du PLUi-H, qui réduit les zones constructibles de 618 hectares par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, mais sans préciser d'où proviennent ces réductions qui pour certaines est simplement un changement artificiel de classification telle une zone U déjà urbanisée en une zone A, guère exploitable au titre de l'agriculture (comme par exemple à Gasques).

### Opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLUi-H comporte 60 OAP décrites en volume 3 et réparties de la façon suivante :

58 OAP communales au sommaire du document « OAP » avec cependant 2 oublis (Golfech pour l'OAP Guiné de 15 logements non décrite, et Perville pour l'OAP Village de 8 logements décrite) ;

1 OAP intercommunale (AUXi sur Pommevic Goudourville 33 ha ;

1 OAP thématique : commerce et artisanat. Cette activité, surtout présente sur Valence d'Agen et les 7 pôles de vie, est renforcée par l'outil « linéaire commercial protégé » utilisé à Valence d'Agen. La mixité fonctionnelle n'est pas autorisée dans les zones d'activités. Le maintien et développement de l'agriculture sont confortés en autorisant les constructions et installations nécessaires à la diversification des produits agricoles et en favorisant les changements de destination en zone A et N.

La commission observe que 4 OAP sont insérées ou impactées par la définition des périmètres des abords : deux à Donzac (OAP Mongelet et OAP Pôle Médical et deux à Pommevic (OAP Village et OAP Les Aygues).

Par ailleurs neuf OAP sont impactés par les mesures de protection des monuments historiques. Elles sont situées dans les communes de : Auvillar, Castelsagrat, Dunes, Le Pin, Mansonville, Montjoi, Saint-Antoine, Saint-Cirice et Saint-Michel.

Enfin la commission note que les OAP suivantes sont directement impactées par des mesures de prévention des plans de prévention des risques (PPR) :

Commune de Dunes : OAP de La Sabetère

Commune d'Espalais : OAP de Monplaisir

Commune de Mansonville : OAP de La Couture

Commune de Saint-Paul-d'Espis : OAP Village

Certaines OAP intègrent des bâtis existants en les soumettant ou non aux orientations de l'OAP d'autres les excluent. Certaines sont petites (par exemple 0.19 ha ou 0.36 ha pour 1 à 3 bâtis et 0.5 ha pour 6 à 8 logements ...) et d'autres grandes (exemple 4 ha pour 40 logements 8.5 ha pour 30 logements jusqu'à 14 ha pour 150 logements dont 20% de logements sociaux à Valence d'Agen ...). Il y a des OAP placées sur plusieurs sites et une OAP atypique : « Piste d'ULM » à Malause en partie en zone rouge PPRi.

### Amendement Dupont (pièce 1G)

Suivant l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* ».

Le PLUi-H, peut fixer des règles d'implantation différentes en vertu de l'amendement Dupont lorsqu'il comporte une étude, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'autoroute A62 traverse le territoire intercommunal, mais la volonté n'est pas d'urbaniser à proximité de cet axe. Par contre les deux routes départementale RD813 et RD953

traversent des espaces urbanisés, agricoles ou naturels et des secteurs potentiellement concernés par une urbanisation future, sont concernées.

Sur les huit sites ayant fait l'objet de cette étude ayant pour but d'analyser l'opportunité et la nécessité de réaliser une dérogation à l'amendement Dupont, deux en font finalement l'objet :

- La zone à urbaniser (résidentielle) Carmentrant à Lamagistère, où est préconisée une implantation à au moins 50 mètres de l'axe de la RD813, ainsi qu'une OAP (secteur C) ;

- La zone à urbaniser (économique) de Pommevic-Goudourville, où est préconisée une implantation à au moins 50 mètres de l'axe de la RD813, ainsi qu'une OAP (secteur H).



### 1.4.3. Le volet Habitat

Si aucun SCoT n'est approuvé sur le territoire de la CC des Deux Rives, un PDH (Plan Départemental de l'Habitat) a été validé en 2017. Réglementairement, le PLUi-H n'a aucune obligation de compatibilité avec le PDH, ce dernier n'étant que prescriptif.

Le volet Habitat comporte la présentation de 60 opérations d'aménagement et de programmation (OAP) réparties de la façon suivante :

- 58 OAP communales ;
- 1 OAP intercommunale ;
- 1 OAP thématique.

Les nombres de logements prévus indiqués dans le volet habitat (POA) sont rarement ceux apparaissant dans le document OAP, il y a un manque de cohérence entre ces documents (cf. PV de synthèse). Certains noms ne correspondent pas (exemple OAP Lasabetière ou Lasabetere à Dunes)

### 1.4.4. Les 4 Périmètres Délimité des Abords (PDA)

L'approbation d'un Périmètre Délimité des Abords permet de substituer au périmètre classique d'un disque de 500 mètres autour d'un bâtiment historique une délimitation adaptée à la réalité du terrain et aux différents enjeux relatifs à l'habitat et au patrimoine. Cependant dans ce périmètre l'avis de l'ABF est alors un avis conforme auquel le Permis de Construire devra obligatoirement satisfaire même s'il n'y a pas de covisibilité.

La CE estime que cette notion technique est peu connue du public et que l'instauration des 4 PDA, qui est l'un des 3 objets de l'EP mais dont le dossier est relégué au fond du dossier d'enquête (volume 3, annexes 5, tome 1, servitudes d'utilités publiques 5.2, périmètre délimité des abords 5.2.c) sera peu accessible au public notamment au niveau du dossier dématérialisé. La CC2R a répondu « *devant respecter la même nomenclature que la version papier, les pièces ont été intégrées telles que listées par le bureau d'études. De plus, à l'aide du document nommé "liste des pièces", le public possède un sommaire préalable au dossier le guidant vers l'endroit où il trouvera le fichier souhaité.* ».

Le volet périmètre délimité des abords (PDA) concerne quatre communes de la CC2R, situées dans le département du Tarn et Garonne :

- La commune de DONZAC (82340). Elle abrite 3130 habitants. L'implantation du village remonte à l'époque gallo-romaine et le site était un important pôle d'échange au Moyen Age (port, marché, foire). Le PDA inclut dans son tracé l'intégralité du village ancien et les principaux édifices classés de la ville.

- La commune de GOUDOURVILLE (82400). Elle abrite 948 habitants et fait partie de l'agglomération de Valence d'Agen. Elle comporte deux sites inscrits, le château et l'église saint Julien, dont les deux rayons de covisibilité impactent toute la commune. Le PDA inclut dans son tracé l'intégralité du village ancien et une grande partie de ses abords immédiats.

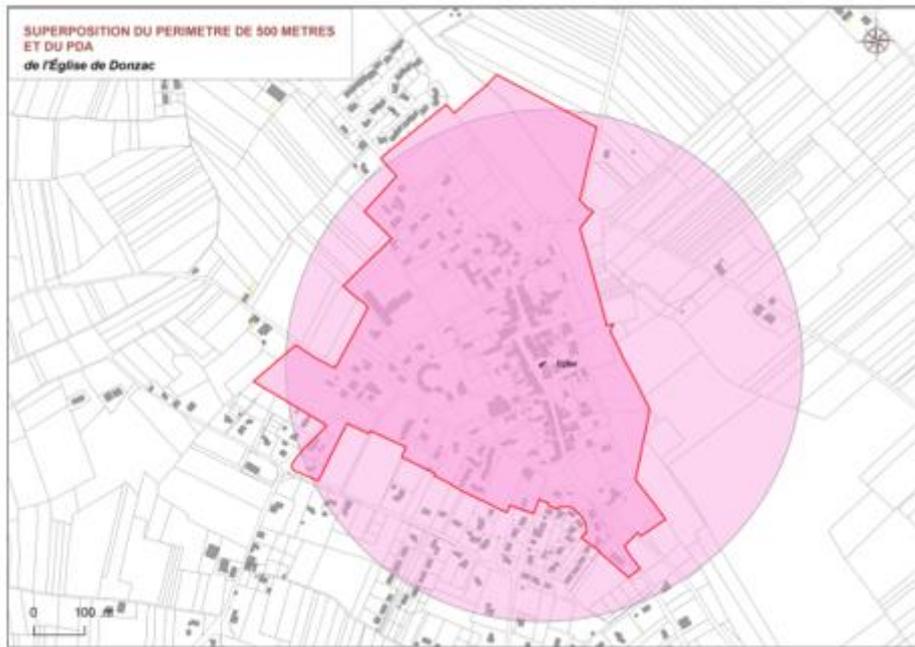
- La commune de POMMEVIC (82400). Elle abrite 551 habitants et fait partie de l'agglomération de Valence d'Agen. Elle comporte deux sites inscrits, l'église saint Denis et le pigeonnier de Roques, dont le rayon de covisibilité impacte toute la commune. Le PDA inclut dans son tracé l'intégralité du village ancien et une grande partie de ses abords immédiats. Le projet ne concerne pas le périmètre de protection entourant le pigeonnier de Roques.

- La commune de VALENCE D'AGEN (82400). Elle abrite 5233 habitants. Elle comporte quatre sites inscrits, les deux lavoirs, le château de Castels et le monument aux morts de la commune, dont le rayon de covisibilité impacte toute la commune. Fondée au XIII<sup>e</sup> siècle par Edouard I<sup>er</sup> d'Angleterre, elle a la particularité d'être une bastide anglaise. Le PDA inclut l'intégralité du cœur de ville et une grande partie de ses abords immédiats, notamment en bordure du canal latéral de la Garonne. Le projet ne concerne pas le périmètre de protection entourant le château de Castels.

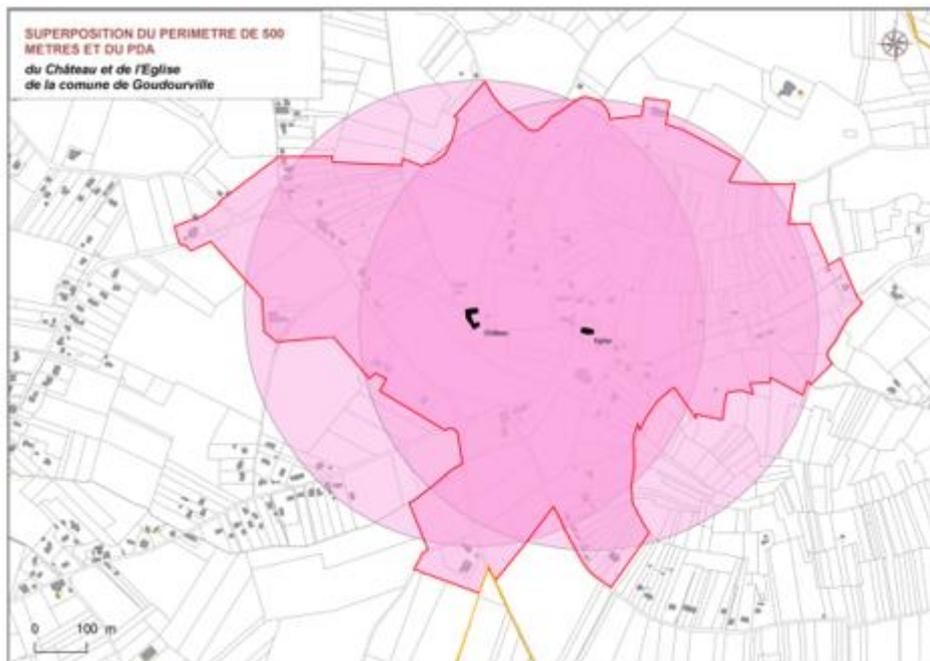
Conformément aux attendus de l'article R.621-93 du Code du Patrimoine, la commission d'enquête a consulté les propriétaires des monuments historiques concernés soit donc les 3 communes de Donzac, Goudourville et Pommevic pour leur église, ainsi que la commune de Valence d'Agen pour son monument aux morts de 1914 – 1918 et ses deux lavoirs (allées des fontaines et rue Saint Bernard). La CE a également consulté Geneviève et Jean-Christophe Mifsud-Carayon, propriétaires privés du château de Goudourville. Les courriers et documents justificatifs font l'objet de l'annexe E (volume 2).

La CE a jugé utile de solliciter l'avis de l'UDAP du Tarn et Garonne et du Lot et Garonne afin d'étayer ses réflexions, compte tenu qu'il n'y avait pas d'avis de ces organismes dans le dossier d'enquête publique puisque non parvenus dans le délai imparti de 3 mois après sa saisine réglementaire par la CC2R en décembre 2022. Les courriers de saisine par la CE ainsi que le courrier de réponse que l'UDAP du Tarn et Garonne a adressé à la CE (avec copie à la CC2R) le 28 juillet 2023, figurent dans les annexes du rapport d'enquête (volume 2 G).

- Commune de Donzac



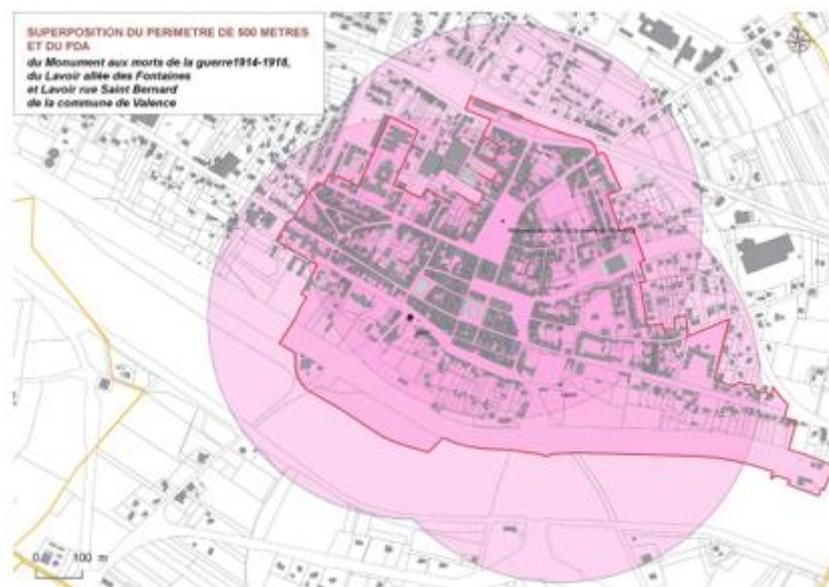
- Commune de Goudourville



- Commune de Pommevic



- Commune de Valence d'Agen



### 1.4.5. L'abrogation des 9 cartes communales

Le territoire communautaire de la CC2R comporte neuf communes dotées d'une carte communale : Castelsagrat, Dunes, Le Pin, Mansonville, Perville, Saint-Cirice, Saint-Clair, Saint-Loup et Saint-Vincent-Lespinnasse.

Depuis l'approbation de ces cartes le cadre législatif a profondément fait évoluer le code de l'urbanisme et a renforcé les prescriptions en matière de prise en compte environnementale et de préservation des espaces naturels et agricoles, et les cartes communales apparaissent comme des documents anciens obsolètes qu'il est nécessaire d'abroger.

Pour ce faire il suffit de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation des cartes communales et sur l'approbation du PLUi, ce qui est donc l'objet de cette procédure.

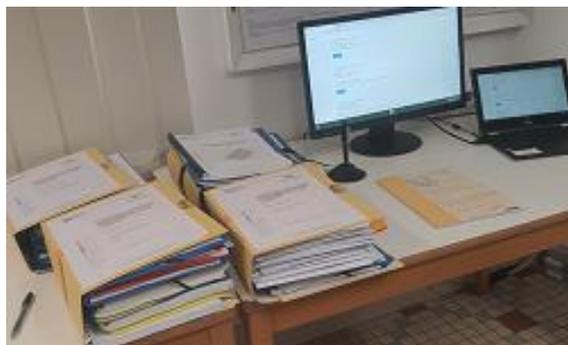
### 1.5. Constitution du dossier

Le dossier d'enquête a été transmis à la commission d'enquête par voie dématérialisée début mai 2023 et un exemplaire partiel papier le 12 juin 2023.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en format papier « dossier complet » aux quatre lieux d'enquêtes :

- Siège de l'enquête (CC2R Valence d'Agen)
- Aux mairies de Castelsagrat, Donzac et Malaucène

et en format papier « dossier partiel » (le règlement de la commune : graphique (DGR) et écrit ainsi que d'autres pièces (OAP ...)) dans toutes les autres mairies de la CC2R.



Aux 4 lieux d'enquête un ordinateur relié à internet et au registre dématérialisé fut mis à la disposition du public.

Le dossier d'enquête était également consultable dans sa version complète sous forme dématérialisée et téléchargeable sur le site « registre dématérialisé » indiqué sur l'arrêté et l'avis d'enquête (<https://www.registre-dematerialise.fr/4719/>).

La CE a signalé avant l'ouverture de l'enquête de nombreuses coquilles, des documents graphiques trop lourds et inexploitables et des erreurs de mise en page des documents (telle la présentation en format paysage avec les pages paires à l'envers (1.C Justification des choix retenus et du 3-OAP), l'absence de légende graphique sur certaines cartes du règlement graphique (Saint-Antoine et Pommevic), les incohérences du nombre de logements entre le POA et les OAP .... Cela a été parfois rectifié après relance (les 2 DGR ont été complétés au milieu de l'enquête). Ce n'est pas fondamental mais démontre néanmoins un manque de rigueur et une regrettable absence de vigilance de la CC2R et de son bureau d'étude Urbactis. Ces négligences donnent à penser que l'enquête publique a été considérée comme une étape "administrative" réglementaire au lieu d'être envisagée comme un processus visant à améliorer le contenu et la compréhension du projet au bénéfice des habitants de la CC2R.

## **LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE (3 165 pages)**

### **Pièces liées à l'enquête (386 pages) :**

Arrêté préfectoral du 05/06/2023 d'ouverture d'enquête (10 pages)

Avis d'enquête publique (1 page)

Premières parutions légales dans « La Dépêche du Midi » 3 éditions le 10/06/23 et dans « Le Petit Journal » 2 éditions du 9/06/23 et dans Sud-Ouest 1 édition du 10/06/23. Total 6 pages.

Deuxièmes parutions légales dans « La Dépêche du Midi » 3 éditions le 01/07/23 et dans « Le Petit Journal » 2 éditions du 30/06/23 et dans Sud-Ouest 1 édition du 01/07/23. Total 6 pages.

Avis de l'Autorité environnementale (Ae - IGEDD) (24 pages)

Avis des Personnes publiques (PP) (237 pages)

Mémoire en réponse de la CC2R aux avis PP et à l'Ae (48 pages)

Dérogations à l'urbanisme (40 pages)

Avis communes (Auvillar, Gasques, Sistels, Pommevic) (14 pages)

### **Pièces du projet (2 779 pages)**

#### **VOLUME 1 : 1 553 pages**

0 – Pièces Administratives (153 pages)

1 – Rapport de présentation (1135 pages)

❖ 1a – Diagnostic (352 pages)

❖ 1b – État initial de l'environnement (147 pages)

❖ 1c – Justification des choix retenus (134 pages)

❖ 1d – Évaluation environnementale (274 pages)

1d bis – résumé non technique (16 pages)

❖ 1e – Annexe : Prédiagnostic écologique sur les zones AU (14 pages)

❖ 1f – Annexe : changement de destination (145 pages)

❖ 1g – Annexe : Amendement Dupont (53 pages)

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (21 pages)

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (244 pages)

#### **VOLUME 2 (196 pages)**

4 – Règlement

❖ 4a – Règlement graphique (39 cartes)

❖ 4b – Règlement écrit (148 pages) + annexe végétal (9 pages)

#### **VOLUME 3 (870 pages)**

5 – Annexes

❖ 5.1 – DPU (1 page)

❖ 5.2 – SUP (739 pages)

▪ 5.2.a – Liste des Servitudes d'Utilité Publique (11 pages)

▪ 5.2.b - Plan des Servitudes d'Utilité Publique (règlements 181 pages) – (réseaux électriques vide) – (Risques PPRI32 : 80 pages ; PPRI47 : 280 pages) – (PPRI82 : 123 pages) – (PPRN82 vide)

▪ 5.2.c – Périmètres Délimités des Abords (53 pages)

❖ 5.3 – Réseaux (84 pages)

▪ 5.3.A – L'adduction en Eau Potable (28 pages)

▪ 5.3.B – Assainissement (21 pages)

- 5.3.C – Les Déchets (35 pages)
- ❖ 5.4 – Carrières (2 pages)
- ❖ 5.5 - Classement sonore (2 pages)
- ❖ 5.6 – SDIS (42 plans)

#### **VOLUME 4 (90 pages)**

6 – POA (90 pages)

#### **AJOUT (70 pages)**

Dossier d'abrogation des 9 cartes communales (70 pages)

La CE a regretté que le dossier des 4 PDA soit noyé dans les annexes et demandé qu'il soit mis plus en avant en tant qu'un des 3 volets de cette enquête unique. La CC2R a maintenu sa présentation.

La CE a maintes fois attiré l'attention de la CC2R sur la lourdeur et le manque d'accessibilité des cartes du règlement graphique (absence des sections cadastrales, absence des noms de rue, fichiers PDF longs à charger et à manipuler notamment pour les zooms indispensables au déchiffrement des numéros des parcelles).

## **2. Organisation de l'enquête**

### **2.1. Désignation de la commission d'enquête**

Suite à la demande de la CC2R, en date du 20 avril 2023, la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné la commission d'enquête (CE) chargé de conduire l'enquête publique unique :

Christian BAYLE en qualité de président  
Christian TOURAILLES en qualité de membre titulaire  
Martial STAMBOULI en qualité de membre titulaire

Décisions du TA référence E23000060/31, cf ci avant en 1.3 et volume 2 annexe A.

### **2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête**

En concertation avec la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la CC2R, a promulgué, le 5 juin 2023, l'arrêté d'ouverture de cette enquête (volume 2 annexe B) ainsi que l'avis d'enquête.

Outre des corrections « basiques » notamment la mention du siège de l'enquête, la CE a demandé d'indiquer dans l'arrêté que : « *Les observations devront être renseignées de la meilleure façon possible (numéros et situations des parcelles concernées, coordonnées voire extraits des documents graphiques ou des documents écrits, photographies etc ...)* ». Cela fut bien pris en compte et indiqué en article 5 de l'arrêté mais cela ne fut pas reporté dans l'avis d'enquête malgré l'insistance de la CE.

Par ailleurs le public doit pouvoir obtenir des renseignements sur le dossier suivant l'article R123-9 du CE :

« 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ; »

Habituellement pour un PLU il s'agit d'un représentant du responsable du projet accessible (tel le service urbanisme) avec très souvent un numéro de téléphone. Or dans le cas de la CC2R il a été indiqué tant sur l'arrêté que sur l'avis d'enquête :

Sur l'arrêté : « *L'organisation de l'enquête publique est sous la responsabilité de Monsieur Jean-Michel BAYLET, Président de la Communauté de Communes des deux Rives, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.* »

Sur l'avis : « *Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Deux Rives est la personne responsable du projet à laquelle des informations peuvent être demandées.* »

La CE estime que cela pouvait créer des difficultés pour la bonne information du public qui n'oserait probablement pas utiliser cette voie d'information. Heureusement dans les faits ce fut Mme Escarpit, responsable de l'urbanisme de la CC2R qui assura cette mission avec efficacité et compétence.

### **2.3. Visite des lieux et réunions**

Une réunion technique (présentation du projet) et administrative (modalités de l'enquête) s'est tenue le 30 mai 2023 à 14h30 à la CC2R à Valence d'Agen avec le responsable du projet, CC2R et son bureau d'étude Urbactis, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, CC2R avec son consultant juridique et la commission d'enquête.

Participants : la CC2R : M. Brajoux (DGS), Mme Escarpit (urbanisme), M. Terrenne (vice-président chargé du PLUi-H), Me Dunyach (consultant juridique), M. Carré (Urbactis) ; la CE : M. Bayle, M. Tourailles, M. Stambouli et M. Terrieux (commissaire enquêteur en tutorat).

Lors de cette réunion la participation à cette enquête au titre d'observateur de M. Philippe Terrieux, commissaire enquêteur en phase de tutorat, a été validée par les représentants du porteur de projet et par l'autorité administrative.

La CE regrette les relations crispées qui se sont de suite instaurées avec le responsable du projet et son conseil juridique, dont la volonté manifeste de "sécuriser" le déroulement juridique de la procédure a prévalu sur toute autre considération. La CE a dû effectuer de nombreuses relances avant et pendant l'EP afin de stimuler une participation du public défaillante, pallier à des défauts du dossier, ou d'affichage, faire corriger des coquilles regrettables (comme celle qui fit apparaître dans le RD que M. Jean-Michel Baylet, président de la CC2R, était également le président de la Commission d'Enquête, ce qui a suscité des échanges humoristiques sur le compte Facebook de la CC2R).

La réalisation à moindre coût de l'enquête publique semble avoir été une priorité initiale de la CC2R. Cependant la CC2R a quand même accepté de recourir à un prestataire de service pour mettre en place un registre dématérialisé qu'elle aurait voulu gérer elle-même sans expérience et avec très peu de personnel. Elle a donc lancé un appel d'offre et le prestataire « Préambules » fut retenu par la CC2R.

De même au vu de la lourdeur du dossier mis en ligne par la CC2R et notamment des insuffisances du règlement graphique (cartes lourdes et difficilement exploitables auxquelles il manquait la couche des sections du cadastre) la CE a souhaité avoir un SIG pour faciliter la recherche des parcelles des requérants ce qui traditionnellement représente environ 80 % des observations et des entretiens, ce qui s'est vérifié durant l'enquête. La CE a demandé que ce SIG puisse présenter les documents d'urbanisme en vigueur afin de pouvoir faire des comparaisons entre l'existant et le futur PLUi-H, ce qui motive plus de 50 % des requêtes. Après avoir proposé une version gratuite (version de démonstration insuffisante et inefficace) la CC2R a accepté de fournir une version plus élaborée d'un SIG qui répondait à une part des

attentes de la CE, avec cependant l'impossibilité d'accéder aux parcelles par le nom du propriétaire. Pourtant d'autres communautés de communes très similaires telle celle du Lauragais Revel Sorezois (CCLRS) de 28 communes et 22 000 habitants a souscrit sans rechigner aux mêmes demandes légitimes de la CE pour l'enquête publique d'élaboration de son PLUi en mars 2023.

Par ailleurs la séparation des rôles entre l'autorité organisatrice (La CC2R) le responsable du projet (la CC2R) et le bureau d'étude ne semblait guère formalisée, le BE étant omniprésent tant dans les réunions que pour répondre aux questionnements qui parfois ne s'adressait pas au responsable du projet mais bien plutôt à l'autorité organisatrice, ce qui a créé quelques malentendus chronophages.

Le dossier toujours très volumineux dans ce type de projet a nécessité une reproduction numérique peu optimisée, lourde et d'une exploitation laborieuse. En revanche le dossier papier qui en fut extrait pour les lieux d'enquête comportait des bugs de reproduction tel des formats paysage (OAP) mal relié, avec les pages paires à l'envers, des légendes manquantes ...

La CE a dû maintes fois demander la prise en compte de ses demandes d'amélioration, pour que le public puisse consulter sans trop de difficulté le dossier d'enquête tant dématérialisé que sous forme papier, sans obtenir des résultats probants.

Pour pallier à ces difficultés d'organisation et de mise en place de cette EP, qui semble être une première pour la CC2R, la CE a dû échanger et s'harmoniser en interne de nombreuses fois, par courriel et téléphone (450 courriels, 50 appels téléphoniques), par visioconférence TEAMS (19/5/23, 19/6/23 ...) et par réunions présentiels (30/05/23, 22/07/23, ...) pour demander à la CC2R des actions permettant d'assumer une réalisation de l'EP qui s'inscrive dans les normes qualitatives habituelles à ce genre de procédure.

À titre d'exemple l'arrêté d'EP formalisé par le conseil juridique suite de la réunion du mardi 30/05/23 au cours de laquelle tout avait été décidé en accord entre la CE et la CC2R, ne fut adressé aux 3 membres de la CE que le lundi 5 juin, leur demandant une relecture urgente afin de le mettre à la signature du président de la CC2R le jour même ! Et il y avait nécessité de relecture par la CE compte tenu de nombreuses erreurs et coquilles !

Il en fut de même de l'avis d'enquête qui fut publié en urgence sans prendre en compte la totalité des corrections de la CE.

Une réunion technique s'est tenue avec la CE et la CC2R en visio conférence le 22 juin 2023 :

- de 9h30 à 11h30 pour le paramétrage et le fonctionnement du registre dématérialisé (RD) par Préambules) ;
- de 11h30 à 13h00 pour le fonctionnement du SIG, par Urbactis, bureau d'étude de la CC2R.

Il y a eu de très nombreux échanges par courriel et téléphone entre la CE et la CC2R, le BE, le conseil juridique et le RD pour préciser certains points du dossier, pour organiser les modalités pratiques de l'EP, etc. (plus de 100 courriels avant l'ouverture de l'EP pour un cumul d'environ 200 au total).

La CE a utilisé Google Maps pour prendre une connaissance « visuelle » du dossier « sur le terrain », puis a visité le 30 mai la zone relative aux périmètre des abords de Valence d'Agén de 13h00 à 14h00, et d'autres lieux du projet lors des journées de permanence.

## **2.4. Mesures de publicité**

### **2.4.1. Affichage et autres actions**

Cette enquête publique a fait l'objet d'un affichage selon les délais fixés par l'arrêté d'ouverture, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, au siège de la CC2R à Valence d'Agen et aux 3 mairies lieux d'enquête (Castelsagrat, Donzac et Malause).

Il y a eu affichage « légal » sur le territoire de la communauté de communes dans les mairies de 28 communes et à leurs lieux habituels d'affichage (certificats d'affichage délivrés par les maires à l'autorité organisatrice de l'EP, la CC2R) et vérifications par constats d'un commissaire de justice (SCP Garros Christine 10 rue Augustin Gignoux à Valence d'Agen) les 8, 12 et 16 juin 2023.

Au vu de ces constats la CE a constaté que l'affichage à la mairie de Valence d'Agen était très peu visible de la voie publique surtout lors de la fermeture de la mairie. La CC2R a fait rectifier de suite cet affichage déficient.

Lors de ses permanences la CE a pu vérifier une partie de ces affichages notamment aux 4 lieux d'enquête.

Il y a eu également des actions publicitaires complémentaires aux obligations légales telles que notamment :

- parution de l'avis d'EP sur tous les sites panneau Pocket des communes de la CC2R (soit 16 communes sur les 28 : Auvillar, Bardigues, Castelsagrat, Donzac, Dunes, Golfech, Goudourville, Grayssas, Lamagistère, Merles, Pommevic, Saint-Cirice, Saint-Clair, Saint-Loup, Sistels et Valence d'Agen) avec pour certaines une relance en cours d'enquête
- parution de l'avis d'enquête sur tous les sites internet des communes qui en possèdent (soit 13 communes : Auvillar, Castelsagrat, Clermont-Soubiran, Donzac, Espalais, Gasques, Golfech, Grayssas, Malause, Mansonville, Saint-Antoine, Saint-Loup, Saint-Paul-d'Espis, Saint-Vincent-Lespinnasse et Valence d'Agen) et renouvellements (CC2R notamment le 19/7, le 3/8 et le 7/8.
- courriels aux habitants de la commune (Grayssas, Saint-Antoine, Saint-Paul-d'Espis, Saint-Vincent-Lespinnasse, Auvillar
- communiqué de presse et avis d'enquête par des journaux : La Dépêche du Midi pour Donzac le 1/07/23, La Dépêche du Midi pour Valence le 20/07/23, le 21/07/23, le 27/07/23, le 6/08/23, le 7/8/23, le « Petit Bleu » du 20/07/23 et du 21/07/23, La Dépêche du Midi pour le Gers le 20/07/23 et le 21/07/23 avec le rappel des dates et lieux de permanences à venir ...
- panneaux électoraux ou information (Golfech ...)
- panneaux lumineux numériques communaux (Donzac, Golfech)
- distribution d'une note d'information dans les boîtes aux lettres dans les communes (Le Pin, Malause ...)
- parution de l'avis d'enquête sur le magazine été 2023 n° 35 de la communauté de commune CC2R : « Deux Rives à la Une » : avis d'enquête en page 11 magazine distribué à tous les habitants de la CC2R.
- Annonces sur facebook CC2R (18/07/23, 5/8/23...)

Cependant à mi enquête, le 17 juillet 2023, il n'y avait que 14 observations alors que pour des PLUi récents de communautés de communes similaires il y en avait 10 fois plus. Estimant que cela ouvrait la voie à des interrogations possibles sur la qualité et la validité du processus de participation, et qu'il était nécessaire d'y pallier de toute urgence la commission d'enquête a demandé à l'autorité organisatrice, la CC2R, de mettre en œuvre tous les moyens possibles pour informer le public.

La CC2R et ses communes ont effectué des actions complémentaires de publicité (Panneau Pocket, courriels directs aux habitants, note dans les boîtes aux lettres, parution en tête des sites internet, relais par les élus, inserts dans les journaux ou bulletins municipaux etc...). Ce qui a donné des résultats positifs.

#### **2.4.2. Insertions dans la presse**

L'avis d'enquête a fait l'objet de douze insertions dans la presse locale dans la rubrique annonces légales conformément à la réglementation :

- La Dépêche Gers le 10 juin 2023 et le 01 juillet 2023
- La Dépêche Tarn-et-Garonne le 10 juin 2023 et le 01 juillet 2023
- La Dépêche Lot-et-Garonne le 10 juin 2023 et le 01 juillet 2023
- Sud-Ouest Lot-et-Garonne le 10 juin 2023 et le 01 juillet 2023
- Petit Journal Gers le 09 juin 2023 et le 30 juin 2023
- Petit Journal Tarn-et-Garonne le 09 juin 2023 et le 30 juin 2023

#### **2.4.3. Modalités d'expression du public**

Le public a pu consulter les dossiers d'enquête publique :

- En version papier, aux 4 lieux d'enquête (aux jours et heures habituels d'ouverture de ces lieux) ;
- En version numérique, sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/4719> ;
- En version numérique sur le site internet de la CC2R.

Le public a pu déposer ses observations durant toute la période d'enquête sur les différents supports mis à sa disposition à cet effet :

- Sur les registres d'enquête papier, aux 4 lieux d'enquête ;
- Sur le registre numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/4719>
- À l'adresse mail créée à cet effet sur le même registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4719> ;
- Par courrier postal adressé à la CE au siège de l'enquête, Communauté de Communes des Deux Rives – 2 rue du Général Vidalot – 82400 Valence d'Agen.

À la demande de la CE la CC2R a mis en place un registre dématérialisé pour recevoir toutes les observations du public (y compris scans des registres papiers et des courriers). Ce registre a également hébergé le dossier complet de l'enquête. À la demande de la CE les 28 cartes DGR constitutives du dossier du règlement graphique ont été optimisées et allégées sans perte de définition pour un accès facilité tant en téléchargement qu'en visualisation.

À la demande de la CE la CC2R a également mis en place un Système d'Information Géographique (SIG : Mon Territoire Carto) comportant le cadastre complet (section et numéros des parcelles, ainsi que les adresses postales mais hélas sans les noms des propriétaires), les

prescriptions d'urbanismes des PLU et cartes communales en vigueur ainsi que celles du PLUi et des 4 PDA du projet enquêté. Ce SIG, mis à disposition de la CE uniquement, lui fut très utile pour analyser les observations du public et certains points du projet.

### 3. Déroulement de l'enquête

#### 3.1. Les permanences

Afin de recevoir le public, la commission d'enquête a tenu seize permanences aux jours, heures et lieux suivants :

Mardi 4 juillet 2023	09h - 12h	Donzac
Mardi 4 juillet 2023	09h - 12h	Valence d'Agen (CC2R)
Mardi 4 juillet 2023	14h - 17h	Castelsagrat
Mardi 4 juillet 2023	14h - 17h	Malause
Samedi 22 juillet 2023	09h - 12h	Valence d'Agen (CC2R)
Vendredi 28 juillet 2023	09h - 12h	Donzac
Vendredi 28 juillet 2023	09h - 12h	Valence d'Agen (CC2R)
Vendredi 28 juillet 2023	14h - 17h	Castelsagrat
Vendredi 28 juillet 2023	14h - 17h	Malause
Jeudi 3 août 2023	09h - 12h	Donzac
Jeudi 3 août 2023	09h - 12h	Valence d'Agen (CC2R)
Jeudi 3 août 2023	14h - 17h	Castelsagrat
Jeudi 3 août 2023	14h - 17h	Malause
Lundi 7 août 2023	09h - 12h	Donzac
Lundi 7 août 2023	09h - 12h	Malause
Lundi 7 août 2023	14h - 17h	Valence d'Agen (CC2R)

Les salles mises à la disposition de la commission d'enquête pour ses permanences présentaient des conditions d'accueil et de confidentialité satisfaisantes. Il y avait un ordinateur connecté à Internet pour l'accès au dossier et au registre dématérialisé. Pour les permanences se déroulant au siège de l'enquête à la CC2R, Mme Escarpit, responsable du service urbanisme fut présente à l'accueil pour renseigner techniquement le public qui le souhaitait sur le projet avant qu'il ne s'entretienne avec un commissaire enquêteur, ce que la CE et le public a grandement apprécié.

La participation de M. Terrieux, aux permanences et aux entretiens auxquels il a assisté, a été précédée, à chaque occasion, de la mention de sa qualité de commissaire enquêteur en formation et des limites de son action et a recueilli l'autorisation des personnes reçues.

Compte rendu des permanences

Il y a eu 77 entretiens menés par C. Bayle (CB), C. Tourailles (CT) et M. Stambouli (MS)

N° perm	Nbr CE	CB	CT	MS	Date	Horaire	CB	CT	MS	Total
DO P1	1		CT		mardi 4 juillet 2023	9h - 12h		6		6
VA P1	2	CB		MS	mardi 4 juillet 2023	9h - 12h	0		1	1
CA P1	1			MS	mardi 4 juillet 2023	14h - 17h			0	0
ML P1	2	CB	CT		mardi 4 juillet 2023	14h - 17h	0	1		1
VA P2	3	CB	CT	MS	samedi 22 juillet 2023	9h - 12h	3	5	4	12
DO P2	1		CT		vendredi 28 juillet 2023	9h - 12h		9		9
VA P3	2	CB		MS	vendredi 28 juillet 2023	9h - 12h	2		0	2
CA P2	2	CB		MS	vendredi 28 juillet 2023	14h - 17h		2		2
ML P2	1		CT		vendredi 28 juillet 2023	14h - 17h		8		8
DO P3	1		CT		jeudi 3 août 2023	9h - 12h		7		7
VA P4	2	CB		MS	jeudi 3 août 2023	9h - 12h	1		2	3
CA P3	1			MS	jeudi 3 août 2023	14h - 17h			6	6
ML P3	2	CB	CT		jeudi 3 août 2023	14h - 17h	6	4		10
DO P4	2	CB	CT		lundi 7 août 2023	9h - 12h	2			2
ML P4	1			MS	lundi 7 août 2023	9h - 12h			5	5
VA P5	3	CB	CT	MS	lundi 7 août 2023	14h - 17h	2	1	0	3
	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>		<b>Entretiens</b>	<b>18</b>	<b>43</b>	<b>16</b>	<b>77</b>

**3.2. Les réunions publiques**

Compte tenu du projet qui a fait l'objet d'une concertation et qui est relativement bien appréhendable techniquement par le public, malgré un dossier volumineux, et compte tenu de la bonne publicité faite par la CC2R pour cette EP, la commission d'enquête n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique. Il n'y a d'ailleurs pas eu de demande dans ce sens par le public durant l'enquête.

**3.3. Comptabilisation des observations**

Il y a eu 77 personnes reçues en entretien lors des permanences, toutes leurs demandes orales ont été retranscrites par écrit par les intéressés et transposées dans le registre dématérialisé et certaines de leurs observations orales non retranscrites ont été reprises à travers les questionnements de la CE dans son PV de synthèse.

Les observations du public pouvaient être déposées :

soit sur les **registres papier** placés :

- à la mairie de Castelsagrat : 2 observations numérotées de CA01 à CA02,
- à la mairie de Donzac : 23 observations numérotées de DO01 à DO24 (car la DO17 est inexistantes (erreur de numérotation),
- à la mairie de Malause : 7 observations numérotées de ML01 à ML07,
- au siège de l'enquête à la CC2R à Valence d'Agen : 14 observations numérotées de VA01 à VA14 dont 6 lettres ;

soit par **courriel** : 2 observations ;

soit directement par **Web** sur le RD : 77 observations.

Ce qui donne un total de 125 observations toutes reportées dans le RD :

- 46 sur les registres papiers (dont 6 lettres)
- 2 courriels
- 77 directement par Web sur le RD.

Quelques observations sont en doublon et d'autres n'interpellent pas le projet, ce qui donne environ une centaine d'items exploitables, auxquels la CE à ajouter une cinquantaine de questionnements propres à ses réflexions et son étude du projet ou découlant d'observations orales du public.

Les listings des observations par numéro de l'observation au RD ou par ordre alphabétique de l'auteur sont en annexe du PV de synthèse (cf. volume 2 annexe C page 29 à 35). Le PV de synthèse de 29 chapitres comprend un PV « généralités » et 28 PV communaux.

Le registre dématérialisé via la société « Préambules » a permis également la mise en ligne de l'ensemble du dossier d'enquête. Ce site internet a été visité par 4817 visiteurs. Il y a eu 4042 téléchargements de pièces du dossier d'enquête (cf. volume 2 annexe C).

### **3.4. Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est terminée le mardi 8 août 2023 à 12h00. Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement ainsi que l'adresse mail dédiée. Les quatre registres papier ont été récupérés par les secrétariats des mairies concernées. Ils ont été scannés par les mairies des lieux d'enquête pour intégrer les dernières observations dans le RD puis adressés à la CC2R.

Ils furent ensuite adressés par Mme Escarpit au président de la CE qui les a reçus par lettre RAR le 19 août 2023. Après leur vérification ce dernier les a clôturés.

Après avoir analysé l'ensemble des requêtes et étudié le dossier, la CE a établi le procès-verbal de synthèse comportant son mémoire des questions découlant des requêtes écrites et orales émises par le public et de ses propres questionnements (volume 2 annexe C).

Compte tenu des doublons et des observations n'interpellant pas le projet il y a environ une centaine d'items dont 2 pétitions contre l'OAP de Saint-Antoine et une cinquantaine de questions de la CE émanant de sa propre étude du dossier.

Ce PV de synthèse comportant un PV « généralités » et 28 PV établis par communes a été adressé sous forme dématérialisée (Word et PDF) par courriel au responsable du projet (CC2R) le dimanche 13 août 2023. Il a été également adressé sous forme papier (84 pages) à la CC2R par lettre recommandée avec AR le lundi 14 août 2023 (cf volume 2 annexe C).

Conformément à la réglementation, le responsable du projet a 15 jours pour présenter ses éléments de réponse et observations, soit donc une remise du mémoire en réponse avant le 28 août 2023. Compte tenu de la période estivale la CE a indiqué à la CC2R qu'elle ne verrait aucun inconvénient si le responsable du projet avait besoin de davantage de temps pour rendre son mémoire en réponse, et qu'évidemment il serait nécessaire que l'autorité organisatrice accorde la même prolongation de délai à la CE pour la remise de son rapport.

Le mémoire en réponse du RP (CC2R) est parvenu à la CE par courriel du 25 août 2023 à 11h57 (cf. volume 2 annexe D). Dans la lettre d'accompagnement du président de la CC2R il est précisé que le mémoire en réponse a été remis dans les 15 jours et qu'il remercie par avance la CE de remettre son rapport dans les délais réglementaires de 1 mois à compter du 8 août

2023. Ce mémoire est parvenu sous forme papier (inclus dans le PV pour un cumul de 114 pages) en RAR au président de la CE le 28 août 2023.

La CE a adressé son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la CC2R, le 7 septembre 2023, par messagerie sous forme dématérialisée et par courrier recommandé sous forme papier (volume 1 rapport et analyse des observations, volume 2 annexes, volume 3 conclusions motivées) avec les quatre registres d'enquête papier.

Conformément à la réglementation le rapport complet devra être mis à la disposition du public à la CC2R et dans les trois autres mairies, lieux d'enquête de l'EP.

Il sera également mis en ligne sur le site internet de la CC2R.

La CE a adressé simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées, en version dématérialisée et en édition papier, à la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

## 4. Avis de l'Ae, des PPA et des communes membres

### 4.1. Autorité Environnementale (Ae)

L'autorité environnementale (Ae - IGEDD) a été saisie par la CC2R (32 – 47 – 82) le 3 janvier 2023, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 janvier 2023, l'Ae a rendu son avis le 20 avril 2023, n°Ae 2023-05, dans le délai imparti de 3 mois. Elle a consulté le ministre chargé de la santé, qui a transmis une contribution datée du 9 mars 2023, et les préfets des 3 départements concernés (Gers, Lot-et-Garonne et Tarn-et-Garonne) qui ont transmis une contribution datée du 2 mars 2023.

Dans la synthèse de son avis, l'Ae estime que « le travail effectué à l'échelle locale pour éviter les secteurs à enjeux et identifier les dents creuses est particulièrement soigné ».

Après avoir relevé l'ancienneté des données présentées dans l'état initial et les incohérences dans les perspectives démographiques affichées, « l'Ae recommande de reconsidérer les perspectives démographiques en cohérence avec les évolutions constatées depuis 2012 ». Plus spécifiquement « elle recommande de ne pas ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des secteurs prévus comme à urbaniser (IAU) et de les reconsidérer à partir des projections démographiques révisées et de besoins de logements réévalués en conséquence ».

En matière d'assainissement et d'eau potable, elle recommande que les non conformités soient indiquées dans les OAP et que leur résolution soit préalable à l'accueil de populations nouvelles.

S'agissant des sites Natura 2000 et selon les termes de l'avis, « l'appréciation du dossier selon laquelle le projet n'emporte pas de conséquences négatives n'appelle pas d'observation de la part de l'Ae ».

Dans le chapitre relatif à la thématique Climat, Énergie, Déplacements, l'Ae met en évidence que le territoire est propice aux mobilités douces, notamment aux déplacements en vélo, et regrette que des développements plus approfondis ne se retrouvent pas dans le projet.

Par son mémoire en réponse joint au dossier d'enquête la CC2R indique :

- Sur les perspectives démographiques, la CC2R souligne que « le scénario démographique n'est remis en cause par aucune autre Personne Publique Associée » et « ne souhaite pas revoir son projet politique défini dans son PADD ».

- Sur la temporalité des ouvertures à l'urbanisation, la CC2R indique que « conformément à la demande de la DDT et à la Loi Climat et Résilience, un travail sur le phasage des zones va être réalisé pour l'approbation ».
- Sur les mobilités, la CC2R rappelle qu'un plan vélo a été réalisé et pourra être joint au dossier et qu'elle est engagée dans un plan de mobilité en cours d'élaboration avec quatre communautés de communes voisines.
- Sur l'eau et l'assainissement, la CC2R répond que « le PLUi va être complété sur la partie réseau, notamment assainissement. Un tableau va être ajouté précisant par OAP la desserte par l'assainissement collectif ».
- Dans une réponse abordant les deux thèmes ci-dessus, la CC2R rappelle que l'évaluation environnementale comporte un volet sur l'évaluation et le suivi de 11 critères parmi lesquels la mobilité, l'eau potable et l'assainissement.

#### **4.2. Les personnes publiques associées (PPA)**

La CC2R a consulté le 3 janvier 2023 les Personnes Publiques suivant la liste ci-après.

Consultations des PPA envoyées le 03/01/2023

Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, Conseil Régional d'Occitanie, Conseil Départemental du Gers, Conseil Départemental du Lot-et-Garonne, Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne, Préfecture du Lot-et-Garonne, Préfecture du Gers, Préfecture de Tarn-et-Garonne, Chambre d'Agriculture du Gers, Chambre d'Agriculture de Tarn-et-Garonne, Chambre d'Agriculture du Lot-et-Garonne, Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers, Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn-et-Garonne, Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Lot-et-Garonne, Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers, Chambre de Commerce et d'Industrie du Lot-et-Garonne, Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn-et-Garonne, Agglomération d'Agen, Communauté de Communes Pays de Serres en Quercy, Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, Communauté de Communes Terres des Confluences, Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise, Communauté de Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres, SCoT des Trois Provinces, SCoT du Pays de l'Agenais, Syndicat Mixte SCoT de Gascogne, DDT de Tarn-et-Garonne, DDT du Gers, DDT du Lot-et-Garonne, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Tarn-et-Garonne, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Lot-et-Garonne, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Gers, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn-et-Garonne, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Lot-et-Garonne, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gers, Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie, Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine, Agence Régionale de Santé 82, Agence Régionale de Santé 47, Agence Régionale de Santé 32, Autorité Environnementale (IGEDD), DREAL Occitanie, DREAL Nouvelle Aquitaine, Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Occitanie, Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Nouvelle Aquitaine, Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie, Comité Régional de la Propriété Forestière Nouvelle Aquitaine, Fédération Départementale des Chasseurs de Tarn-et-Garonne, Institut National de l'Origine et de la Qualité Gaillac, Institut National de l'Origine et de la Qualité – délégation Bordeaux, DDETSPP de Tarn-et-Garonne – service jeunesse et sports, DDETSPP de Tarn-et-Garonne, DDETSPP de Lot-et-Garonne, DDETSPP du Gers, Autorité de Sûreté Nucléaire, Syndicat Mixte d'Eau Potable, Syndicat des Eaux Dunes-Donzac, Syndicat des Eaux d'Auvillar, Syndicat d'Adduction d'eau potable de l'Arratz, Syndicat Départemental d'Énergie de Tarn-et-Garonne, Territoire d'Énergie Lot-et-Garonne, Syndicat Départemental d'Énergies du Gers,

ENEDIS, SMEEOM, SNCF Réseaux, TEREKA, Réseau de Transport d'Électricité, SDIS du Tarn-et-Garonne, SDIS du Lot-et-Garonne, SDIS du Gers, DSDEN de Tarn-et-Garonne, DSDEN du Gers, Direction Départementale des Finances Publiques 82, Direction Départementale des Finances Publiques 47, Direction Départementale des Finances Publiques 32, Direction Régionale de l'Économie du Travail et des Solidarités Toulouse, DIRECCTE du Tarn-et-Garonne, DIRECCTE du Gers, DIRECCTE du Lot-et-Garonne, SCOT des Deux Rives, SNCF Réseau, Mairie de Valence d'Agen (ZAC), CC2R assainissement, CC2R services Techniques.

Les avis reçus suite à cette ont été joints au dossier d'enquête publique. Une non réponse ou une réponse Hors Délais (HD pour plus de 3 mois) est une réponse favorable sans observation (tacite).

Les 27 réponses dont 2 HD (CCI 82 et SDIS 82) sont indiquées ci-après classées suivant leur « avis » selon la CC2R :

- Avis favorable (4)

- o CMA 32, reçu en date du 12 janvier 2023
- o CCI du Lot-et-Garonne, reçu en date du 03 février 2023
- o SCoT des Deux Rives, reçu en date du 30 mars 2023
- o Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, reçu en date du 04 avril 2023

- Avis favorable avec prescriptions, préconisations et observations (10) :

- o DDT 82, reçu en date du 13 mars 2023
- o CNPF Nouvelle-Aquitaine, reçu en date du 11 janvier 2023
- o ARS Occitanie, reçu en date du 3 mars 2023
- o CDPENAF Tarn-et-Garonne, reçu en date du 6 mars 2023
- o ARS Nouvelle-Aquitaine, reçu en date du 23 février 2023 (même avis que le 6/02/2020)
- o Syndicat Mixte d'enlèvement et d'élimination des ordures ménagères en moyenne Garonne, reçu en date du 31 mars 2023
- o Chambre d'agriculture du Lot-et-Garonne, reçu en date du 03 avril 2023
- o Chambre d'agriculture du Gers, reçu en date du 04 avril 2023
- o Conseil Départemental du Gers, reçu en date du 06 avril 2023
- o Chambre de commerces et d'industrie du Tarn-et-Garonne, (dossier reçu le 5 janvier avis émis le 6 avril reçu le 11 avril 2023 à la CC2R) (HD)

- Observations des PPA (11)

- o INAO, reçu en date du 22 mars 2023
- o Chambre d'agriculture de Tarn-et-Garonne, reçu en date du 14 février 2023 (mail)
- o RTE (Réseau de Transport d'Électricité), reçu en date du 1 mars 2023
- o SDIS 32, reçu en date du 12 janvier 2023
- o CMA 82, reçu en date du 16 janvier 2023
- o GPSO, reçu en date du 9 janvier 2023
- o Service Archéologie Nouvelle - Aquitaine, reçu en date du 25 janvier 2023
- o Terega, reçu en date du 15 février 2023
- o SCoT de Gascogne, reçu en date du 30 mars
- o SDIS 82 (dossier reçu le 5 janvier avis émis le 18 avril reçu le 21 avril 2023 à la CC2R) (HD)
- o ASN en date du 14 mars 2023

- Avis des PPA sans observation (1)

- o CD 47, reçu en date du 08 mars 2023

- Avis des PPA défavorable (1)

- o Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Gers, reçu en date du 06 avril 2023

- Dérogation à la constructibilité limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial, en date du 13 mars 2023

Ces avis ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la CC2R, document de 50 pages, reprenant chaque avis suivant la liste ci-avant. La CC2R émet ses propositions qui pourront être apportées dans le dossier destiné à l'approbation. Pour mémoire seul le Conseil Communautaire est habilité à en décider.

Il est indiqué ci-dessous les points importants de ces avis et les réponses proposées par la CC2R

### **Avis de la Préfecture de Tarn et Garonne - DDT**

Dans son avis, Mme la Préfète du Tarn et Garonne constate tout d'abord des améliorations significatives en matière de consommation d'espaces par rapport à la version précédente (2019) de ce PLUi H. Elle note également les efforts réalisés en matière de suivi du foncier disponible, dans le domaine de la résorption de la vacance et en direction des publics les plus fragiles.

Elle appelle toutefois l'attention de la CC2R sur « *l'obligation de définir un échéancier d'Ouverture à l'urbanisation dans les OAP (L151-6-1)* » et sur « *la nécessité d'y intégrer les actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques (L151-6-2)* ».

L'avis est globalement favorable sous réserve de la prise en compte de prescriptions réglementaires et de préconisations thématiques listées dans une annexe de 8 pages.

Cette annexe présente notamment :

- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) passée et projetée au terme de laquelle il est indiqué que « *la démonstration de la consommation modérée de l'espace n'est pas apportée* » ;
- la nécessité de recenser le risque lié au potentiel radon dans le rapport de présentation ;
- les règles relatives à l'eau résultant du SAGE Garonne du 21 juillet 2020 ;
- une prescription spécifique à la commune de Malause visant à conditionner l'ouverture des zones 1 AU (OAP) à la mise en conformité du système d'assainissement ;
- la nécessité d'inclure des distances de sécurité au sein des périmètres des zones urbaines afin d'éviter les situations de promiscuité entre les activités agricoles et les habitations ;
- les insuffisances caractérisant la soixantaine d'OAP prévues dans le PLUi-H, qu'il s'agisse de la prise en considération du terrain existant, de l'offre de services et de commerce ou de la question de l'espace public. Il est relevé que « *sur la grande majorité des OAP présentées, la proposition se résume à une flèche définissant l'intention de desservir la ou les parcelles, le plus souvent en impasse* ».

### Réponse de la CC2R à l'avis des services de l'État :

- sur la définition dans les OAP d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, la CC2R suggère la réalisation d'une OAP thématique destinée à définir les modalités de l'échéancier ;
- sur les actions destinées à intégrer dans les OAP les actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques, la CC2R retient l'idée de créer une OAP thématique dans le dossier d'approbation.
- au sujet du risque au potentiel radon, la CC2R modifiera le rapport de présentation pour y inclure le périmètre de 20 km autour de Golfech.
- sur la consommation d'espaces NAF, la CC2R a, dans son mémoire en réponse, consacré une annexe spécifique à cette question.
- les règles découlant du SAGE Garonne seront intégrées dans le règlement écrit.
- sur la commune de Malause, la CC2R marque son accord pour ajouter une condition relative à la mise en conformité du système d'assainissement ; à noter que le mémoire

en réponse de la CC2R comprend en annexe une note signée du Directeur Général des services de la CC2R relative à l'assainissement ;

- concernant les zones tampons destinées à éviter la promiscuité entre les habitations et les activités agricoles, la CC2R rappelle qu'elle a déjà prévu des plantations de haies et des bandes inconstructibles de 3 à 10 mètres ; elle fera référence dans le règlement écrit aux prescriptions inscrites dans les OAP concernées par ces interfaces ;
- sur la question du contenu des OAP la CC2R, instruite par l'expérience, affirme « *son choix d'avoir des OAP simples afin de ne pas bloquer les projets futurs* » et de « *permettre de privilégier la négociation avec les porteurs de projet en amont de tout dépôt d'autorisation d'urbanisme* ».

### **Les chambres d'Agriculture**

Parmi les remarques exprimées par les Chambres d'Agriculture signalons la convergence de deux d'entre elles, celle du Gers et celle du Lot et Garonne pour rendre possible la construction de bâtiments agricoles en zone N, de manière large pour la première ou dans certains cas limitatifs pour la seconde.

De son côté la Chambre d'Agriculture du Lot et Garonne exprime sa désapprobation à l'égard des zones Anc, zones agricoles de transition entre zones U et zones A.

Dans le but de favoriser le développement de l'agro tourisme, la Chambre du Gers souhaiterait que les sièges d'exploitation agricole soient classés en STECAL.

Quant à la Chambre d'Agriculture de Tarn et Garonne, son avis cible le photovoltaïque au sol auquel elle est opposée sous toutes ses formes sur des terrains classés en zone A.

#### Réponses de la CC2R sur ces avis des Chambres d'Agriculture

La CC2R met en avant que la zone N n'a pas pour objectif le développement des constructions agricoles.

Sur la suppression des zones Anc la CC2R répond que l'utilisation de ce type de zonage a été parcimonieuse et ne représente que 0,5% de la zone agricole.

Elle indique que l'agro tourisme est permis par le biais des changements de destination et par les dispositions de la loi ELAN dès lors qu'elles sont intégrées dans le règlement de la zone A.

Le recours aux STECAL a été utilisée pour tous les projets connus à la date d'arrêt du PLUi-H.

Elle prend note de la position de la Chambre d'Agriculture de Tarn et Garonne sur le photovoltaïque au sol.

### **Le Service Régional de l'archéologie de Nouvelle Aquitaine**

La demande concerne l'ajout d'une carte des sensibilités archéologiques précisant que Clermont-Soubiran et Grayssas, deux communes du Lot et Garonne, ont 7 lieux à caractère archéologique pour la première et 4 pour la seconde.

#### Réponse de la CC2R

« *La CC2R prend note de cette demande et l'ajoutera dans le diagnostic* ».

### **L'Autorité de Sureté Nucléaire (ASN)**

L'ASN constate qu'à l'intérieur d'un périmètre de 2 km autour de Golfech exposé à l'aléa cinétique rapide de nombreuses zones 1AU sont concernées par des OAP sans que des mesures de protection aient été définies ou mises en œuvre. « *Une densification trop rapide de ces zones serait susceptible de mettre en cause l'opérabilité des plans de secours* ».

#### Réponse de la CC2R

« *La CC2R prend note de ses observations et les intégrera dans le dossier d'approbation (zonage, rapport de présentation, OAP...)* ».

### L'UDAP 32

L'ABF du Gers a émis un avis défavorable sur le PLUi H car il est défavorable au règlement écrit qui autorise dans la zone UA - en l'espèce pour le centre ancien de Saint Antoine, commune gersoise – les panneaux photovoltaïques et les toits plats.

#### Réponse de la CC2R

« *Le centre ancien de Saint-Antoine est concerné par un site inscrit et un périmètre délimité des abords. L'avis de l'UDAP demeure nécessaire même après l'entrée en vigueur du PLUi-H et continuera de se superposer au PLUi-H, ... Le règlement écrit n'est donc pas modifié.* ». C'est inexact car il n'y a pas de PDA sur Saint-Antoine.

### L'UDAP 82

Aucun avis n'a été reçu par la CC2R dans le délai imparti (3 mois), cependant suite à des investigations de la CE pendant l'EP (cf PV de synthèse lettre de la CE à l'UDAP du 28/07/23) il est apparu en fin d'enquête par la réponse de l'UDAP du 28/07/23 aux questionnements de la CE (parvenue le 5/08/2023 avec copie à la CC2R) que l'UDAP 82 aurait émis un avis qu'elle a adressé le 17/02/23 à la DDT 82 pour regroupement avec l'avis des services de l'État, courrier avec copie à la CC2R. Cet avis adressé par 2 voies distinctes ne serait jamais parvenu à la CC2R et n'a donc pas été joint au dossier d'enquête publique. Il n'a pas fait l'objet d'un paragraphe dans le mémoire en réponse aux avis AE et PPA de la CC2R.

### Le SCoT de la CC2R

La CE a constaté que le dossier « avis des PPA » comportait un avis favorable sans observation du SCoT relatif au territoire de la CC2R, alors qu'à maintes reprises il est mentionné dans le dossier d'enquête qu'il n'y avait *pas de SCoT sur la CC2R (annexe F)* :

*Page 5/134 du rapport de présentation I.C : « aucun SCoT n'est approuvé sur le territoire de la CC des Deux Rives »*

La CE en a donc référé à l'autorité organisatrice de l'enquête (CC2R) par mail du 17 juin 2023 pour éclaircissement et afin d'éviter une faiblesse juridique.

*« Comme nous vous l'avons indiqué et comme vous l'avez confirmé le SCoT CC2R n'existe pas aussi l'avis qui est émis « en son nom » par la CC2R (cf pj avis CC2R favorable avec « SCoT » écrit à la main en annexe F de ce rapport) et qui apparaît dans le dossier EP comme avis « SCoT CC2R » ne semble pas avoir une existence légale. N'est-ce pas un risque juridique que de le maintenir dans le dossier EP ainsi que dans votre mémoire en réponse dans la rubrique « avis favorable ? Christian BAYLE ».*

Le conseil juridique de la CC2R a répondu que le périmètre du SCoT des 24 communes de la CC2R a été validé en 2002 par le préfet du 82 (sans préciser que la CC2R couvre actuellement 28 communes du 82 mais également 2 communes du 47 et 1 du 32 pour lesquelles il n'y a eu aucun arrêté préfectoral afférent au SCoT CC2R). Il indique également que l'élaboration du SCoT CC2R a été lancée par décision du Conseil Communautaire du 31 mars 2006 qui a conduit à un débat sur les orientations générales au cours de la séance du 13/12/2007, sans préciser qu'il n'y a eu aucune suite ni réunions depuis 15 ans.

La CE a donc pris acte de cette réponse tout en estimant que certaines jurisprudences avancées ne correspondaient pas à la situation de la CC2R, notamment la similitude évoquée avec des SCoT en cours d'élaboration ce qui n'est pas le cas de la CC2R qui ne peut se prévaloir que d'un embryon de SCoT de 2002 avorté en 2008 sans suite.

En outre l'avis aurait dû être émis, comme pour toute collectivité, par son organe délibérant. Or l'organe délibérant du SCoT couvrant ce territoire en 2008 était relatif à 24

communes toutes du 82. Depuis rien n'a évolué pour le SCoT : ni la désignation des membres de l'organe délibérant ni son périmètre. Or maintenant la CC2R est composée de 28 communes dont 2 du 47 et 1 du 32. Ni les préfets ni les conseils départementaux concernés ne semblent avoir été sollicités pour valider ce périmètre.

#### **4.3. Avis des communes membres**

Conformément à la réglementation (articles R.153-6 et R.153-11 du CU) la CC2R, après l'arrêt du projet, a consulté les 28 communes membres (consultations envoyées le 30/12/2022, par plis RAR).

Aucune des communes n'a pris de délibération sur ce sujet. Faute de décisions expresses intervenues dans le délai de 3 mois les avis des 28 communes membres sont donc par défaut favorables tacitement sans réserve. Ce fait exceptionnel identique pour les 28 communes de la CC2R a suscité un questionnement de la CE à la CC2R :

*« Je vous confirme que demandons que vous nous fournissiez les réponses des 28 CM des communes avec en justificatif leur délibération. Pour information les 4 documents joints au dossier d'enquête dénommés « avis des communes de Gasques Pommevic Auvillar et Sistels » ne correspondent pas à des avis des CM des communes concernées et ne répondent donc pas à la réglementation. Il s'agit de courriers ou mails de leurs maires sans valeur juridique d'un vote du CM. Signé Christian Bayle – Président de la commission d'enquête »*

La CC2R a indiqué :

*« consultations envoyées le 30/12/2022, en LRAR bien évidemment Nathalie Escarpit ».*

Le conseil juridique de la CC2R a précisé :

*« Dans le présent dossier, et comme a pu vous l'indiquer Mme ESCARPIT, la CC2R a consulté les 28 communes sur le dossier de PLUi arrêté selon consultations envoyées le 30/12/2022, en LRAR (que vous devez avoir peut-être).*

*Faute de décisions expresses intervenues dans le délai de 3 mois précité, des décisions tacites favorables sont nées du silence gardé par les communes.*

*C'est la raison pour laquelle, le dossier d'enquête ne comporte pas d'avis express des CM, comme vous l'exigez.*

*A l'impossible nul n'est tenu, et la CC2R ne peut produire des avis express qui n'existent pas ! Mais il y a 28 avis tacites favorables.*

*... les 28 communes membres, étroitement associées au processus d'élaboration du PLUi-H, ont validé son contenu sans réserve. »*

Cependant quatre courriers émis début 2023 par les maires d'Auvillar, de Pommevic, de Gasques et de Sistels, font part d'observations sur le projet et sont joints au dossier d'EP comme des avis des communes :

- o Commune d'Auvillar, reçu en date du 28 février 2023
- o Commune de Gasques, reçu en date du 17 février 2023
- o Commune de Sistels, reçu en date du 07 février 2023
- o Commune de Pommevic, reçu en date du 24 janvier 2023

Malgré cette unanimité des CM qui ont validé tacitement le projet sans réserve, il est apparu lors de l'EP des observations émises par des maires des communes membres à l'encontre du projet (Auvillar, Bardigues, Castelsagrât, Gasques, Golfech, Dunes, Grayssas, Pommevic, Sistel, ...), ce qui semble incohérent.

## 5. Analyse des observations

Dans ce paragraphe la Commission d'Enquête (CE) examine les observations recueillies et analyse le fond du dossier. Elle émet son avis sur les différents points abordés par les requêtes du public et ses propres questionnements, en tenant compte des réponses du responsable du projet.

Pour faciliter la lecture et la compréhension, le mémoire de questions et le mémoire en réponse ont été reportés à l'identique, exhaustivement, et analysés en commun point par point en indiquant l'observation, le questionnement de la CE, la réponse du responsable du projet (CC2R), en police italique bleue, puis l'avis encadré de la CE.

Les observations orales du public relatives à cette enquête ont été toutes reprises dans les observations écrites ou dans les questions de la CE.

### Commentaires

Cette enquête unique n'a pas suscité d'opposition importante du public mais un certain désabusement : « on n'est pas informé..., on ne peut rien faire ... c'est trop compliqué ... etc. ».

Contrairement aux PLU communaux qui suscitent toujours de l'intérêt ce PLUi « intercommunal » semble ne pas concerner les habitants car le « i » de l'intercommunalité les démotive : « *ce n'est pas pour nous ... c'est là-haut ... c'est déjà décidé ... même notre maire n'a plus voix au chapitre ... il est obligé de faire ce qu'on lui dit ... on ne peut rien y faire ... c'est une enquête d'utilité publique ... etc.* ».

Il y a cependant eu des questionnements et des propositions en vue d'améliorer le projet, très souvent sur des questions « parcellaires » impactant directement les requérants.

La CE a réparti les observations dans le PV de synthèse qui comprend un chapitre généralités pour les questions générales et un chapitre par communes pour ce qui avait trait à des questionnements locaux.

Huit communes n'ont suscité aucune observation de leurs habitants.

Suite aux questions de la CE récapitulées dans son PV de synthèse, tant pour les observations du public numérotées de 01 à 125 par ordre chronologique de leur dépôt sur le RD que pour les questions propres de la CE libellées CE xxx, les réponses de la CC2R sont indiquées en italique bleu puis la CE donne son avis encadré.

Le mémoire en réponse de la CC2R a été adressé à la CE par courriel du 25 août 2023 soit un retour 12 jours après avoir reçu le PV de la CE. Il est remarquable d'avoir tenu le délai de 15 jours pour sa réponse, cependant à la lecture de ce mémoire la CE a constaté que la CC2R avait éludé de nombreux questionnements de fond. Les réponses sont trop souvent laconiques et basées sur un choix politique que la collectivité ne semble pas vouloir remettre en cause. Il n'y a, dans ces cas-là, ni étude du questionnement au plan local ni justifications des choix effectués.

Ainsi pour toutes les demandes de changements de destinations, la CC2R, par une réponse identique pour tous, fait référence à la liste établie en 2017, aux critères de sélection, aux validations par les communes et conclut : « *ce bâtiment ne fait pas partie de la sélection* ». Et sauf en cas d'erreur incontestable de son fait, la CC2R refuse toute nouvelle inscription sans même étudier le bâti concerné.

Les demandes de changements de zonages sont toutes refusées par la CC2R, qui le justifie soit par la continuité avec les « anciens » documents d'urbanisme soit a contrario par « *un parti pris pleinement retenus et validés par les élus* ».

Il est même argué « *ces parcelles ne seront pas réintégrées en zone IAUxi (ou IAUxa) sous peine de remettre en cause l'arrêt du PLUi-H et les consultations des PPA.* »

Au vu de cette position de principe qui n'admet finalement que les corrections des erreurs et coquilles révélées par l'enquête, la CC2R ne semble pas concevoir que l'enquête publique permet au public d'intervenir dans le processus d'élaboration d'un projet afin d'y apporter sa contribution pour l'améliorer notamment par sa connaissance du territoire et évidemment sur des points qui le touchent personnellement. C'est aussi l'occasion pour la collectivité de remettre à plat des choix passés inadaptés.

De façon comparable la CE a constaté qu'il en était de même pour les avis de l'Ae et des PPA que la CC2R prend difficilement en compte, sauf les erreurs, coquilles, oublis, et obligations réglementaires, estimant que son projet validé unanimement et tacitement par toutes ses communes membres n'est pas contestable. Ainsi comme énoncé dans son mémoire en réponse à un avis de l'Ae « *L'Ae recommande de reconsidérer les perspectives démographiques en cohérence avec les évolutions constatées depuis 2012.* » la CC2R répond : « *Le scénario démographique n'est remis en cause par aucune autre Personne Publiques Associées. La CC2R ne souhaite pas revoir son projet politique, défini dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.* »

## **5.0. Généralités CC2R**

### **5.0.1. PADD**

**04**

Anonyme.

Il est particulièrement regrettable que l'axe 3 de l'orientation 1 du PADD soit si peu développé en particulier en ce qui concerne le transport en commun inter-communal et les circulations douces. Difficile de croire que ce ne sont pas que des belles paroles sans avenir concret. Et cela vaut pour l'ensemble de ce PADD. Dommage pour la population existante et à venir.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Le PADD doit définir :*

- *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ;*
- *Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain que le rapport de présentation doit justifier.*

*Le PLUI de la CC2R valant programme local de l'habitat (H), il doit contenir :*

- *les principes retenus pour permettre, dans le respect es objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH ;*

- les principes retenus pour répondre aux besoins et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Le PADD a pour objectif d'organiser le projet de territoire de la CC2R pour les 10 ans à venir. L'orientation 1 du PADD (construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages) et son axe 3 (faciliter la mobilité des ménages, que ce soit en matière de transports en commun comme de déplacement) sont suffisamment détaillés. 70 chemins modes doux à créer ou à préserver sont identifiés dans le PLUI-H, pour un total linéaire de 255,7 km.

De plus, la CC2R a mis en place des actions concrètes en matière de mobilité douce, qui ne se traduisent pas uniquement à travers le PLUI-H, mais de manière transversale, notamment :

- Le territoire intercommunal est traversé par la voie verte du Canal des Deux-Mers, itinéraire cyclable d'environ 15 km de part et d'autre du territoire.
- 4 circuits vélo balisés au départ de Valence d'Agen.
- Un plan vélo.
- Une aire de covoiturage à Saint-Loup.
- Un service de transport en commun à la demande couvre l'ensemble de la CC2R tous les mardis matin en direction de Valence d'Agen, siège de la CC2R.

Par conséquent, l'axe 3 de l'orientation 1 du PADD est suffisamment détaillé et développé. Le PADD ne sera pas modifié pour une prise en compte de ces éléments au cours des années à venir. Le PLUI-H n'est pas un document figé.

Nonobstant que la CC2R n'est pas autorité des transports, le PLUI ne valant pas PDU n'a pas à comporter d'autres éléments que ceux repris dans le PADD.

Les transports en commun intercommunaux ne sont pas de la compétence statutaire de la CC2R.

#### **Avis de la CE**

Cet argumentaire répond aux interrogations du requérant. Effectivement le PLUi n'a pas valeur de PDU. Le schéma directeur des modes de déplacement doux, joint au mémoire en réponse de la CC2R est à porter à son crédit.

## **5.0.2. Modalités**

**13**

Anonyme.

Attendu qu'il n'y aura pas de permanence dans toutes les villes et villages composant la CC2R, compte tenu de la quasi-inexistence de transports en commun et en prenant en compte la difficulté d'emploi des moyens informatiques pour une partie de la population, comment pouvez-vous affirmer que l'enquête prend en compte les avis de la population puisque qu'une frange de celle-ci, et pas forcément la plus négligeable, ne pourra pas s'exprimer ?

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La concertation et la communication sont de mises depuis la délibération de prescription du PLUI-H en décembre 2015. Toutes les étapes du dossier sont accessibles sur le site internet de la Communauté de Communes ainsi que dans chaque mairie. S'agissant d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, 4 lieux d'enquête publique ont été sélectionnés (Malause, Donzac, Castelsagrat et le siège de la CC2R) correspondant à un découpage géographique*

équitable du territoire. De plus, un dossier papier du Projet de PLUi-H était disponible dans chaque mairie durant toute l'enquête publique (entre le 27 juin 2023 à 10 heures et le 8 août 2023 à 12 heures).

La communication et la publicité de l'enquête publique ont été effectuées par le biais de l'affichage légal (affiches jaunes et arrêté d'enquête publique dans chaque commune, pour un total de 43 affiches constaté par huissier de justice), de la publication légale dans les journaux régionaux (Lot-et-Garonne, Tarn-et-Garonne et Gers) et par l'information aux habitants, que chaque commune membre a géré (panneau Pocket, mails, bulletin municipal...) ainsi que par la CC2R (communiqués de presse, insertion dans le bulletin intercommunal 2 Rives à la Une...). Un service de transport en commun à la demande couvre l'ensemble de la CC2R tous les mardis matin en direction de Valence d'Agen, siège de la CC2R, permettant à des personnes ne bénéficiant pas de moyens de transport, de pouvoir s'exprimer dans le registre d'enquête publique papier ou dématérialisé installés dans le hall de la CC2R. Un agent de la Communauté de Communes se tenait à la disposition de chaque personne souhaitant des renseignements, aux heures et jours d'ouverture de l'EPCI, auxquels il faut rajouter les permanences de la commission d'enquête.

#### **Avis de la CE**

Dont acte, il s'agit d'un PLUi et le « i » qui désigne l'intercommunalité doit être compris et intégré par les habitants de la CC2R comme totalement applicable à leur territoire commun.

#### **117**

Anonyme : il est étonnant de constater que c'est au moment de l'enquête publique que les Maires s'expriment. N'est-ce pas là le signe que ce pluih a été préparé par des fonctionnaires et autres consultants d'un bureau d'étude sans réelle concertation avec les élus communaux ?

Sommes-nous dans un processus technocratique et non démocratique ?

Messieurs les élus, il vous reste une chance de faire valoir nos droits lors de la séance d'approbation si, toutefois, Monsieur le Préfet ne rejette pas une fois de plus cette mascarade. Combien des 20 000 habitants de la CC2R sont conscients que plus de 600 ha perdent d'un coup 90% de leur valeur ? Et c'est encore sans compter les hectares consacrés à des "OAP" qui n'ont aucune chance de voir le jour car situées dans des Périmètres Protégés des Abords nécessitant de fait un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, lequel est bizarrement resté silencieux sur le sujet ! Ils vont être contents les aménageurs ou particuliers qui ont investi dans ces terrains !

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

#### Réponse de la CC2R

La CC2R rappelle que la délibération de prescription du PLUi-H du 4 décembre 2015 a arrêté les modalités de la collaboration avec les communes ainsi que les modalités de concertation avec les habitants. Un premier débat sur le PADD a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire le 23 mars 2018 et le second a eu lieu le 24 juin 2019. Le projet a été arrêté le 20 décembre 2019 et le 5 décembre 2022 par le conseil de communauté.

Concernant la collaboration avec les communes, chaque conseil municipal a constitué un comité communal et nommé un référent PLUI, qui a participé à chaque commission urbanisme (instance coordinatrice du PLUi-H) et a assuré le lien entre les entités communales et communautaires.

Une plateforme dédiée a été créée afin de permettre à chaque maire de chaque commune de suivre l'avancement du projet jusqu'à l'enquête publique.

Plus de 400 réunions de travail et ateliers techniques ou thématiques ont été organisés depuis 2016, que ce soit dans chaque commune, par secteur géographique, au siège de la CC2R. Les services de la CC2R ont fait preuve d'une disponibilité totale tout au long de l'élaboration auprès des élus.

*La conférence intercommunale regroupant l'ensemble des maires de la Communauté s'est réunie plusieurs fois au cours des différentes phases (notamment avant la délibération de prescription, avant l'arrêt du 20 décembre 2019 et dans le courant de l'année 2021).*

*Le projet a tout d'abord été présenté lors du Forum des Associations les 28, 29 et 30 septembre 2018 et a été exposé durant l'hiver 2018-2019 dans le hall de la CC2R.*

*Une première réunion publique s'est tenue au Cinéma-Théâtre l'Apollo à Valence d'Agen le 14 mai 2018 afin de présenter le PADD et une deuxième le 21 novembre 2022 afin de présenter l'avancée de la procédure et les évolutions générales, suite à la délibération d'abrogation du 20 décembre 2019 arrêtant le projet de PLUi-H.*

*Quant aux OAP, elles sont organisées en trois grandes parties : des OAP (habitat, tourisme, économie) communales ; une OAP économique, une OAP à l'échelle des 28 communes portant sur le commerce et l'artisanat. Les OAP définissent, en ce qui concerne l'habitat, les objectifs et principes d'une politique visant à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, tout en respectant la spécificité de chaque commune.*

*Les PDA créés sur 4 communes de la CC2R (Donzac, Goudourville, Pommevic, Valence d'Agen), s'attachent à maintenir une protection sur les secteurs patrimoniaux et uniquement sur les parcelles en covisibilité avec le ou les monuments historiques. Plusieurs réunions ont été organisées dans les communes concernées, en présence de l'Architecte des Bâtiments de France, les élus concernés, les services de la CC2R et le bureau d'étude et son architecte en charge du dossier. Les parcelles situées à l'intérieur des PDA ont été validées par l'ensemble des participants et des équipes municipales. Tout dossier déposé dans un PDA sera soumis à avis conforme de l'ABF et un règlement spécifique a été rédigé.*

*L'élaboration d'un PLUi s'inscrit dans un cadre juridique, qui impose désormais aux élus de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces contraintes juridiques s'imposent à la CC2R.*

#### **Avis de la CE**

Cet argumentaire développe avec justifications l'élaboration du projet en association étroite avec les maires voire les communes et répond pour une part à l'observation.

On remarque la faible participation des habitants tant dans les ateliers que lors de la réunion publique du 22 novembre 2022 à Valence d'Agen avec 80 participants pour les 20 000 habitants de la CC2R.

Il n'est pas répondu à l'absence d'avis de l'UDAP 82 (cf OAP), ni aux demandes de quelques maires qui reviennent à l'enquête publique pour des demandes en discordance avec l'approbation unanime et sans observation du projet qu'ils ont prononcée 3 mois auparavant comme attesté par les 28 avis favorables sans observation des conseils municipaux (avis tacites et cf CE MOD01 ci-après).

#### **CE MOD01**

Certaines demandes émanent de communes membres de la CC2R et par conséquent co-responsables du projet. Or les 28 communes ont toutes donné un avis favorable sans observation lors de leur consultation sur le dossier arrêté fin décembre 2023 (28 avis tacites).

Comme souligné par le conseil juridique de la CC2R par son mail du 17/07/2023 : « les 28 communes membres, étroitement associées au processus d'élaboration du PLUi-H, ont validé son contenu sans réserve. »

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*A notre connaissance, certains maires sont intervenus pendant l'enquête publique.*

- *Le maire d'Auvillar prolonge la demande formulée avant l'arrêt du PLUi-H concernant l'urbanisation du secteur d'Embatlarègue qui a fait l'objet d'un refus de dérogation à*

*l'urbanisation limitée de la part de Madame la Préfète de Tarn-et-Garonne le 28 juillet 2022.*

- *Le maire de Pommevic prolonge la demande formulée avant l'arrêté du PLUi-H suite à un refus de dérogation à l'urbanisation limitée de la part de Madame la Préfète de Tarn-et-Garonne le 28 juillet 2022 sur une parcelle actuellement située en zone non constructible.*
- *Le maire de Golfech souhaite adapter le zonage de sa commune par la création d'un emplacement réservé sur une parcelle.*
- *Le maire de Gasques se fait le relais de 2 demandes de ses administrés.*
- *La maire de Grayssas est dans la continuité d'une opération d'achat d'une propriété par la commune.*
- *Le maire de Dunes prolonge les demandes de régularisation du stand de tir émanant de l'association Shooting Club.*
- *Le maire de Bardigues se fait le relais de 2 demandes de ses administrés.*
- *La maire de Castelsagrat se fait très certainement le relais d'une demande d'un administré, hors enquête publique.*
- *Le maire de Sistels prolonge sa demande de modification de la zone IAU (lotissement communal).*

#### **Avis de la CE**

Ces demandes, émanant de maires de communes parties prenantes du projet sont parfaitement explicitées dans les observations déposées sur les registres pendant l'enquête publique et qui sont traitées dans les PV communaux respectifs.

Auvillar : 21 – 28 (CC2R défavorable, CE défavorable)

Pommevic : 01 (CC2R défavorable, CE défavorable)

Golfech : 16 (CC2R sans avis, CE défavorable)

Gasques : 72 (CC2R défavorable, CE défavorable pour l'une et CC2R défavorable, CE défavorable pour l'autre)

Grayssas : 45 – 49 (Hors sujet)

Dunes : 42 – 54 (CC2R défavorable, CE défavorable)

Bardigues : 67 – 70 et CE BA01 (CC2R défavorable, CE favorable : **réserve**)

Castelsagrat : 71 (CC2R défavorable, CE favorable : **recommandation**)

Sistels : 43 (CC2R défavorable, CE défavorable)

Ces demandes sont émises après l'arrêt du dossier et son approbation. Le public n'en a pas eu connaissance et il serait illégitime de les accepter. Cependant deux demandes méritent une attention, elles sont à la marge, légitimes et ne remettent pas en cause des intérêts de tiers. Il s'agit de conforter la zone artisanale 1AUXi à Bardigues compte tenu du PC accordé à un artisan fleuriste et de réintégrer la parcelle AE371 de Castelsagrat en zone UA.

### **5.0.3. Rapport de présentation**

**51**

BARJOLS Marcel

Le PLUi H actuel, réduit sauf erreur de ma part de plus de 600 hectares les zones urbanisables sur l'ensemble des communes de la CC2R.

Récemment l'A.M.F. aurait obtenu suite aux remarques remontées par les Maires que les communes puissent obtenir un hectare de plus d'Urbanisable.

Les modalités ne sont pas définies ou non connues.

En pleine démarche d'Enquête Publique, comment, au-delà des surfaces concernées (à ce jour 28 hectares) cela sera-t-il pris en compte, réparti, validé, utilisé.

Sans parler de l'impact financier ou administratif ...si l'on repartait sur une enquête.

Ne pourrait-il y avoir sur le PLUi-H actuel un paragraphe traitant de ce sujet ?

**Question de la CE**

Ce point est également abordé par le maire d'Auvillar (cf 21 – 28 PV commune d'Auvillar).  
Qu'en est-il ?

**Réponse de la CC2R**

*La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux et la création d'une garantie rurale concerne les communes pour lesquelles l'application de la loi ne laisserait que très peu de terrains constructibles (inférieur à 1 ha). Les communes du territoire bénéficient toutes de plus d'1 ha de terres à urbaniser pour leur développement et ne sont donc pas concernées par cette évolution législative.*

*La CC2R rappelle que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a institué la règle dite « d'urbanisation limitée » dans les communes non couvertes par un SCoT opposable. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation devra être autorisée par le Préfet et il devra être justifié et démontré que le projet d'ouverture à l'urbanisation répond aux critères posés par l'article L142-5 du code de l'urbanisme, à savoir : « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».*

**Avis de la CE**

Dont acte. La CE relève l'argument administratif et financier lié à une nouvelle enquête mentionnée par le requérant.

**CE RDP01**

Il est indiqué dans le dossier (1c page 88/134) que la réduction de la consommation de l'espace est un enjeu fort du PLUi-H, pour 618 hectares par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

Ainsi dans le tableau « documents d'urbanisme antérieurs au PLUi-H » la ligne zone U et AU de 1924 ha nécessite d'être ventilée en UA, UB, UC, AU1 et AU2 ... et cela par communes. Le deuxième tableau « projet de zonage PLUi-H bilan des surfaces constructibles » indique une ligne Zones AU et « cartes communales » qui pourtant sont abrogées (?) ce qui mérite explication.

Ce tableau nécessite également une ventilation du chiffrage des zones U et AU par types et par communes.

La CE demande donc que la CC2R lui fournisse tous ces éléments explicatifs sous forme de tableaux Excel permettant de comprendre d'où provient ce gain.

Enfin la CE souhaite avoir le bilan des superficie des zones A et N globalement par commune avant et après le PLUi-H.

1 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS 88/134

**6 EVOLUTION DU PLUi-H PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX**

Pour rappel, les vingt-huit communes des Deux Rives possèdent, avant le PLUiH, différents types de documents d'urbanisme ou sont au règlement national de l'urbanisme (RNU).

Afin de mettre en avant la réduction de la consommation de l'espace, enjeu fort du PLUi-H, cette partie vise à expliquer comparer les espaces constructibles retenus avec ceux des documents antérieurs.

Projet de zonage PLUi-H : bilan des surfaces constructibles

	Hectares
Zones U	1 572
Zones AU Cartes communales	157,8
<b>Total</b>	<b>1 730</b>

Documents d'urbanisme antérieurs au PLUi-H

	Hectares
Tâches urbaines	32
Communes RNU	
Zones constructibles	392
Cartes communales	
Zones U et AU	1 924
Plans locaux d'urbanisme	
<b>Total</b>	<b>2 348</b>

Au total, le PLUi-H a pour effet de rendre réduire les zones constructibles de **618 hectares** par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.  
Par ailleurs, l'élaboration du PLUi-H permet d'apporter de la cohérence notamment vis-à-vis des continuités écologiques, de la politique locale en matière d'habitat ou encore du développement économique et territorial.

**Réponse de la CC2R**

*Etant sur un PLU intercommunal, le choix a été fait de privilégier une approche globale et non commune par communes. Ainsi, voici le tableau des surfaces zone par zone sur l'ensemble des communes du PLUi, où il convient de retenir les chiffres des surfaces des zones par grandes entités (zones urbaines, zones à urbaniser, etc.). Il n'est pas concevable de faire des comparaisons entre des types de zones spécifiques avant et après PLUIH car les logiques de classement ne sont pas les mêmes. Il en est de même pour les communes préalablement en carte communale, où il n'y avait que deux types de zones « constructible ou non constructibles »*

Zonage	Surface m <sup>2</sup>
1AU	931512
1AUT	14156
1AUXa	12835
1AUXi	433626
2AU	95312
2AUT	85745
A	243839450
Ae	11788122
Aic	7241
Anc	1334206
AX	76889
Axa	9423
N	52253518
Nc	939130
Ne	15902431
NL	112611
NT	116251
Nta	1196
NTc	6850
UA	2189822
UB	5727672
UC	2991440
UE	1008436
Uer	124188
UJ	85394
UT	38806
UXa	233476
UXc	55331
UXi	3280409

**Avis de la CE**

Comme la CC2R l'indique il s'agit d'un PLUi-H intercommunal et son élaboration devrait donc partir d'une feuille blanche en évitant des comparaisons « communales » avec l'existant. Ces comparaisons apportent cependant un « retour » d'expérience qui n'est pas négligeable. La CC2R elle-même fait ces comparaisons en indiquant par exemple une réduction des zones constructibles de 618 ha. Un nombre aussi précis résulte forcément de comparaisons « avant » et « après » le PLUi-H, voire commune par commune. Ces éléments existent et la CC2R n'a pas souhaité les communiquer à la CE qui le regrette.

## CE RDP02

Il est indiqué dans le dossier (rapport de présentation page 162) que :

- Les cheminements cyclables sur le territoire de la communauté de communes sont concentrés sur la plaine de la Garonne avec la **voie verte** qui traverse le territoire de part en part. L'enjeu est que cet axe, dédié principalement au tourisme, puisse devenir **l'élément structurant d'un réseau cyclable** plus vaste permettant des déplacements pour la vie quotidienne (travail, école, achats, etc.). Afin de constituer ce réseau, des aménagements cyclables doivent permettre de relier de façon sécurisée les pôles majeurs de la plaine de la Garonne et les zones d'habitat.
- **Les modes doux, dont le vélo, doivent être considérés en lien étroit avec les transports collectifs**, c'est-à-dire le TER. À cette fin, les réseaux piétonnier et cyclable doivent être reliés aux gares du territoire et en particulier aux gares de Valence d'Agen et Lamagistère. Ces gares doivent être davantage équipées pour accueillir des vélos.

La CC2R peut-elle produire un document du projet faisant apparaître les interconnexions mentionnées dans les objectifs du rapport de présentation (interconnexions voies douces réseau ferré, interconnexion voies douces intercommunales notamment) ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R a établi un schéma directeur des modes de déplacement doux, que vous trouverez en pièce jointe.*

*Toutefois, il convient de rappeler que la CC2R n'est pas autorité des transports, le PLUI ne valant pas PDU, il n'a pas à comporter d'autres éléments que ceux repris dans le PADD.*

*Les transports en commun intercommunaux ne sont pas de la compétence statutaire de la CC2R.*

<b>Avis de la CE</b>
----------------------

Dont acte cf. volume 2.
-------------------------

## 5.0.4. Règlement

14

Anonyme

Il est contesté l'interdiction de stationnement de camping-car en zone agricole qui fera perdre de la clientèle aux producteurs pratiquant la vente directe alors que le code de l'urbanisme n'évoque pas ce sujet. Il est demandé à la CC2R des mesures compensatoires.

Il est demandé comment et aux frais de qui répondre à l'obligation de positionner des panneaux interdiction de stationner pour les caravanes isolées.

Question de la CE

Qu'elles sont les justifications, notamment législatives, permettant ainsi de « cibler » les camping-cars et quelles sont les motivations de la CC2R pour cette interdiction ?

Avec quels moyens et dans quels délais la CC2R a-t-elle prévu d'assurer la pose des panneaux d'interdiction de stationnement des caravanes isolées, alors que l'arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme ne semble pas avoir été promulgué ?

L'OAP thématique qui vise notamment à développer les possibilités de diversification des agriculteurs afin de pérenniser leur activité indique :

*Page 244/244 : « Dans un premier temps, le PLUI-H autorise les constructions et installations nécessaires à la diversification des produits agricoles (transformation, conditionnement et*

commercialisation des produits agricoles), au sein de la zone Agricole. Cette disposition permettra aux exploitants de diversifier leurs activités et revenus et participera à la promotion de l'identité du territoire et à la valorisation des produits de l'agriculture et de l'agrotourisme. Des points de vente direct pourront par exemple être ouverts et pourront accueillir du public. ». N'est-ce pas en contradiction avec l'interdiction relevée ci avant ?

Réponse de la CC2R

*Il n'y a pas de contradiction, la CC2R a pour objectif de contribuer à la diversification des activités et des revenus des agriculteurs. A ce titre, elle a prévu pour accompagner les projets, des zonages particuliers (NTa à Saint-Vincent Lespinasse), conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.*

*Néanmoins, la CC2R ne souhaite pas le stationnement sauvage des caravanes ou camping-cars isolés qui viendraient impacter le paysage.*

#### **Avis de la CE**

Cet argumentaire qui ne répond pas au questionnement précis du requérant indique néanmoins que la CC2R a pour objectif d'aider les agriculteurs à se diversifier. Il apparaît donc, selon la CE, que l'interdiction de stationnement de camping-cars en zone A serait applicable aux stationnements isolés et « sauvages », c'est-à-dire à l'insu du propriétaire du terrain. De par sa réponse la CC2R semble également vouloir interdire au propriétaire de parcelle classée en A ou N d'y garer son propre camping-car (ou caravane) pour ne pas impacter le paysage. Est-ce légal ? La CE estime que cela nécessite des explications plus claires. Cela fera l'objet **d'une recommandation dans l'avis final.**

### **83**

MAERTEN Marie-Bernard présidente du SMEEOM moyenne Garonne

Le SMEEOM moyenne Garonne, qui est donc toujours à la recherche d'un site, propose de modifier le règlement écrit des thèmes A1.1 et N1.1 portants sur la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées dans ces zones et d'y annexer une liste des constructions autorisées (les modifications proposées sont en rouge).

Les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires, routières, **et des réseaux et des services publics.**

**La liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées est annexée au présent règlement : les constructions et installations dédiées à la pré collecte, la collecte et le transit des déchets ménagers et assimilés.**

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*La CC2R ne souhaite pas rajouter le paragraphe concernant les constructions et installations dédiées à la pré-collecte, la collecte et le transit des déchets ménagers et assimilés. En effet, s'agissant d'une ICPE, une réflexion sera menée sur l'implantation de cette installation dans une zone dédiée.*

#### **Avis de la CE**

La CE ne comprend pas ce positionnement de la CC2R. Ce n'est pas parce que le règlement autorise une implantation qu'il y aura forcément délivrance d'un permis de construire (PC). La CC2R aurait donc toujours la possibilité de mener une réflexion pour accorder ou non le PC. Par contre si le règlement interdit en A et N ce type d'installation, il n'est pas indiqué comment la CC2R pourrait y déroger par une « réflexion ». Compte tenu de l'intérêt général de ce type d'installations, et des possibles lourdeurs administratives et financières liées à une réflexion ultérieure, il apparaît nécessaire de faciliter la recherche de la meilleure implantation possible qui minimisera les nuisances pour les éventuels riverains. La demande du SMEEOM est légitime, la CE y est favorable. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

## CE REG01

Complément campings et camping-cars :

a/ Compte tenu de l'article R.111-47 du code de l'urbanisme un camping-car semble être assimilé à une caravane.

L'article R111-49 du CU énonce que « *l'installation des caravanes (et donc des camping-cars ndlr), quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R 111-34.* ». Ce dernier permet à un PLU de l'interdire dans certaines zones : « *La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.* ».

Dans le cas du PLUi-H de la CC2R, le règlement écrit (p 92/148) interdit le camping dans les zones Anc, mais l'autorise sous condition dans les zones A et Ae (espaces agricoles à enjeux forts d'un point de vue environnemental). En l'occurrence, la conditionnalité concerne directement notre propos puisqu'elle est rédigée ainsi à la même page de ce règlement écrit : « *les campings sont autorisés à condition d'être des activités accessoires à l'activité agricole* ». Compte tenu de ce qui précède l'interdiction des camping-cars doit se caler exactement sur l'interdiction édictée pour le camping, ce qui n'est cependant pas le cas puisqu'à la rubrique « Stationnement des caravanes ou des camping-cars isolés » (p.91/148) l'interdiction touche l'ensemble des secteurs A, Ae et Anc. Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le camping à la ferme est autorisé dans les zones A et N à condition d'être des activités accessoires à l'activité agricole existante. Cela fait suite aux échanges et à un accord des services de l'Etat lors d'une réunion technique au début du processus d'élaboration du PLUi-H.*

### **Avis de la CE**

Dans sa réponse la CC2R indique que, suite à un accord des services de l'État, le camping à la ferme est autorisé dans les zones A et N à condition d'être une activité accessoire à l'activité agricole existante.

A la lecture de cette réponse la CE comprend que l'ensemble des zones A- c'est-à-dire A, Ae et Anc - et l'ensemble des zones N - c'est-à-dire N, Ne et Nc - doivent pouvoir accueillir du camping à la ferme pourvu qu'il soit accessoire à l'activité agricole existante. Pour autant, ce n'est pas ce qu'on lit dans les tableaux des pages 92/148 et 109/148 du règlement écrit qui mentionne une interdiction pure et simple pour les zones Anc et Nc.

La CE estime nécessaire que les tableaux cités ci-dessus fassent l'objet d'une modification pour les mettre en conformité avec la réponse donnée par la CC2R. **Ce point fera l'objet d'une recommandation générale dans l'avis final de la CE.**

b/ Page 109/148 les campings sont autorisés sous conditions en zones N et Ne, à la condition d'être des « *activités accessoires à l'activité agricole* ». Que veut dire ce mélange de zonage ? Si cela est acté les camping-cars qui doivent répondre aux mêmes autorisations que les campings ne peuvent être interdits en zone N et Ne en tant qu'activité accessoire de l'activité agricole. Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le camping à la ferme est autorisé dans les zones A et N à condition d'être des activités accessoires à l'activité agricole existante. Cela fait suite aux échanges et à un accord des services de l'Etat lors d'une réunion technique au début du processus d'élaboration du PLUi-H.*

### **Avis de la CE**

Dont acte, cf. ci avant.

c/ Page 107/149 Dans les zones N et Ne les activités de commerces de détail et de restauration (complémentaires des camping) y sont interdites, n'est-ce pas contradictoire ?

Réponse de la CC2R

*Les zones N sont des zones de protection qui présentent un intérêt écologique ou paysager particulier. L'installation de camping à la ferme sans construction de commerces de détail et de restauration est possible et n'est pas nécessairement complémentaire des campings.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

## **CE REG02**

Règles communes

L'article 5.8. stipule : « Les ouvrages techniques et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLUi-H et ne sont pas soumis aux articles des thèmes 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone » Cette règle déroge aux règles générales applicables aux porteurs de projet et à l'équité entre eux, quelles en sont les justifications réglementaires et/ou autres ?

Réponse de la CC2R

*Il est difficile de comparer un projet particulier avec un projet porté par une collectivité ou une administration. Aussi, cette règle alternative se justifie au regard d'enjeu lié à l'intérêt général et/ou public, où la collectivité pourra toujours discuter avec l'interlocuteur public de la bonne intégration du projet dans son environnement.*

***La technique de la dérogation** consiste à « autoriser, à l'occasion d'une décision relative à l'occupation des sols, la non-application du règlement ». Or, l'utilisation des dérogations a été interdite par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme pour mettre un terme à des pratiques jugées abusives. Autrefois située à l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, cette interdiction est désormais codifiée à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme. Si les règles et servitudes définies par un PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes, elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6-4 du code de l'urbanisme. Il est à noter que la liste de ces dernières dérogations a été considérablement allongée depuis 2002.*

***La technique de la « règle alternative » ou « exception »** consiste « à prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière ». Il s'agit donc d'une modulation dans l'application du règlement et non une mise à l'écart de ce dernier. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation du contenu du PLU a conféré une valeur réglementaire à cette pratique déjà admise dans la jurisprudence, sous l'appellation de « règles alternatives » (article R. 151-13 du code de l'urbanisme).*

*Selon les dispositions des articles R151-30 et R151-33 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent interdire ou soumettre à des conditions particulières certains types d'activités qu'ils définissent ainsi que les constructions selon leurs destinations et sous-destinations prévues aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Ces dispositions réglementaires précisent le champ des dispositions législatives prévues à l'article L151-9 du code de l'urbanisme. Le code de l'urbanisme permet aux auteurs de PLU de définir des règles différentes par destination et sous-destination de construction au sein de l'unité foncière voire du bâtiment.*

### **Avis de la CE**

Les explications de la CC2R pour justifier « juridiquement » le bien-fondé de ces dérogations sont motivées et parfaitement recevables. Il n'en est pas de même quant à la justification du motif et de l'objectif de ces dérogations : pourquoi ne pas soumettre un projet porté par une collectivité ou une administration (sous-entendu d'intérêt général, ce qui n'est d'ailleurs pas toujours le cas) aux mêmes règles « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » opposables à un projet privé ? Cette absence d'argumentaire de la CC2R sur ce point révèle qu'un projet public pourra éviter certaines règles. Cela n'a pas lieu d'être dans le règlement du PLUi-H, garde-fou applicable à tous les porteurs de projet sans passe-droit. La suppression de cet article 5.8 **fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### **CE REG03**

Changement de destination

Par quel processus et par quelle instance le pastillage fut validé ?

Le Pin et Golfech n'ont aucun pastillage, pourquoi ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les changements de destination étaient validés à chaque séance de travail avec les maires des 28 communes.*

*Sur le dernier plan de zonage sont recensés 216 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Au début du projet ce nombre était de 336. Après discussion conjointe avec les différentes communes et les services de l'état, il a été décidé de supprimer certaines de ces autorisations.*

*La liste jointe au projet de PLUI-H arrêté a été validée par chaque maire ou équipe municipale.*

### **Avis de la CE**

Ces explications sont satisfaisantes. Il semble cependant, au vu des observations du public sur ce thème, que tous ces échanges et informations relayés par les communes n'ont pas été réalisés de façon aussi idyllique et que nombre de propriétaires n'ont pas été aussi « bien » informés dans certaines communes. La CE estime que le document « changement de destination » (au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : annexe 1f du dossier d'enquête) est de très bonne facture en accord avec les objectifs de la CC2R.

Il présente néanmoins quelques erreurs, coquilles et oublis (signalées dans les observations du public) et devra être corrigé et complété des quelques demandes légitimes effectuées à l'occasion de l'EP (cf PV communaux). Pour mémoire les constructions repérées (pastillées) sur le règlement graphique ne pourront changer de destination qu'après un avis favorable de la CDPENAF. Cet avis conforme intervient lors de l'instruction de la déclaration préalable ou du permis de construire si celui-ci est requis.

Le changement de destination est soumis à déclaration qu'il y ait travaux ou non. Ainsi ce n'est pas parce qu'un bâti est « pastillé » qu'il est assuré de pouvoir changer de destination alors que ce pastillage est un préalable indispensable. Estimant que les bâtis candidats à ce pastillage ne créeront pas d'imperméabilisation supplémentaire ni de consommation de terres agricoles la CE y est favorable en s'en remettant à la décision finale de la CDPENAF.

#### CE REG04

Bâtis et espaces protégés

Par quel processus et par quelle instance la désignation de ce patrimoine protégé fut validé ?

Réponse de la CC2R

*Le recensement du petit patrimoine a été effectué de la même manière que pour les changements de destination des bâtiments agricoles, avec l'appui des maires qui, connaissant leur commune parfaitement, ont rajouté certains éléments (croix, fontaines...).*

**Avis de la CE**

Dont acte.

#### CE REG05

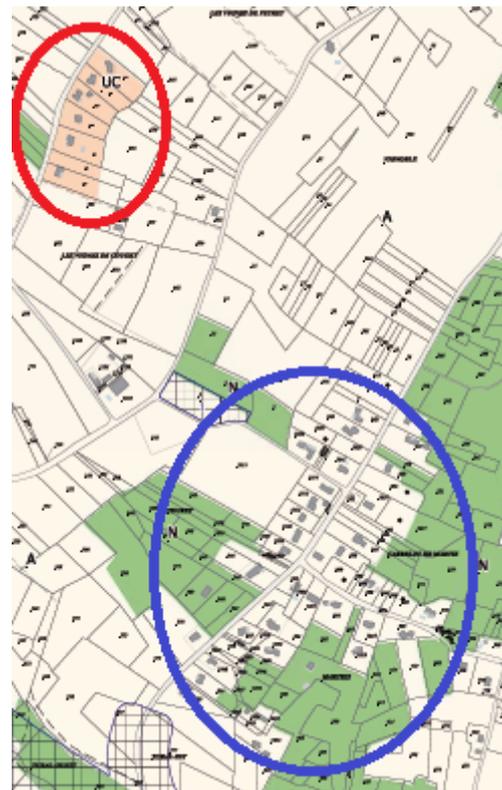
Zonage « A » en espace urbanisé

D'après le code de l'urbanisme Article R151-22, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi un secteur équipé (voire urbanisé) peut être classé A, pour autant, l'application du zonage A ou N à des parcelles comportant des éléments de viabilisation ou a fortiori desservies doit être prudente au risque d'être qualifiée d'erreur manifeste d'appréciation et le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être le motif déterminant du classement en zone agricole. Celles déjà équipées et en partie urbanisées ou enserrées au sein de secteurs urbains ont plutôt vocation à être classées en zone urbaine.

Quelles sont les justifications du potentiel agricole des jardins de villas pour le classement en A de zones urbanisées dont certaines sont classées en UC au PLU en vigueur (exemple Gasques ou Donzac ...)

Exemple à Donzac la zone (cercle rouge) est plus petite et moins urbanisée que la zone (cercle bleu). Or la première est en UC pour 8 parcelles, ce qui paraît cohérent, alors que la deuxième est en A pour une trentaine de parcelles construites avec des jardins qui n'ont aucun potentiel agricole, pourquoi ?



Réponse de la CC2R

*Voir la réponse en dessous*

Le classement en zone A de zones fortement urbanisées qui ne peuvent plus être exploitées ne répond pas à la réglementation et augmente artificiellement la surface A de la CC2R, qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*L'affectation de certains espaces bâtis en zone U auraient été perçus comme des espaces présentant des capacités de densification ultérieure. Ce qui n'était pas le but recherché, un classement en zone A permet des extensions modérées et des annexes, ce qui correspond plus à la réalité et à la volonté politique recherchée. Dans le cas présent la zone UC laissé comme telle permet une plus grande densification à l'inverse des espaces affectés en zone N.*

#### **Avis de la CE**

La CC2R indique « *Dans le cas présent la zone UC laissé comme telle permet une plus grande densification à l'inverse des espaces affectés en zone N* ». Cette réponse est inadaptée car le questionnement portait sur une zone UC comparée à une zone A et non N. De plus, a contrario de ce qu'énonce la CC2R, la possibilité de densification de cette zone A est nettement plus grande que celle de la petite zone UC qui est figée par son urbanisation actuelle. L'aspect « agricole » est éludé et seul l'aspect « constructibilité » semble régir la répartition et dénomination des zonages ce qui n'est pas conforme à l'esprit du code de l'urbanisme. Le classement en zone A de nombreuses petites parcelles urbanisées sans valeur agricole relève, selon la commission, d'une erreur d'appréciation.

« Geler » des zones urbaines par un zonage artificiel « A » ne va-t-il pas à l'encontre de la volonté du législateur de densifier les zones urbaines afin de minimiser la consommation de terres agricoles ?

Réponse de la CC2R

*Une telle justification trouve son fondement dans l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :*

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 » (dispositions figurant à l'ancien article L. 123-1-5).*

*la jurisprudence réaffirme constamment qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménager à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; Qu'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, ni par le classement précédent des parcelles au regard des dispositions d'urbanisme applicables ; Que leur appréciation, sur ces différents points, ne peut être censurée par le Juge Administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts (voir par exemple, C.A.A BORDEAUX, 2 décembre 2014, Req. n° 13BX02318 ; C.A.A BORDEAUX, 16 avril 2015, Req. n° 13BX03234).*

*L'article L. 151-9 du code de l'urbanisme énonce, en matière de délimitation des zones par un PLU, une summa divisio ternaire : une zone est soit urbaine ou à urbaniser (U ou AU), soit « à protéger » parce que naturelle (N), soit encore « à protéger » parce qu'agricole ou forestière (A).*

*Par une décision en date du 2 octobre 2017 (Montpellier Méditerranée Métropole, req. n° 398322), le Conseil d'Etat s'est prononcé sur l'obligation de cohérence entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme.*

*Ainsi, et par-delà la définition des zones agricoles donnée par l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, le juge apprécie la pertinence du classement opéré au regard du parti d'aménagement porté par la collectivité.*

*C'est la raison pour laquelle, la Cour a récemment censuré un jugement du Tribunal de PAU qui avait apprécié la pertinence du classement d'une parcelle en zone naturelle au regard de ses seules caractéristiques :*

4. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 151-24, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

5. Il ressort du rapport de présentation que les auteurs du PLU, se plaçant dans une perspective de développement modéré de la population de la commune et de préservation des espaces naturels et agricoles, ont décidé de limiter l'étalement urbain par une réduction des surfaces initialement classées en zone constructible dans le PLU, avec un objectif de 55 à 59 hectares de surface de consommation en moins, un découpage des lots à bâtir plus dense et un développement prioritaire des zones d'extension dans les zones déjà équipées en assainissement collectif. La parcelle AB n°185 dont la requérante conteste le classement en zone N du PLU, est située à plus de 2 kilomètres à la périphérie du centre bourg, dans une zone essentiellement à caractère naturel et agricole. Dans ces conditions, les circonstances que la parcelle est contiguë à l'ouest à une zone UBa correspondant à un quartier dénommé Regen, de densité moyenne, qu'elle est raccordable aux réseaux d'eau et d'électricité et que des constructions se trouvent à proximité, ne permettent pas à elles seules, compte tenu du parti d'urbanisme retenu par les auteurs du PLU, de regarder son classement en zone N comme entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Par suite, la communauté de communes des Luys-en-Béarn est fondée à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont annulé le classement en zone naturelle de cette parcelle au motif qu'il était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

*(CAA Bordeaux 6 juillet 2021, Communauté des Communes des Luys en Béarn / Mme PINTADOU, n°20BX03011).*

*Une approche trop restrictive de la définition des zones A s'accorderait mal avec la liberté que le juge administratif entend laisser aux auteurs d'un plan local d'urbanisme pour traduire le parti d'aménagement dans les documents réglementaires, en particulier dans le temps. Celle-ci se traduit par un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation par les juges du fond. Et il est jugé, par ailleurs, que les auteurs du PLU peuvent tenir compte « de la situation existante et des perspectives d'avenir » (Selon la formule de CE, 3 novembre 1982, Mlle Bonnaire et autres, n°30396, précité).*

*C'est donc à la lumière tant du parti d'aménagement que de la situation de ces parcelles qu'il convient d'apprécier la pertinence du classement contesté qui n'est nullement contradictoire avec la volonté du législateur de densifier les zones urbanisées.*

*Le PLUi est fait d'équilibres, et les enveloppes foncières destinées à l'accueil de nouvelles constructions doivent être ajustées pour satisfaire les besoins sans pouvoir prévoir d'éventuelles réserves foncières comme ce fut le cas sous l'empire des documents d'urbanisme antérieurs.*

*Dit autrement, il faut consommer que ce dont l'on a besoin en essayant de privilégier le renouvellement urbain.*

*Mais tout secteur potentiellement urbanisable n'a pas vocation à devenir constructible s'il ne répond aux besoins fonciers résultant du parti d'aménagement.*

#### **Avis de la CE**

Le jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux cité n'est guère applicable au questionnement de la CE car il ne s'agit pas de contester le zonage N d'une parcelle isolée dans la nature et éloignée du bourg mais d'interroger sur la pertinence du zonage A d'une trentaine de parcelles toutes bâties et contiguës et formant un hameau sans possibilité d'activité agricole. Tout en ne souscrivant pas à ces zonages qui ne reflètent pas la réalité de l'occupation actuelle et future des sols, la CE n'entend pas revenir sur le parti d'aménagement choisi par la CC2R, d'autant plus que les habitants concernés ne se sont pas manifestés au cours de l'enquête publique.

#### **CE REG06**

Zonage « UJ » en espace urbanisé

Des fonds de parcelles ou des dents creuses dans des zones urbanisées UA, UB ou UC sont assorties d'un zonage UJ afin d'éviter des constructions et préserver des espaces verts voire des jardins. Outre le fait que la réglementation est défavorable à des zonages « à la parcelle » ces zonages UJ ne vont-ils pas à l'encontre de la volonté du législateur de densifier les zones urbaines afin de minimiser la consommation de terres agricoles ?

*Réponse de la CC2R*

*Les zones UJ ont été créées car elles ne répondaient pas aux critères des dents creuses (accès, topographie...). Elles permettent la construction d'abris de jardin de moins de 25 m<sup>2</sup> et la construction de serres d'une hauteur de moins de 2,50 mètres et d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs la densification des zones urbaines ne doit pas se faire à outrance et systématiquement, préserver des espaces verts en jardin participe à la qualité du cadre de vie et permet de pérenniser de la nature en ville, c'est un des principes du législateur par ailleurs.*

#### **Avis de la CE**

Dont acte, la CE souscrit à l'objectif de préserver des espaces verts en ville, mais plutôt avec des jardins publics à la disposition de tous, appartenant et entretenus par la collectivité. Tabler sur des espaces verts privés peut se révéler illusoire si les propriétaires concernés perdant ainsi de la valeur foncière ne voulaient pas « jouer » à ce « jeu » (parkings, friches ...).

## 5.0.5. OAP

### CE OAP01

La grande majorité des OAP sont exemptes de bâtis et notamment d'habitations avec une délimitation de l'OAP qui les évitent (Auvillar, Avenue du Midi, Guyraudou ...) alors que très rarement certaines contiennent des habitations qui auraient pu aisément en être exclues (Saint-Antoine) pourquoi ?

Réponse de la CC2R

*Comme indiqué dans l'OAP (page 169), le périmètre intègre deux parcelles qui sont construites ou en cours de construction, qui pourront évoluer indépendamment du reste du périmètre et ne sont pas intégrées dans l'opération d'ensemble imposée.*

#### Avis de la CE

La CC2R élude la question de fond, ne recopiant que les modalités de l'OAP Village de Saint-Antoine fort contestable, cf. ci-après et commune de Saint Antoine.

### CE OAP02

Qu'est-ce qui a déterminé que des bâtis existant dans certaines OAP devraient suivre ou non les orientations de l'OAP (Saint-Antoine) ?

Réponse de la CC2R

*Ceci est un parti pris de la collectivité afin de laisser ces parcelles en zone constructible, mais sans imposer une opération d'ensemble sur les terrains concernés par ces habitations.*

#### Avis de la CE

Cette réponse partielle n'indique pas les motivations générales de ce choix. Ciblée sur Saint-Antoine, qui effectivement pose question, elle n'explique pas ce « parti pris de la collectivité ». La réponse est inexacte car la parcelle AB140 a essuyé récemment un refus de permis de construire suivant le RNU et n'est donc pas en zone constructible. Cela suscite réflexion car il ne s'agit pas de la « laisser » mais bien plutôt de l'instituer en zone constructible ce que fera cette OAP.

Or cette OAP ne sera probablement jamais aménagée compte tenu de l'opposition ferme du propriétaire de l'emprise foncière de la partie aménageable et de sa fille. En incluant ces deux parcelles dans le périmètre de l'OAP la parcelle AB140 deviendra constructible, et en l'excluant de « l'opération d'ensemble », qui ne se fera probablement jamais, elle pourra être construite sans attendre. L'OAP permettra donc la réalisation de cette seule habitation. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final avec deux réserves subsidiaires.** Cf. Saint-Antoine.

### CE OAP03

Pourquoi certaines OAP sont prévues en une seule opération d'ensemble et d'autres non ?

Réponse de la CC2R

*Cela résulte des spécificités du parcellaire et des échanges avec les élus, afin d'éviter la rétention foncière ou la spéculation, et ne pas bloquer la faisabilité des aménagements en cas de propriétaires multiples.*

#### Avis de la CE

Dont acte, cela conforte l'avis de la CE sur le point précédent pour l'OAP Village à Saint-Antoine.

#### **CE OAP04 (interaction PDA et MH)**

La commission observe, outre les aspects liés au PDA, que 10 OAP sont impactées par les mesures de protection des monuments historiques. Cette servitude partielle ou totale entraîne la CE à poser les questions suivantes à la CC2R.

- **AUVILLAR**

OAP BOURDETTE la servitude est en totalité, sur un site 0,6 ha située à « proximité immédiate du centre ancien » le projet prévoit la construction en une seule opération d'un ensemble de 08 logements.

Question de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

- **CASTELSAGRAT**

OAP ALCATET la servitude est en partie sur le secteur SO de l'OAP, sur un site de 1,2 ha de terres agricoles et parcelles en partie boisée le projet prévoit la construction d'au moins 08 logements.

Questions de la CE

La CC2R estime-t-elle l'OAP compatible avec les contraintes architecturales et paysagères de l'UDAP 82 ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R n'a jamais été destinataire, dans le cadre de la procédure d'élaboration du présent PLUiH, de l'avis de l'UDAP et dans leur réponse du 13 mars 2023, les services de l'état de Tarn-et-Garonne ne mentionnent aucun avis de l'UDAP.*

*Cet avis a été demandé à l'UDAP par la commission d'enquête lors de l'enquête publique. La CC2R a découvert ces différents échanges en recevant deux mails de l'UDAP le 1<sup>er</sup> août 2023, contenant la lettre de réponse à la commission d'enquête et l'avis PPA (jamais transmis ni repris par le Préfet dans son avis), sans aucun message d'explication ni d'accompagnement.*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

**Avis de la CE**

D'autres éléments étant apparus sur cette OAP, l'avis de la CE pourra être consulté dans la partie « communes Castelsagrat » à l'observation CE CA02.

- **DUNES**

OAP LACHALETTE la servitude est en partie sur le secteur Sud de l'OAP, sur deux sites représentant une surface totale 1,6 ha constitués de terrains boisés et de friches le projet prévoit la construction d'au moins 14 logements.

Questions de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet ?

La CC2R peut-elle envisager la modification du tracé de l'OAP afin d'en exclure le secteur protégé ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

*La CC2R n'a jamais été destinataire, dans le cadre de la procédure d'élaboration du présent PLUiH, de l'avis de l'UDAP et dans leur réponse du 13 mars 2023, les services de l'état de Tarn-et-Garonne ne mentionnent aucun avis de l'UDAP.*

*Cet avis a été demandé à l'UDAP par la commission d'enquête lors de l'enquête publique. La CC2R a découvert ces différents échanges en recevant deux mails de l'UDAP le 1<sup>er</sup> août 2023, contenant la lettre de réponse à la commission d'enquête et l'avis PPA (jamais transmis ni repris par le Préfet dans son avis), sans aucun message d'explication ni d'accompagnement.*

- **DUNES**

OAP LASABETERE, la servitude est en totalité, sur un site de 1,4 ha de terrain agricole, le projet prévoit la construction en une seule opération d'environ 25 logements.

Question de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

- **LE PIN**

OAP VILLAGE la servitude est en totalité, sur trois sites distincts totalisant une surface de 2,7 ha de terres agricoles et jardins liés aux habitations existantes, le projet prévoit la construction d'au moins 14 habitations.

Question de la CE

La CC2R estime-t-elle l'OAP compatible avec les contraintes architecturales et paysagères de l'UDAP 82 ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

*La CC2R n'a jamais été destinataire, dans le cadre de la procédure d'élaboration du présent PLUiH, de l'avis de l'UDAP et dans leur réponse du 13 mars 2023, les services de l'état de Tarn-et-Garonne ne mentionnent aucun avis de l'UDAP.*

*Cet avis a été demandé à l'UDAP par la commission d'enquête lors de l'enquête publique. La CC2R a découvert ces différents échanges en recevant deux mails de l'UDAP le 1<sup>er</sup> août 2023, contenant la lettre de réponse à la commission d'enquête et l'avis PPA (jamais transmis ni repris par le Préfet dans son avis), sans aucun message d'explication ni d'accompagnement.*

- **MANSONVILLE**

OAP Le PEYNARD la servitude est en totalité, sur un site d'1,5 ha de terrain agricole le projet prévoit la construction d'environ 12 logements.

Question de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

- **MONTJOI**

OAP GANEL la servitude est en partie, sur un site de 1,7 ha de friches ou boisement le projet prévoit la construction d'environ 08 logements.

Questions de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet ?

La CC2R peut-elle préciser la répartition spatiale des logements sur l'OAP ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.  
Comme indiqué dans l'OAP, la partie à l'est du chemin devra être urbanisée dans un premier temps. Cela correspond à l'ilôt B, propriété de la commune de Montjoi.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse donnée sur les aspects architecturaux et regrette que la CC2R n'ait pas répondu sur la localisation des logements au sein de l'OAP. L'avis de la CE pourra être consulté dans la partie « communes : Montjoi ».

• **SAINT ANTOINE**

OAP VILLAGE la servitude est en totalité, sur un site de 2,4 ha constitué d'habitations existantes, boisements, parcelles agricoles. Le projet prévoit la construction d'au moins 08 logements en une seule opération.

Question de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

**Avis de la CE**

D'autres éléments étant apparus sur cette OAP, l'avis de la CE pourra être consulté dans la partie « communes Saint-Antoine » à l'observation CE SA02.

• **SAINT CIRICE**

OAP VILLAGE la servitude est en totalité, sur deux sites totalisant 2,4 Ha de terrains agricoles et une partie boisée. Le projet prévoit la possibilité de constructions indéterminées sur des parcelles de 2500 m<sup>2</sup> minimum.

Question de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet et le nombre total de constructions envisagées ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

*De plus, 2 permis de construire ont été délivrés en 2023 sur une partie du site 1 au lieu-dit Richevue.*

• **SAINT MICHEL**

OAP VILLAGE la servitude est en totalité sur un site de 1900 m<sup>2</sup> de friches. Le projet prévoit la construction d'au moins 03 logements.

Question de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales liées à la réalisation du projet ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.*

**Avis de la CE**

En liminaire la réponse de la CC2R mentionne un possible dysfonctionnement mis à jour suite à l'action de la CE.

La CC2R responsable du projet aurait dû faire un bilan des avis non parvenus et vérifier leur réelle absence tout au moins pour les plus importants. La CE relève toutefois que dans le cadre de l'élaboration d'un PDA, la CC2R, renforcée par un conseil juridique, n'a pas relevé l'absence d'avis de l'UDAP 82 directement impliquée dans la réalisation des 4 PDA du projet.

Au travers des réponses, la CE comprend que la CC2R n'entend pas prendre en compte dans son PLUi-H les avis émis par les ABF et en prend acte pour chaque OAP impactée par un PDA.

Pour l'OAP de Montjoi, la CE s'étonne que malgré son signalement la CC2R ne se rend pas compte que la rédaction du paragraphe « modalités opératoires » est incohérente avec deux phrases contradictoires (page 148/244 du fascicule relatif aux OAP). La CE regrette qu'aucun élément de réponse n'ait été apporté quant à la répartition spatiale des logements.

Pour l'OAP de Saint Antoine, l'UDAP 32 a transmis un avis défavorable sur le règlement écrit en zone UA en demandant 2 modifications concernant les toitures plates et les panneaux photovoltaïques qui sont refusées par la CC2R qui le justifie par « *Le centre ancien de Saint-Antoine est concerné par un site inscrit et un périmètre délimité des abords. L'avis de l'UDAP demeure nécessaire ...* », ce qui est inexact car il n'y a pas de PDA à Saint Antoine (page 32/48 du mémoire en réponse de la CC2R aux avis des PP).

La CE estime que l'ensemble des demandes et remarques de l'UDAP 32 et 82 pourraient être prises en compte, à ce stade, par une ré-écriture des documents concernés.

Cette action éviterait que, comme le mentionne la CC2R (« *L'OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP, dans le cadre de l'instruction du projet.* ») les projets ne reçoivent un avis négatif pour défaut de respect des prescriptions mentionnées par l'UDAP. **Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### **CE OAP05 (interaction PPR)**

La commission note également que les 04 OAP suivantes sont directement impactées par des mesures de prévention des plans de prévention des risques (PPR inondation et naturel). Elle pose donc les questions suivantes :

- **DUNES**

OAP de LASABETERE

Le site également concerné par une servitude liée à la protection des monuments est en partie situé sur une fraction de son tracé (secteur NE de l'OAP) par un classement en zone rouge du PPRI.

Question de la CE

La CC2R peut-elle envisager la modification du tracé de l'OAP afin d'en exclure le secteur soumis au PPRI ?

*Réponse de la CC2R*

*L'OAP prend la totalité des parcelles. Il paraît difficile de tenir compte du contour du PPRI, sachant qu'il est repris à titre informatif sur les zonages. Par ailleurs les espaces en zone rouge du PPRI font l'objet de servitudes qui viennent se superposer aux autres prescriptions du PLUIH.*

### **Avis de la CE**

Cette argumentation n'est pas recevable aux yeux de la CE. Le PPRI supprime effectivement les prescriptions du PLUi-H, il est acté et doit donc être appliqué tel qu'il est aujourd'hui.

Il paraît inopportun et risqué qu'une collectivité inscrive une zone constructible en zone rouge d'un PPRI. Inopportun car cette réalisation donnerait un signal contraire aux volontés du législateur d'interdire les aménagements au regard des risques naturels dans ce secteur. À titre d'illustration la CE rappelle que la DDT 82 mentionne dans son avis « *Tout forme d'urbanisation est à proscrire en zones d'aléas du PPRI Garonne Aval* ». Risqué car, aux yeux de la CE, les responsabilités juridiques en cas d'accident ou de décès suite à des événements naturels à cet endroit seraient recherchées et difficiles à définir. La CE demande donc à la CC2R de caler le périmètre de cette OAP en fonction du PPRI, **cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### **• ESPALAIS**

OAP de MONPLAISIR

Le site de 0,7 ha de terrain agricole prévoit la construction en une seule opération d'au moins 05 logements. Il est concerné par un classement en zone bleue du PPRI pour sa grande majorité et le secteur Sud de l'OAP est entièrement situé en zone rouge du PPRI

Question de la CE

La CC2R peut-elle envisager la modification du tracé de l'OAP afin d'en exclure le secteur soumis au risque majeur (zone rouge) ?

*Réponse de la CC2R*

*L'OAP prend la totalité des parcelles. Il paraît difficile de tenir compte du contour du PPRI, sachant qu'il est repris à titre informatif sur les zonages. Par ailleurs les espaces en zone rouge du PPRI font l'objet de servitudes qui viennent de supplanter aux autres prescriptions du PLUIH lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme au titre de servitudes d'utilités publiques annexées au présent document d'urbanisme.*

### **Avis de la CE**

Cette argumentation n'est pas recevable aux yeux de la CE. Le PPRI supprime effectivement les prescriptions du PLUi-H, il est acté et doit donc être appliqué tel qu'il est aujourd'hui.

Il paraît inopportun et risqué qu'une collectivité inscrive une zone constructible en zone rouge d'un PPRI. Inopportun car cette réalisation donnerait un signal contraire aux volontés du législateur d'interdire les aménagements au regard des risques naturels dans ce secteur. À titre d'illustration la CE rappelle que la DDT 82 mentionne dans son avis « *Tout forme d'urbanisation est à proscrire en zones d'aléas du PPRI Garonne Aval* ». Risqué car, aux yeux de la CE, les responsabilités juridiques en cas d'accident ou de décès suite à des événements naturels à cet endroit seraient recherchées et difficiles à définir. La CE demande donc à la CC2R de caler le périmètre de cette OAP en fonction du PPRI, **cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### **• MANSONVILLE**

OAP de LA COUTURE

Le site de 9,1 ha de friches et de bâtiments d'activité est destiné à recevoir une zone économique. La frange Est de l'opération est située en zone rouge du PPRI.

Question de la CE

La CC2R peut-elle envisager la modification du tracé de l'OAP afin d'en exclure le secteur soumis au risque majeur (zone rouge) ?

*Réponse de la CC2R*

*L'OAP prend la totalité des parcelles. Il paraît difficile de tenir compte du contour du PPRI, sachant qu'il est repris à titre informatif sur les zonages. Par ailleurs les espaces en zone rouge*

*du PPRI font l'objet de servitudes qui viennent de supplanter aux autres prescriptions du PLUIH lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme au titre de servitudes d'utilités publiques annexées au présent document d'urbanisme.*

**Avis de la CE**

Cette argumentation n'est pas recevable aux yeux de la CE. Le PPRI supprime effectivement les prescriptions du PLUi-H, il est acté et doit donc être appliqué tel qu'il est aujourd'hui.

Il paraît inopportun et risqué qu'une collectivité inscrive une zone constructible en zone rouge d'un PPRI. Inopportun car cette réalisation donnerait un signal contraire aux volontés du législateur d'interdire les aménagements au regard des risques naturels dans ce secteur. À titre d'illustration la CE rappelle que la DDT 82 mentionne dans son avis « *Tout forme d'urbanisation est à proscrire en zones d'aléas du PPRI Garonne Aval* ». Risqué car, aux yeux de la CE, les responsabilités juridiques en cas d'accident ou de décès suite à des événements naturels à cet endroit seraient recherchées et difficiles à définir. La CE demande donc à la CC2R de caler le périmètre de cette OAP en fonction du PPRI, **cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

• **MONTJOI**

**OAP GANEL**

Le site également partiellement concerné par une servitude liée à la protection des monuments est en partie également situé sur une partie significative de son tracé (secteur Ouest de l'OAP) par un classement en aléa faible du PPRN.

Question de la CE

La CC2R peut-elle préciser les contraintes architecturales dans le document de l'OAP ?

Réponse de la CC2R

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de faire un renvoi des prescriptions du PPRN dans l'OAP, elles s'appliqueront de fait en tant que servitudes d'utilité publique.*

**Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'entende pas faciliter l'appréhension par le public des contraintes liées aux mouvements de terrains même si ceux-ci sont localisés en zone d'aléa faible.

## 5.0.6. PDA

### CE PDA01

La commission d'enquête a adressé le 27 juin un courrier et un questionnaire aux 4 maires des communes concernées par les PDA. Le maire de Pommevic a renseigné et renvoyé par retour de mail son questionnaire, le maire de Donzac a répondu par courrier du 7/08/23. Il n'y a pas eu de réponses des 2 autres maires malgré la relance de la CE aux 4 mairies par mail du 27/07/23.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

#### *Réponse de la CC2R*

*Plusieurs réunions ont été organisées dans les communes concernées, en présence de l'Architecte des Bâtiments de France qui a validé les périmètres, les élus concernés, les services de la CC2R et le bureau d'étude et son architecte en charge du dossier.*

*Le principe du PDA a été approuvé par le maire et les parcelles situées à l'intérieur des PDA ont été validées par l'ensemble des équipes municipales pour une adoption lors de l'arrêt du 5 décembre 2022.*

#### **Avis de la CE**

Dont acte.

### Questions aux 4 maires et réponses

Le questionnaire transmis aux élus visait à confirmer que le projet de PDA s'inscrivait dans une démarche d'échanges et de participation et qu'il répondait aux attentes des élus. Il résulte de l'obligation faite au commissaire enquêteur de « consulter le propriétaire ou l'affectataire des monuments historiques concernés ». La CE regrette l'absence de réponse des maires des communes de Goudourville et Valence d'Agen.

#### **Réponse de la commune de DONZAC**

*Dans son courrier le maire de DONZAC souligne d'une part que le projet de PLUi-H a débuté en 2015 et a fait l'objet de nombreuses réunions tout au long de ces années.*

*Concernant plus particulièrement le PDA il mentionne :*

*« J'ai demandé la création d'un PDA sur ma commune, afin de ne plus avoir un rayon de 500 m autour du monument historique mais uniquement les parcelles en co-visibilité. Nous avons rencontré à plusieurs reprises, lors de réunions dans ma commune ou à la CC2R, l'architecte des bâtiments de France, les services de la CC2R et le bureau d'études Urbactis chargé de l'élaboration du Pui-H, et le travail rendu nous satisfait pleinement.*

*Nous avons communiqué tout au long de la phase d'élaboration auprès de nos administrés.*

*Cette pour cette raison... que le projet arrêté le 05 décembre 2022 ne fait l'objet d'aucune remarque de notre part... ».*

#### **Avis de la CE**

La CE prend acte des réponses fournies qui répondent de façon détaillée et circonstanciée à ses interrogations.

### **Réponse de la Commune de POMMEVIC**

La commune de POMMEVIC dans une réponse sans timbre officiel a transmis les éléments suivants :

Aux questions (questions I, III et IV du questionnaire) portant sur d'éventuelles observations sur le périmètre son tracé et le projet de règlement, la réponse est NON.

A la question portant sur un plan de mise en valeur du périmètre (question V du questionnaire) la réponse est NON.

Concernant l'information des citoyens (question II du questionnaire), la réponse est :

*Lors de la précédente enquête publique, les administrés ont eu connaissance du nouveau périmètre aux abords de l'Église.*

#### **Avis de la CE**

La CE prend acte des réponses fournies qui répondent de façon lapidaire et incomplète à ses interrogations.

### **Questions à l'UDAP 82 et réponses**

Dans sa réponse l'UDAP 82 se positionne sur deux aspects du projet de PLUi-H. Elle mentionne dans un document annexé à ce courrier des demandes de modification portant sur le règlement graphique et le règlement écrit du PLUi-H.

Concernant le volet PDA ces remarques portent sur deux OAP situées sur la commune de POMMEVIC et une OAP située sur la commune de DONZAC

*Selon l'UDAP 82 Les OAP Les Aygues et Village situées sur la commune de POMMEVIC « devraient rechercher impérativement des connexions viaires... quitte à mettre en place des emplacements réservés pour ce faire. »*

*Selon l'UDAP 82 l'OAP Pole Médical située sur la commune de DONZAC « la voirie traversante envisagée doit explicitement assurer la connexion entre la rue du Plaicot et le chemin de Jouanelle...Le schéma et le texte doivent être clarifiés sur ce point ».*

Saisi par message en date du 03/08/2023 par la CE l'UDAP 82 a confirmé que  
*L'OAP Mongelet n'appelle pas d'observation particulière de la part de l'UDAP 82*

Concernant le règlement écrit, l'UDAP 82 demande une modification de la rédaction des articles suivants :

*Page 10/article 7 /Article 7.1,*

*Page 12Article 7.2,*

*Page 30/2 Qualité urbaine, architecturale...a./Toitures Zones UA,*

*Page 30/2 Qualité urbaine, architecturale...a./Toitures Zones UB et UC,*

*Page 32/2 Qualité urbaine, architecturale...e/panneaux solaires...*

*Page 64 Thème IAU.2...a./Toitures*

*Page 64 Thème IAU.2...e/panneaux solaires*

*Page 131/Palettes de couleurs/2. Tonalités des briques*

*Page 134/Palettes de couleurs/tonalités des menuiseries extérieures/Tonalités à utiliser*

#### **Avis de la CE**

La CE prend acte des réponses fournies et observe que les observations de l'UDAP 82 et de l'UDAP 32 sur la présence de panneaux photovoltaïque dans les zones UA sont différentes. Elle remarque que ces observations demandent une réécriture du règlement écrit pour les OAP soumises à son avis conforme.

En conséquence la **CE confirme sa réserve** émise dans le paragraphe relatifs aux questions posées à la CC2R relatives aux interactions PDA – OAP (cf CE OAP04 ci-avant), pour la prise en compte des avis de l'UDAP en corrigeant le règlement écrit.

### **Questions au propriétaire du château de Goudourville et réponses**

Destinataire du même questionnaire établi par la CE que les maires des communes concernés, le propriétaire du château de Goudourville a transmis les éléments de réponse suivants :

#### Question de la CE

I : Les propriétaires ont-ils des observations à formuler sur le projet de périmètre porté à l'enquête ? Si OUI lesquelles ?

#### *Réponse du propriétaire*

*Le château de Goudourville, étant situé sur un Pech (environ 140 mètres d'altitude), est visible depuis la nationale 113 à l'ouest et depuis de nombreuses collines environnantes au Nord, au Sud, à l'Est. Réciproquement, il surplombe la vallée de la Garonne, une position géographique qui fait écho à son rôle de vigie durant le moyen âge.*

*Ainsi, quand on est dans le château de Goudourville, la vue dépasse largement la distance des 500 mètres de co-visibilité de protection, notamment sur la plaine à l'ouest du château et les collines à l'est.*

*Or, dans la partie au Sud-Ouest du château de Goudourville, il y a de plus en plus d'habitations modernes dans le champ de vision du château. Par ailleurs, certaines de ces zones étant des terres agricoles, celles-ci peuvent accueillir des constructions et installations en lien avec à l'activité agricole (exploitation, irrigation, transformation, habitation...) lesquelles ne sont pas en adéquation avec un édifice à caractère historique, soumis à la protection du Ministère de la Culture.*

*Aussi, il semble incompréhensible de réduire l'actuel périmètre de 500 mètres de co-visibilité au Sud-Ouest. J'ai donc consulté l'UDAP et selon l'UDAP, la création d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) est le meilleur outil de protection des abords du château en zone agricole.*

***Est-il possible soit de reconsidérer cette réduction de périmètre afin d'y intégrer les parcelles agricoles dans le champ de vision du château dans le nouveau PDA soit de créer une ZAP (Zone Agricole Protégée) pour les parcelles agricoles à proximité visuelle du château ?***

#### Question de la CE

II : Les propriétaires ont-ils des observations à formuler sur le règlement écrit de PDA applicable ? Si OUI lesquelles ?

#### *Réponse du propriétaire*

*Le règlement écrit du PDA est extrêmement clair.*

*Aussi, il est souhaitable que les bâtiments respectent les règles édictées dans le règlement écrit. Voici des exemples concrets autour du château de Goudourville : parpaing apparent, murs tagués, clôtures avec des toiles enduites vertes, tôle ondulée...*

*Sur les champs, des plantations de cultures naturelles sont de mise et non des serres en plastique, qui se déploient de plus en plus.*

*Quelle est la démarche pour faire respecter ces règles ?*

#### Question de la CE

III : Les propriétaires ont-ils des observations à formuler sur le tracé du périmètre porté à l'enquête ? Si OUI lesquelles ?

#### *Réponse du propriétaire*

*Afin de clarifier la réponse à la question I, veuillez trouver en page 3 une proposition avec une ZAP (Zone Agricole Protégée).*

#### Question de la CE

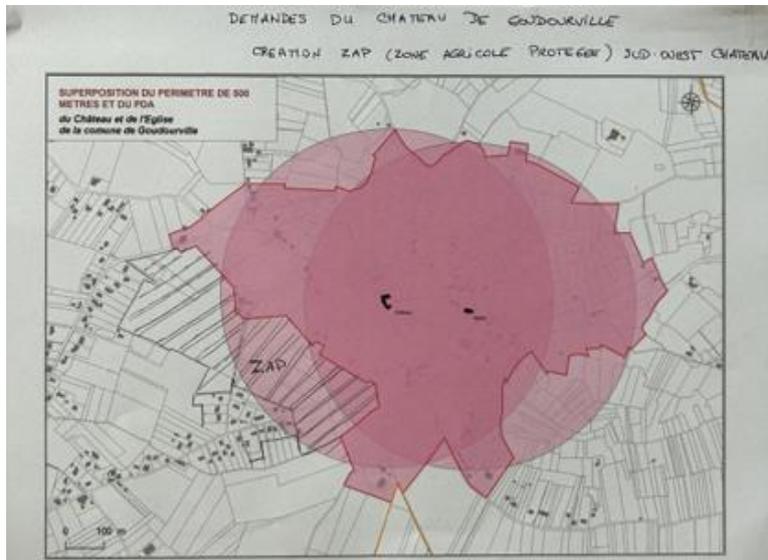
III : Les propriétaires ont-ils des observations complémentaires à formuler ? Si OUI lesquelles ?

*Réponse du propriétaire*

*L'attractivité des bâtiments inscrits ou classés Monuments Historiques avec leurs retombées pour son territoire tient autant à la préservation rigoureuse de leur authenticité qu'à celle de leur environnement.*

*Au-delà des retombées en termes d'image, la contribution économique d'un monument historique pour l'ensemble du territoire est à prendre en compte.*

*Au château de Goudourville, ce paramètre fait partie des raisons pour lesquelles nous continuons une activité de location du domaine. Selon une étude du Ministère du tourisme, 1€ dépensé en hébergement génèrerait 7€ de retombées pour le territoire en achat de nourriture, visites, etc... En se basant sur un CA de 130 000€ (CA 2022), cela représenterait ainsi environ 910 000 € de retombées annuelles pour le territoire. Ce ratio de 1 à 7€ est probablement plus élevé quand il s'agit de mariages qui font l'objet aujourd'hui de budgets considérables.*



*Par ailleurs, la concurrence s'avère de plus en plus rude car la France est riche de nombreux châteaux magnifiques et la clientèle se montre de plus en plus exigeante. C'est encore plus vrai avec la clientèle étrangère qui n'a pas d'attache particulière avec le Tarn et Garonne ou même le Sud-Ouest et les réseaux sociaux sur lesquels il est si facile de publier des photos ou des commentaires sur un château et son environnement.*

*Aussi, nous aimerions sincèrement avoir la garantie à long terme de ne pas avoir de panneaux photo-voltaïques, d'éoliennes ou d'installations / constructions liées à des activités de service (bâtiment de stockage) ou industrielles dans le champ de vision du château de Goudourville.*

#### **Avis de la CE**

La CE remarque que le seul propriétaire privé soumis au PDA n'a semble-t-il pas été inclus dans le processus d'élaboration du PDA. Elle note que ce monument historique est le seul monument des quatre PDA à fonctionner sur un mode entrepreneurial.

La CE note l'impact économique direct des activités sur la commune et l'attractivité touristique conférés par un bien labellisé au niveau local, régional, national et européen. Elle estime que la proposition de changement de zonage proposée par la propriétaire, après avis de l'ABF, répond tout à la fois à la volonté de préserver l'activité agricole et aux buts poursuivis par le PDA. Elle note qu'une solution équivalente existe sur la zone du « Grouillet » soumise à un classement en zonage Ae plus restrictif.

La CE estime cependant que seule la zone anciennement située dans le périmètre des 500m devrait faire l'objet d'une telle modification de zonage pour la classer en Ae (zone hachurée complétant le PDA et située à l'intérieur du disque rose clair) et est donc favorable partiellement à la demande des requérants. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

## DONZAC

### CE PDADO01

La CC2R a-t-elle procédé à une information du public dédiée spécifiquement au tracé du PDA de la commune de Donzac ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R travaillant sur un PLUi-H, et les PDA faisant partie intégrante de celui-ci, a procédé à une information du public globalement et en aucun cas commune par commune.*

*L'article L621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des PDA sur proposition de l'ABF mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de PLU ou de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque le PDA est proposé par cette autorité, cette proposition est soumise à l'accord de l'ABF.*

*Un PDA doit être principalement envisagé à l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification d'un PLU ou de document d'urbanisme ou en tenant lieu, notamment à l'échelle intercommunale ce qui permet d'établir un véritable projet de territoire, ou lors de l'élaboration ou révision d'une carte communale.*

*Le législateur n'impose pas une information différenciée de celle du PUI dont le PDA fait partie intégrante.*

### Avis de la CE

La CE prend acte de cette réponse qui décrit un cycle de réunion sans aucune participation du public et un processus décisionnel sans consultation spécifique du public concerné. La CE mentionne toutefois que dans sa réponse le maire de DONZAC précise que « nous avons communiqué tout au long de la phase d'élaboration auprès de nos administrés ».

## GOUDOURVILLE

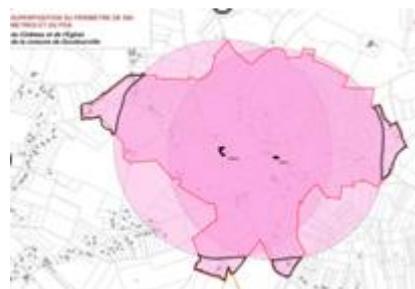
### CE PDAGV01

Le PDA proposé dépasse en certains endroits le périmètre réglementaire des 500 m. (tracé noir sur la carte jointe). Les bâtis ainsi « rajoutés » seront donc soumis à un avis conforme de l'ABF alors qu'actuellement ils en sont exempts. Quelle en est la justification ? Les propriétaires concernés ont-ils été informés ?

*Réponse de la CC2R*

*La création du PDA est de sortir de la logique des 500 mètres et garder la covisibilité. Le PDA a été validé par le maire et l'ABF. Par ailleurs, il est à souligner que l'évolution des périmètres s'explique par des enjeux de covisibilité, ce qui peut se traduire par des extensions dans certains cas par rapport au périmètre initial des 500m.*

*L'article L621-30 du code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux « immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur ». La délimitation du périmètre doit donc permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique. La proposition de PDA tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager.*



*Le dossier du PLUI-H arrêté est consultable sur le site de la CC2R et dans chaque commune membre.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse de la CC2R. En l'espèce la CE en déduit une absence d'information préalable du public et notamment des propriétaires des biens désormais intégrés dans le périmètre du PDA.

**CE PDAGV02**

La CC2R a-t-elle procédé à une information du public dédiée spécifiquement au tracé du PDA de la commune de Goudourville ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R travaillant sur un PLUI-H, a procédé à une information du public globalement et en aucun cas commune par commune.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte de cette réponse et mentionne qu'elle n'a obtenu aucune information du maire de la commune sur le sujet. En l'espèce la CE en déduit une absence d'information préalable du public et notamment des propriétaires des biens désormais intégrés dans le périmètre du PDA.

**POMMEVIC**

**CE PDAPO01**

L'OAP Village, située dans l'ancien périmètre de protection, est toujours incluse dans le projet de PDA. Ce projet à l'Est (zoné 1 AU sur la carte jointe) prévoit une construction d'au moins 12 logements sur une surface d'1 ha.

L'OAP Les Aygues, située dans l'ancien périmètre de protection, est toujours incluse dans le projet de PDA. Cette OAP prévoit 10 à 14 logements à l'hectare sur une surface de 3,1 ha.

La 3<sup>ème</sup> OAP, Pontoune, avec 2 sites au nord (zoné 1 AU et UB) prévoit la construction d'au moins 6 + 2 logements, hors du PDA.

La CC2R estime-t-elle que le libellé du projet de règlement écrit répond entièrement aux contraintes imposées par l'UDAP ?

*Réponse de la CC2R*

*Le projet de règlement pour les PDA a été élaboré avec l'ABF.*



#### **Avis de la CE**

La CE prend acte de cette réponse et mentionne que la réponse du maire de la commune sur ce sujet indique que « lors de la précédente enquête publique, les administrés ont eu connaissance du nouveau périmètre aux abords de l'église ».

#### **CE PDAPO02**

La CC2R a-t-elle procédé à une information du public dédiée spécifiquement au tracé du PDA de la commune de Pommevic ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R travaillant sur un PLUI-H, a procédé à une information du public globalement et en aucun cas commune par commune.*

#### **Avis de la CE**

La CE prend acte de cette réponse et mentionne qu'elle n'a obtenu aucune information du maire de la commune sur le sujet.

## **VALENCE d'AGEN**

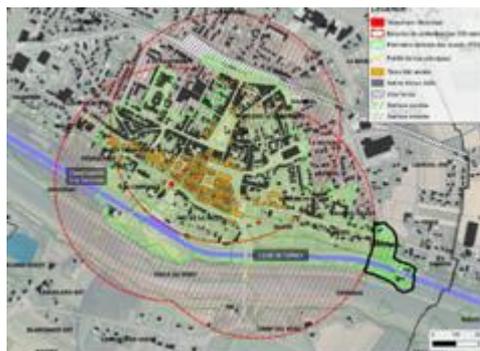
#### **CE PDAVA01**

Le PDA proposé dépasse en certains endroits le périmètre réglementaire des 500 m. (tracé noir sur la carte jointe). Les bâtis ainsi « rajoutés » seront donc soumis à un avis conforme de l'ABF alors qu'actuellement ils en sont exempts. Les propriétaires concernés ont-ils été informés ?

*Réponse de la CC2R*

*Le dossier du PLUI-H arrêté est consultable sur le site de la CC2R et dans chaque commune membre.*

*Par ailleurs, il est à souligner que l'évolution des périmètres s'explique par des enjeux de covisibilité, ce qui peut se traduire par des extensions dans certains cas par rapport au périmètre initial des 500m.*



#### **Avis de la CE**

La CE prend acte de cette réponse qui par son libellé semble vouloir indiquer que l'information du public sur le volet du PDA répondait à une démarche volontaire des citoyens postérieure aux prises de décision, ce qui ne correspond guère à de la concertation.

#### **CE PDAVA02**

La CC2R a-t-elle procédé à une information du public dédiée spécifiquement au tracé du PDA de la commune de Valence d'Agen ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R travaillant sur un PLUI-H, a procédé à une information du public globalement et en aucun cas commune par commune.*

#### **Avis de la CE**

La CE prend acte de cette réponse et mentionne qu'elle n'a obtenu aucune information du maire de la commune, président de la communauté de communes, sur le sujet. En l'espèce la CE en déduit une absence d'information préalable du public et notamment des propriétaires des biens désormais intégrés dans le périmètre du PDA.

## 05

Anonyme

Je m'interroge sur la pertinence du PDA de Valence. La « trituration » du périmètre, notamment au nord-est de la zone qui pourrait faire penser à un découpage électoral à la Ch. Pasqua, et, par contre, l'inclusion de la partie basse de l'Avenue Jean Baylet dans ce périmètre soumis à avis conforme de l'ABF, ne peut que laisser penser que ce sera l'argument utilisé pour déroger à la prochaine obligation de mise en place d'une ombrière photovoltaïque sur le parking central de cette avenue.

### Question de la CE

Entendu que le requérant a manifestement confondu le nord-ouest avec le nord-est, qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Cf. réponse dans la rubrique Valence d'Agen*

### **Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse de la CC2R qui n'appelle pas de commentaire. (Cf. Valence d'Agen).

## 5.0.7. POA

### **CE POA01**

Le POA présente des tableaux « arithmétiques » peu compréhensibles et peu mathématiques. Ainsi par exemple la fiche Perville affiche 3 logements à produire par an puis conclut « 19 sur 6 ans (?) et 21 sur 10 ans (?) » tout en indiquant une répartition PLUi-H de 9 (c'est abscons). Idem Pommevic 5 logements par an conduisant à 32 sur 6 ans et 52 sur 10 ans (pour une répartition PLUi-H de 71).

Qu'en est-il ?

*Cette problématique avait déjà été soulevée lors d'une réunion préparatoire d'échanges entre la collectivité et la commission d'enquête, aussi il est apporté la réponse ci-après.*

*Il est bien prouvé dans les différentes pièces du PLUiH que le bilan intercommunal est cohérent entre le projet du PADD (échelle intercommunale ou des secteurs, jamais des communes) et les pièces réglementaires, au total ou par secteur.*

*Ainsi, il est normal que les objectifs parfois diffèrent des tableaux de répartition dans le projet de PLUi-H, c'est d'ailleurs pour ça que les objectifs communaux n'apparaissent auparavant que dans le rapport de présentation. Il faudra peut-être faire apparaître plus clairement la différence entre ce qui était de l'ordre des prévisions de la phase de **construction du diagnostic**, qui sont données à titre **indicatif** (non prescriptif) et ce qui est de **l'ordre des pièces réglementaires et du projet intercommunal**.*

*Par ailleurs, les objectifs indiqués dans le premier tableau sont **arrondis**. Ainsi, si l'on prend l'exemple de **Pommevic**, il est indiqué :*

#### **Objectif communal :**

- 5 logements à produire par an : c'est un chiffre issu de calculs assez précis et statistique de la part d'EOHS, il s'agit en fait de 5,28 logements par an, qui a été arrondi
- 32 logements à produire sur une période de 6 ans :  $5,28 * 6 = 31,7$  c'est donc un arrondi
- 52 logements à produire sur une période de 10 ans :  $5,28 * 10 = 52,8$

**Pièces règlementaires :**

- 71 logements compatibles : il y a effectivement un décalage entre l'objectif non prescriptif et les pièces règlementaires. Nous sommes sur un PLUi, ce qui compte c'est l'équilibre à l'échelle intercommunale.

**Avis de la CE**

Dont acte mais peu convaincant aux yeux de la CE. Ces nombres issus de calculs « précis » et « statistiques » auraient dû être interprétés, et non arrondis, pour présenter des objectifs cohérents et compréhensibles par tous car 6 fois 5 ne donne pas 32 et que 28 centièmes d'un logement n'est guère palpable.

**CE POA02**

Estimations démographiques et détermination du nombre de logements à produire à échéance de 2026 et de 2030.

En se référant au fascicule 1C « Justification des choix retenus » et en particulier aux pages 5 à 13/134, la CE comprend que pour déterminer le chiffre de la population servant de référence 2020 pour estimer la population 2026 puis 2030, la CC2R est partie d'une réalité statistique, à savoir la tendance observée par l'INSEE sur la période 2008-2013 et a ensuite procédé par prolongations et ajustements successifs.

- Pour déterminer le point de départ 2020, il y a eu successivement une 1ère prolongation de tendance pour arriver à 2016 et un 1er ajustement par les communes quant à leur population estimée au 1/01/2016.

A partir de là, intervient une 2ème prolongation des tendances 2008-2016 sur la période 2013-2020 assortie d'un 2ème ajustement communal de la population estimée au 1er janvier 2020, sur justification est-il précisé.

En substance la base 2020 est une réalité INSEE 2013 prolongée et ajustée à deux reprises.

- Pour parvenir à estimer le premier point de passage en 2026, cette date correspondant au terme du PLH, la CC2R a dû retenir un taux d'évolution démographique sur la période 2020-2026. Elle a choisi un scénario – « le scénario 4 ajusté » - lequel s'appuie sur une base de croissance de 0,7% annuel. Le rapport de présentation indique que cette projection est proche de celle préconisée par le PDH, mais vise à prendre en compte, commune par commune, les réalités locales.

Cette première adaptation aux réalités locales s'est, sans doute, révélée insuffisante puisqu'un nouvel ajustement aux réalités locales appréciées au niveau communal est intervenu, le 3ème donc, et a eu pour effet de porter le taux de croissance de 0,7% à 0,8% pour la période 2020-2026.

- Pour arriver à l'année 2030, point d'arrivée retenu par le PADD, il a été procédé à une « extension » de la projection 2020-2026 à la période 2026-2030.

La CE a bien conscience que le travail de projection démographique a débuté en 2015 et qu'à cette date-là le repère 2013 était d'une fraîcheur suffisante.

Cela étant, le projet de PLUi-H valant PLH a été arrêté en décembre 2022 et on peut légitimement penser que des données INSEE postérieures à 2013 étaient disponibles.

Aussi la CE aimerait-elle connaître :

- a) Les chiffres de population pris en compte dans le PLUi-H au 1er janvier 2020 et ceux de l'INSEE à la même date, tant au niveau de la CC2R qu'au niveau de chacune des 28 communes.
- b) Ce qu'a représenté, au niveau global de la CC2R, chacun des 3 ajustements listés ci-dessus en termes de population et de logements à produire.

*Réponse de la CC2R*

*Le tome 1.A en page 25 et suivantes comprend tous les chiffres de l'évolution démographique de chaque commune notamment les chiffres de 2019, les évolutions antérieures. Il est mentionné à toutes fins utiles ci-après les chiffres INSEE 2020.*

*Chiffres de l'INSEE en 2020 :*

*Auvillar : 910*

*Bardigues : 242*

*Castelsagrat : 540*

*Clermont Soubiran : 394*

*Donzac : 1032*

*Dunes : 1200*

*Espalais : 386*

*Gasques : 407*

*Golfech : 1013*

*Goudourville : 948*

*Grayssas : 141*

*Lamagistère : 1182*

*Le Pin : 121*

*Malause : 1219*

*Mansonville : 302*

*Merles : 204*

*Montjoi : 167*

*Perville : 167*

*Pommevic : 551*

*Sistels : 205*

*St Antoine : 209*

*St Cirice : 142*

*St Clair : 260*

*St Loup : 535*

*St Michel : 284*

*St Paul : 560*

*St Vincent Lespinasse : 277*

*Valence : 5233*

*Il est à souligner que ces différentes évolutions démographiques ne remettent pas en cause d'une manière ou d'une autre les objectifs en termes d'accueil démographique et de production de logements.*

**Avis de la CE**

La CE remercie la CC2R de lui avoir fourni les chiffres INSEE 2020 par commune. Ce faisant, la CC2R ne répond qu'à la moitié de la question a) qui était posée.

Dans la mesure où la CC2R disposait des chiffres INSEE 2019 et même des chiffres 2020, la CE ne comprend pas pourquoi la CC2R ne s'est pas appuyée directement sur ces données pour bâtir son scénario démographique plutôt que d'extrapoler la croissance 2008-2013 pour établir le chiffre de la population en 2020 qui était disponible par ailleurs.

Confrontée à cet état de fait, la CE souhaitait connaître le décalage que cette méthode engendrait, préoccupation d'autant plus légitime à ses yeux que la dynamique démographique du territoire s'est nettement tassée au cours de la période la plus récente.

La CC2R n'a pas davantage donné d'éléments de réponse s'agissant de la question b) qui visait à apprécier le poids représenté par les ajustements communaux dans la projection démographique réalisée.

Enfin, la CE a du mal à comprendre la formulation définitive de l'affirmation finale de la CC2R quant à l'immutabilité de ses objectifs en termes d'accueil démographique alors que la confrontation de ses chiffres avec la réalité observée paraît tout à fait légitime à la CE. En synthèse, la CE aurait apprécié que la CC2R présente les raisons l'ayant conduite ; lors du 2ème arrêt de son PLUi-H, à ne pas revoir à la baisse ses projections démographiques à la lumière des nouvelles données statistiques disponibles. Sur la base des éléments qu'elle a pu analyser, la CE considère que le PLUi-H soumis à la présente enquête publique surestime nettement la croissance démographique attendue sur le territoire de l'intercommunalité.

## 5.0.8. Divers

39

THOMAS Frédéric Directeur SARL ESBTP (DO12)

Demande un entretien avec la CC2R en vue de l'ouverture d'un petit site d'extraction sur le territoire de la CC2R pour alimenter le site de traitement de Saint-Sixte qui alimente essentiellement les chantiers des communes de la CC2R (cf pj document 2 de 4 pages)

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi-H sera possible, au vu de l'avancement du projet. La CC2R est disposée à recevoir Monsieur Thomas pour étudier, le moment venu, cette éventuelle évolution ultérieure du PLUi-H.*

**Avis de la CE**

Dont acte. La CE estime que le sujet « carrière » est un sujet d'intérêt général sensible au plan environnementale et médiatique qui mérite une attention particulière. Elle observe que l'EP aura permis de mettre en relation les acteurs du secteur avec la CC2R.

### CE DIV01

OAP situées dans la zone d'aléa cinétique rapide.

Dans sa réponse à l'avis de l'ASN, page 31/48 du mémoire en réponse aux avis des PPA, la CC2R indique que « la collectivité prend note de ses observations et les intégrera dans le dossier d'approbation (zonage, rapport de présentation, OAP, ...) ».

La CC2R peut-elle apporter des précisions sur les mesures de protection qu'elle entend mettre en œuvre tout particulièrement pour les OAP situées à l'intérieur du périmètre des 2 km ?

*Réponse de la CC2R*

*Ni l'Etat, ni l'ASN n'ont institué de véritables servitudes d'utilité publique limitant le droit à construire aux abords des centrales.*

*Par ailleurs, il n'appartient pas à la CC2R de définir les mesures de protection à mettre en œuvre. C'est une demande collective associant l'Etat, l'exploitant, les communes, la Commission Locale d'Information. Leur objectif est de préserver l'opérabilité des plans de secours.*

*Le rôle de la CC2R à travers son PLUi-H consiste à permettre un développement maîtrisé répondant aux besoins de la population, sur ces secteurs concernés comme au-delà.*

*Comme le rappelle l'ASN, l'impératif de sécurité ne doit pas s'opposer à un fonctionnement équilibré du territoire.*

*A travers son document de planification, la CC2R a pris soin d'externaliser de la zone tous les équipements susceptibles de constituer un point d'attraction de population, comme les zones*

*d'activités. C'est ainsi que l'extension de la zone économique de Prouxet sur Valence d'Agen et Golfech a été bloquée au profit de la zone d'activités de Pommevic-Goudourville.*

*Le choix d'OAP pour l'accueil de nouvelles habitations a été privilégié pour un développement d'ensemble cohérent, sans entrave pour les opérations de secours, tout en privilégiant la mise à l'abri rapide des populations concernées.*

*Le POA privilégie par ailleurs un développement territorial au-delà de la zone concernée.*

*Les maires peuvent également, en lien avec leur Plan Communal de Sauvegarde, s'appuyer sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour éventuellement refuser tout projet incompatible avec la sécurité des populations.*

#### **Avis de la CE**

La CC2R tient à préciser qu'il ne lui appartient pas de définir les mesures de protection à mettre en œuvre et que son rôle à travers son PLUi-H consiste à permettre un développement maîtrisé répondant aux besoins de la population sur ces secteurs concernés et au-delà.

À cet égard la CE retient positivement que la CC2R a bloqué l'extension d'une zone d'activité économique située à l'intérieur du rayon des 2 km au profit d'une autre zone située en dehors de ce périmètre. Elle souligne aussi qu'en privilégiant la mise en place d'OAP elle favorise un développement d'ensemble cohérent au regard des opérations de secours et de la mise à l'abri des populations concernées.

La CE n'a cependant pas obtenu de précisions sur les mesures de protection que l'ASN visait dans son avis et le regrette d'autant plus que dans son mémoire en réponse aux avis des PPA la CC2R avait déclaré avoir pris note des observations de l'ASN et accepté de les intégrer notamment dans les OAP concernées.

## 5.1. Commune AUVILLAR

AU

10

LABAU Gérard (DO03)

Souhaite confirmation de l'annulation de la liaison entre l'impasse des Eucalyptus et le Chemin du Moulin (parcelle A430 et A983).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La demande de Monsieur Labau a été acceptée. La réponse est fournie dans le bilan des registres de concertation et le règlement graphique de la commune d'Auvillar le confirme.*

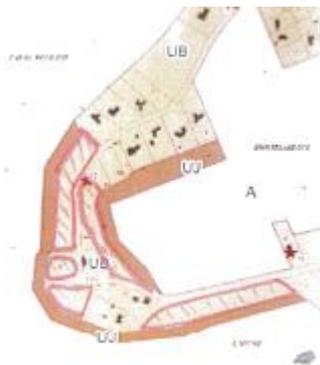
**Avis de la CE**

Dont acte.

21 - 28

RENAUD Olivier (maire) (VA06)

Indique avoir transformé une dizaine d'hectares de U à A. Signale la réunion du 23/03/2022 avec la sous-préfecture pour « s'entendre » sur un zonage acceptable pour tous. Demande le classement en zone constructible des parcelles ZS81, ZS80, ZS42, ZS43, ZL85, ZL24, ZL23, ZL19 ZL21, ZL20, ZB108, ZB23 qui sont cohérentes avec les réseaux (cf carte). Signale l'accord « sénat - gouvernement » pour l'octroi d'un ha d'artificialisation en plus sur la période 2021 à 2031.



Question de la CE

La demande émane d'une commune membre qui a donné un avis favorable sans observation lors de sa consultation sur le dossier arrêté fin décembre 2022 (avis tacite). Est-il justifié qu'elle participe à l'enquête publique pour une évolution du dossier d'enquête dont le public n'aura pas connaissance ?

Qu'en est-il de sa demande de zonage constructible de quelques hectares et à qui appartiennent ces parcelles ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette demande a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF et d'un refus de dérogation à l'urbanisation limitée par Madame la Préfète de Tarn-et-Garonne.*

*Aucune suite favorable ne pourra être donnée à cette demande.*

**Avis de la CE**

La CE est également défavorable à cette demande d'une commune membre qui a validé le projet sans observation par accord tacite de son conseil municipal (cf CE MOD01).

89

CALAFAT Jérôme et Pierre (VA11).

Propriétaires des parcelles ZB0086 et ZB0087 chemin du Salut à Auvillar constatent une augmentation de la partie constructible de la 0086, ce qui leur convient. L'OAP Salut leur convient si la future route d'entrée de la partie haute de la parcelle reste comme indiquée sur la page 19/244 (doc OAP). Souhaite que la future route qui désenclavera Salut pour la relier au centre bourg soit prise en charge par la commune.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*S'agissant de terrains privés, il n'appartient pas aux autorités publiques de se substituer aux propriétaires pour réaliser des infrastructures désenclavant des parcelles constructibles.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

**106**

ROUILLON Véronique et Christiane

Il s'agit des parcelles B621, B622, B623 à Au villar qui sont attenantes au manoir et qui ont été classées EBC en 2008 à l'insu de la famille et notamment de la propriétaire âgée (80 ans). La famille en a pris conscience en 2023 et constate que ce classement abusif est reporté tel quel sur le PLUi-H. Cette injustice nous cause un grave préjudice et voue cette maison à sa perte. En effet nous avons déjà été exproprié de nos dépendances en 76 au profit de la gendarmerie. Ce manoir sans espaces constructibles pour des dépendances devient inutilisable.

Nous demandons donc de supprimer l'EBC sur ces 3 parcelles sachant qu'il n'y a pas d'arbres remarquables et qu'il s'agit de champ et de ronces. A l'origine ces parcelles avaient été construites (abbaye) et en 2008 les parcelles étaient constructibles. L'EBC nous spolie sans aucun motif.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Le PLUi-H n'a pas modifié le zonage existant. De plus, les zones boisées sont nécessaires pour répondre à l'évolution climatique, ces espaces boisés ont clairement été identifiés dans le cadre du diagnostic écologique (il convient de souligner que le caractère remarquable des arbres n'est pas forcément indispensable pour un classement en EBC). La CC2R n'entend pas y déroger.*

**Avis de la CE**

La CC2R affirme que des espaces boisés ont été identifiés sur ces parcelles B621, B622 et B623 (trapèze rouge) mais comme sur beaucoup d'autres parcelles environnantes comme le montre Google Maps, sans pour autant être sous EBC (flèche bleue). La CE convient que des zones



boisées sont utiles pour le bien de tous mais elles devraient être essentiellement publiques et non supportées sans aucune contrepartie par des propriétaires privés par une forte atteinte à la libre disposition de leur bien. La demande est légitime raisonnée et minime.

Cette famille et notamment la propriétaire âgée a déjà contribué à l'intérêt général par une expropriation en 1976 au profit de la gendarmerie. Le positionnement de l'EBC en 2008 fut abusif car juste à côté il y a la même végétation « ordinaire » (ronces et arbustes) sans EBC (flèche bleue) mais il fut probablement plus facile de « placer » un EBC sans avertir une vieille dame (car c'est réglementairement autorisé) qu'un propriétaire plus « averti ». Dans tous les cas il s'agit d'une élaboration d'un PLUi et rien dans le rapport de présentation ne justifie cet EBC qui n'est que la reconduction d'une erreur de 2008. La CE émet donc un avis défavorable à l'instauration d'un EBC sur les parcelles B621, B622 et B623, ce qui fera **l'objet d'une réserve dans l'avis final**. De façon subsidiaire la CC2R pourrait étudier une réduction de l'EBC en accord avec la famille pour répondre à son besoin d'extension d'annexe.

## CE AU01

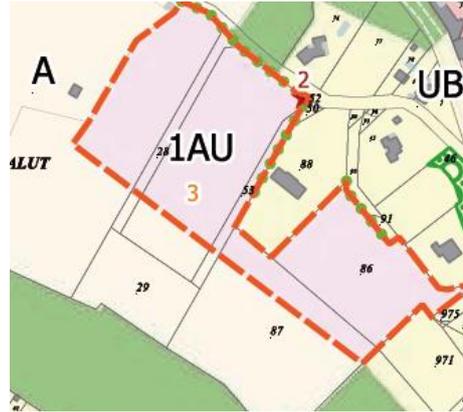
OAP Salut (ZB 86 et suivantes) : l'OAP s'étend vers l'ouest (zone agricole) via un rétrécissement inadapté alors que vers le sud en extension contiguë et beaucoup plus proche du centre-ville il y a la parcelle ZB87 disponible, ce qui répondrait d'autant mieux aux objectifs affichés page 17/244 (« *S'inscrire en continuité de l'urbanisation du centre ancien ; Densifier et structurer un secteur pavillonnaire ...* »). Cette OAP sera soumise à la servitude du site inscrit.

### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Cette OAP correspond à un parti pris pleinement choisi et arrêté par les élus*



### Avis de la CE

La CE ne peut souscrire à cette déclaration qui n'apporte aucune justification. Néanmoins, compte tenu de l'absence d'observation du public pendant l'enquête publique la CE n'entend pas remettre en cause le choix de la CC2R.

## 5.2. Commune BARDIGUES

BA

55

NEZOT Fabien

Après consultation du PLUI, je constate que mon terrain cadastral n'est pas à jour, alors qu'il l'est à la Mairie de Bardigues et au cadastre départemental. Il s'agit du lieu-dit Las Cazalasses à Bardigues, identifié sur votre PLUI : 948. Ce terrain a été partagé par bornage le 24 janvier 2013, par la société Sogexfo, dont l'Expert Géomètre était Monsieur Gaël BOUSCAUD.



Le 14 février 2020, un acte notarié a été réalisé par Maître Philippe ESCAFFRE à Layrac - 47-, formalisant le partage de ce terrain B 948 ; soit une parcelle identifiée B 952 à Monsieur Fabien NÉZOT et son épouse Eliane née MAURIN, et une parcelle identifiée B 951 à Monsieur Gérard AUDET.

Par ailleurs, j'avais déposé le 09 décembre 2020, deux demandes de certificats d'urbanisme opérationnels - CU 08201020 DR017 - CU 08201020 DR016 – concernant les deux parcelles. Il m'avait été répondu que les parcelles concernées restaient « viabilisables », et qu'il fallait attendre le nouveau PLUI. Suite à mon courrier du 19 janvier 2023, dont le contenu est le même sur le fond que pour la présente, il m'a été répondu le 08 mars 2023, « que la dernière version du cadastre sera intégrée lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H). » et « que la durée de validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois. Donc, les deux dossiers précités ne sont plus, à ce jour en cours de validité. ».

Comment se fait-il que pour le projet du PLUI-H, il n'a pas été pris en considération le cadastre départemental de 2020, année où l'enregistrement fut réalisé ?

Par ailleurs, je n'ai pas réitéré mes demandes de certificats d'urbanisme opérationnels attendant la prise en compte de mes demandes dans le projet du PLUI-H, apparu très tardivement en décembre 2022.

Par conséquent je réitère mes demandes de certificats d'Urbanisme Opérationnels précités et tenant compte du partage du terrain 948 sus cité.

Question de la CE

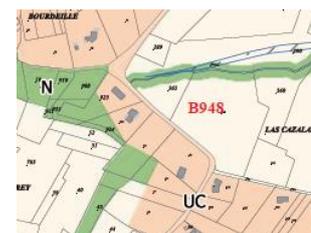
Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La dernière mise à jour du cadastre sera intégrée dans le règlement graphique dans le dossier d'approbation du PLUI-H, comme indiqué dans la réponse de la CC2R en date du 8 mars 2023, que cite Monsieur Nezot. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme n'est en aucun cas lié à la mise à jour du cadastre.*

### **Avis de la CE**

La CC2R n'apporte qu'une réponse partielle en reconnaissant un défaut de mise à jour du règlement graphique de Bardigues. Elle omet de préciser que la parcelle B948 qui est pour partie en zone UC dans le PLU de Bardigues ne le sera plus dans le PLUI-H. Ainsi les parcelles B951 et B952 qui sont en partie constructibles comme indiqué sur le schéma du requérant, ne le seront plus du tout dans le PLUI-H. Compte tenu des nombreuses dents creuses et du potentiel de densification de la zone UC restante au PLUI, la CE estime que ce changement de zonage qui a été approuvé sans observation par la commune lui semble légitime et ne peut donner suite à la requête.



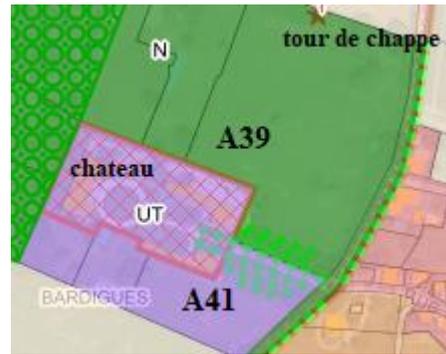
## 66 - 97

BOISSESON Jacques et Maurice

SCI Domaine de Lamotte DO018 demande relative au classement en zone touristique du château de LAMOTTE qui sera détaillée en RD pour l'échange d'une zone N en zone UT.

Le projet de PLUI prévoit de transformer en UT :

- la parcelle A36 qui correspond au Château de Lamotte-Bardigues (82340 Bardigues), ses deux cours et les bâtiments annexes d'une surface de 1,29ha
- les parcelles A34, A35, A41 situées au Sud du Château d'une surface totale de 1,46ha.



Un projet d'évènementiel est envisagé par les propriétaires sur les bâtiments en vis-à-vis du Château, ce qui correspond bien à la transformation en UT de la parcelle A36.

Il nécessite également la création d'un espace de stationnement sur au moins 1 hectare (bus, PMR, classiques) et les cheminements et voiries afférentes, y compris un double accès (entrée / sortie) sur la route départementale.

L'emplacement actuellement envisagé dans le PLUI (parcelles A34, 35, 41) n'est pas opportun pour quatre raisons :

- patrimoniales : la parcelle A34 correspond vraisemblablement au site de l'ancien château médiéval du monument historique soit un site archéologique qui ne permet aucun développement, construction ou aménagement
- sécuritaires : la parcelle A41 ne permettrait pas un accès fluide et sécurisé des usagers et des services de sécurité (pompiers, forces de l'ordre) car la route départementale présente un tournant fort à cet endroit qui réduirait significativement la visibilité d'accès et de sortie. En outre cet accès amené à accueillir un nombre important de passages de véhicules se ferait en face d'habitations.
- réglementaires : la parcelle A41 étant proche des habitations en vis-à-vis les nuisances sonores et de circulation risqueraient d'être importantes pour les habitations situées sur ce pan de la route départementale et d'aller à l'encontre des exigences réglementaires concernant les nuisances raisonnables au sein du voisinage.
- topographiques : le terrain A41 présente une pente significative sur deux inclinaisons et nécessiterait des travaux de terrassement très importants.

Nous demandons donc que la superficie envisagée pour les parcelles A34, A35 et A41 - à savoir 1,46ha - soit allouée sur la parcelle A39 (qui mesure 3ha) située au nord du Château qui est plus adaptée :

- Pas d'impact archéologique (avis soutenu par l'ABF)
- Un accès double à la départementale existe déjà (à la jonction des parcelles A39 et A25) ; ce segment de départementale présente de la visibilité et est située en face d'une parcelle agricole
- Pas de voisinage proche, le vis-à-vis étant la parcelle agricole B781.
- Terrain plat et uniforme
- Impact visuel plus facile à résorber par rapport au monument historique

### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Lors des consultations des PPA suite au premier arrêt du 20/12/2019, le projet a fait l'objet d'un refus de dérogation à l'urbanisation limitée sur les parcelles A37, A38, A39.*

*Lors de la demande de dérogation avant le 2<sup>ème</sup> arrêt, la CC2R a présenté le même zonage, à la demande du maire de Bardigues et de la SCI du Château de Lamotte (envoi d'un avant-projet avec le dossier de demande). Dans sa réponse du 28/07/2022 et suite au passage en*

CDPENAF du 13/07/2022, Mme la Préfète de Tarn-et-Garonne a de nouveau refusé la dérogation à l'urbanisation limitée sur les parcelles A37, A38, A39.

Par conséquent, le zonage du PLUi-H arrêté le 5 décembre 2022 prend cette décision en compte. La zone UT est circonscrite aux parcelles A34, A35, A36 et A41, entérinée par la décision du 13/03/2023 de Mme la Préfète de Tarn-et-Garonne.

La CC2R n'a jamais reçu l'avis de l'UDAP et dans leur réponse du 13 mars 2023, les services de l'état de Tarn-et-Garonne ne mentionnent aucun avis de l'UDAP.

Cet avis a été demandé à l'UDAP par la commission d'enquête lors de l'enquête publique. La CC2R a découvert ces différents échanges en recevant deux mails de l'UDAP le 1<sup>er</sup> août 2023, contenant la lettre de réponse à la commission d'enquête et l'avis PPA, sans aucun message d'explication ni d'accompagnement.

#### **Avis de la CE**

L'élaboration d'un PLUi est un acte nouveau qui n'a pas obligation de se référer au passé ni aux documents d'urbanisme en vigueur, ce que la CC2R applique par ailleurs. En l'occurrence la demande de substitution présentée par le requérant, soutenue par la commune et l'UDAP est étayée, légitime et sans impact sur le PLUi et l'environnement. La CE y est donc favorable et **cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

#### **67 - 70**

MARTIN Henri (maire) (DO19)

Nous aimerions que la parcelle A292 reste en zone UX car un permis de construire (artisan fleuriste) a été déposé et accepté. La mairie souhaiterait savoir s'il est possible de modifier les zones UT et N située aux abords du château de Lamotte sur les parcelles A41 et A39. Une tour de télégraphe (Tour de Chappe) est présente sur la parcelle A39, elle est donc plus attractive pour un projet touristique.



#### Question de la CE

1/ La parcelle A292 semble bien urbanisée, l'OAP « artisanale » contiguë fait l'objet d'interrogations de la CE ci-après (CE BA01) qu'en est-il ?

#### Réponse de la CC2R

*Un permis de construire a été délivré le 04/08/2022 pour la construction d'un commerce de détail de plantes, stockage et bureau.*

*La décision de réduire la zone IAUXi en N a été prise en concertation avec la commune de Bardigues dès 2019 et en 2021 pour les parcelles A 292 et 83, car il n'y avait aucun projet sur la zone. Le permis de construire délivré le 04/08/2022 ne remet pas en cause le classement en zone N.*

*Donc, ces parcelles ne seront pas réintégrées en zone IAUXi (ou IAUXa) sous peine de remettre en cause l'arrêt du PLUi-H et les consultations des PPA.*

#### **Avis de la CE**

Avis favorable à la demande 67 - 70 cf. ci-après en CE BA01.

S'agissant d'une modification mineure de la zone IAUXi n'ayant pas d'impact sur l'équilibre général du projet, le dernier argument de la CC2R n'est guère convaincant.

#### Réponse de la CC2R

*Lors des consultations des PPA suite au premier arrêt du 20/12/2019, le projet a fait l'objet d'un refus de dérogation à l'urbanisation limitée sur les parcelles A37, A38, A39.*

*Lors de la demande de dérogation avant le 2<sup>ème</sup> arrêt, la CC2R a présenté le même zonage, à la demande du maire de Bardigues et de la SCI du Château de Lamotte (envoi d'un avant-projet avec le dossier de demande). Dans sa réponse du 28/07/2022 et suite au passage en CDPENAF du 13/07/2022, Mme la Préfète de Tarn-et-Garonne a de nouveau refusé la dérogation à l'urbanisation limitée sur les parcelles A37, A38, A39.*

*Par conséquent, le zonage du PLUI-H arrêté le 5 décembre 2022 prend cette décision en compte. La zone UT est circonscrite aux parcelles A34, A35, A36 et A41, entérinée par la décision du 13/03/2023 de Mme la Préfète de Tarn-et-Garonne.*

*La CC2R n'a pas été destinataire de l'avis de l'UDAP dans les délais impartis et dans leur réponse du 13 mars 2023, les services de l'état de Tarn-et-Garonne ne mentionnent aucun avis de l'UDAP.*

*La tour de chappe mentionnée (parcelle A40 et non A39) est étoilée (éléments du patrimoine à préserver) dans le projet de PLUI-H et devra faire l'objet d'une attention particulière lors d'une restauration. A ce jour, la CC2R n'a connaissance d'aucun projet sur cet immeuble.*

**Avis de la CE**

Avis favorable à la demande cf. ci-avant 66 - 97.

**95**

SELIG Jean Marc

Propriétaire des parcelles : A43 et A292 au lieu-dit "MOUSTECH" à BARDIGUES Ayant pour projet de m'installer professionnellement je m'étais adressé à la mairie de BARDIGUES en 2011.

N'ayant plus de lots disponibles dans la zone d'activité, la mairie m'a mis en contact avec le propriétaire des parcelles citées en référence, contiguës à la zone artisanale et situées en zone ZA, donc permettant le développement d'une activité.

J'ai acquis ces parcelles en février 2012. Depuis le terrain a été : équipé d'un accès ; autorisation AD N° 2012.267 du 1er mars 2012, clôturé (2012), équipé d'un raccordement au réseau d'eau potable (2012).

En mars 2019 je me suis installé en tant que fleuriste autoentrepreneur à mon domicile à Bardigues. En mai 2021 j'ai ouvert une boutique de fleuriste à Valence d'Agen. En février 2022 j'ai décidé de rapatrier mon activité sur ma propriété située en zone d'activité à Bardigues. À cette fin j'ai déposé un permis de construire le 1er avril 2022. Celui-ci a été accordé le 4 août 2022. Le terrain a été équipé depuis d'un raccordement électrique et d'un local provisoire me permettant de continuer mon activité professionnelle.

J'ai l'intention de continuer à développer dans le futur mon activité. Classer mes parcelles en forêt va annihiler mes efforts à titre professionnel et de surcroît engendrer pour moi une perte financières substantielle. Vive le commerce local.

Question de la CE

Il doit s'agir des parcelles A83 et A292 en continuité avec l'OAP artisanale, cf 67 – 70, et CE BA01. Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Un permis de construire a été délivré le 04/08/2022 pour la construction d'un commerce de détail de plantes, stockage et bureau, nullement pour un local provisoire.*

*La décision de réduire la zone IAUXi en N a été prise en concertation avec la commune de Bardigues dès 2019 et en 2021 pour les parcelles A 292 et 83, car il n'y avait aucun projet sur la zone. Le permis de construire délivré le 04/08/2022 ne remet pas en cause le classement en zone N.*

*Donc, ces parcelles ne seront pas réintégrées en zone IAUXi (ou IAUXa) sous peine de remettre en cause l'arrêt du PLUI-H et les consultations des PPA.*

**Avis de la CE**

Avis favorable à la demande du requérant cf ci avant 67 – 70 et ci-après CE BA01.

98

PUECH Danielle

Je souhaiterais conserver constructible la totalité de ma parcelle référencée B797. Dans l'hypothèse où il y aurait un retrait d'une partie de cette parcelle, serait-il possible d'en connaître la superficie.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Les zones UC présentant un fort potentiel de constructibilité dans toute la commune, il a été décidé de réduire la zone de « Village » afin de créer un espace tampon non constructible avec la zone agricole existante.*

*Le règlement graphique est à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>, facilement mesurable.*

**Avis de la CE**

Compte tenu de la nécessaire réduction des zones constructibles la CE approuve la réduction appliquée à la parcelle B797. Il était « facile » pour la CC2R de donner à la requérante l'information de la réduction de superficie.

114

DE BOISSESON Paul-Alexandre

Château SCI Lamotte

Sur la commune de Bardigues (82340), le PLUI dans sa forme proposée transforme en zone N l'ensemble de la parcelle A46 ; à l'inverse, l'ensemble de la parcelle A48 au Sud est proposée en zone A. La partie Sud-Ouest de la parcelle A46 est actuellement cultivée ; la partie Nord-Est de la parcelle A48, où se trouve une bande occupée par des pins parasols, ne l'est pas. Cela est d'ailleurs cohérent avec le PLU d'origine de la commune de Bardigues.



Nous souhaitons que la zone naturelle englobe la partie sud-est de la parcelle A46 et nord-Est de la parcelle A48 et qu'à l'inverse soit classée en zone agricole la partie sud-ouest de la parcelle A46 suivant plan joint à l'observation.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R prend acte de la proposition d'inversion du zonage entre ces deux parcelles et s'engage à le modifier à l'issue de l'enquête publique.*

### Avis de la CE

Cette demande légitime est acceptée par la CC2R. **Cela fera l'objet d'une recommandation** dans l'avis final, de fait levée.

### CE BA01

OAP Artisanal Roux (A301 et suivantes).

L'OAP de 0.8 ha en pleine nature est constituée d'une villa particulière qui ne ressemble guère à un local « artisanal » et d'une réserve foncière. Il y a un panneau signalétique « zone artisanale de Moustech ».

Quel est l'objectif de cette minuscule zone 1AUXi (ne serait-ce pas plutôt 1AUXa ?) avec un objectif annoncé page 29/244 (« Poursuivre l'urbanisation d'une zone artisanale existante... ») ?

A noter la demande de l'artisan fleuriste en n°95.

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP vise à donner un cadre réglementaire adapté à une entreprise déjà présente et donc de permettre sa pérennisation. Il y a néanmoins une erreur sur le lettrage qui doit effectivement être 1AUXa et non 1AUXi*



*La décision de réduire la zone 1AUXi en N a été prise en concertation avec la commune de Bardigues dès 2019 et en 2021 pour les parcelles A 292 et 83, car il n'y avait aucun projet sur la zone. Le permis de construire délivré le 04/08/2022 ne remet pas en cause le classement en zone N.*

*Donc, ces parcelles ne seront pas réintégrées en zone 1AUXi (ou 1AUXa) sous peine de remettre en cause l'arrêt du PLUi-H et les consultations des PPA.*

### Avis de la CE

Conformément au dossier d'enquête cette OAP artisanale a été instaurée pour pérenniser une entreprise présente. Il va de soi que favoriser l'implantation d'une deuxième entreprise répond au même objectif. Se référer à des choix datant de 2 à 4 ans est insuffisamment réactif eu égard à la vie active des entreprises. L'ajout des parcelles A292 et A83 est une modification mineure qui va dans le sens de l'objectif poursuivi et répond à la demande d'une entreprise et de la commune. La CE est donc favorable à cette demande. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

L'erreur de dénomination sera corrigée par la CC2R **cela fera l'objet d'une recommandation** générale dans l'avis final.

## 5.3. Commune CASTELSAGRAT

CA

59

VIRCHENAUD Jean-Hugues,

Parcelle W 27, il a récemment déposé une demande de PC pour réhabiliter l'étable et la transformer en habitation sur la base de la constructibilité autorisée par l'actuelle carte communale. Dans le futur PLUi-H l'ensemble de cette parcelle de 2,8 ha provenant d'une rétrocession de la SAFER est classé en zone A, ce qui prive le requérant de tout nouveau développement. Il souhaiterait conserver dans le nouveau PLUi-H le même périmètre de constructibilité que celui qui existe aujourd'hui.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le classement en zone agricole de la totalité de la parcelle WA27 a été décidé dès 2019.*

*Le permis de construire déposé le 27/04/2023, actuellement en cours d'instruction, concerne uniquement le changement de destination de l'étable en habitation, qui est autorisé en carte communale. Le permis de construire sera délivré prochainement.*

*La restauration des bâtiments existants est autorisée en zone A. En ce qui concerne d'autres changements de destination liés à une activité professionnelle, Monsieur Virchenaud n'a fait aucune demande en ce sens.*

*Le courrier de la SAFER mentionne une future résidence principale, la restauration des dépendances agricoles et la mise en place d'un petit verger ainsi qu'une vigne sur les terres attenantes.*

*Seul un certificat d'urbanisme informatif a été délivré en 2022. Celui-ci est toujours en cours de validité jusqu'au 11/04/2024. Si Monsieur Virchenaud a un projet précis, il peut déposer de nouvelles autorisations d'urbanisme pendant cette période, à moins que le maire décide de surseoir à statuer.*

### **Avis de la CE**

A la lumière des informations fournies par la CC2R, le requérant est d'ores et déjà assuré de pouvoir transformer l'étable en habitation principale. Il a aussi la capacité en faisant preuve de célérité de déposer un permis de construire sur la base d'un CU valable jusqu'en avril 2024 et offrant la possibilité de construire sur une très large partie de la propriété acquise.

Une telle éventualité pourrait conduire à l'implantation d'une ou plusieurs constructions au beau milieu de la grande parcelle W 27 qui a un potentiel agricole.

Face à ce risque et pour ne pas entraver une opportunité d'installation, la CE estime qu'il serait judicieux que le projet de PLUi-H soit revu de manière à reconnaître un espace constructible sur la parcelle W27 à concurrence d'1/4 à 1/3 de sa superficie totale en prolongeant la zone UC voisine en direction du sud.

Cette solution écarterait tout risque d'effet d'aubaine lié à l'existence d'un CU valable sur la quasi-totalité de la parcelle. Elle maintiendrait en terres agricoles au minimum 1,8 ha sur les 2,8 ha de la parcelle. Elle offrirait au requérant la possibilité de transférer le siège de ses activités professionnelles sur le territoire de la commune de Castelsagrat ou d'y développer une activité économique.

**Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**



## 71

FILLATRE Francine (maire)

Parcelle AE 371, elle signale qu'en raison d'une vente qui n'a pu se finaliser, une dent creuse du cœur de bourg est restée sans construction jusqu'à aujourd'hui.

La commune ayant, par la suite, omis de recenser cette dent creuse dans les espaces devant rester en zone constructible, la Maire demande la réintégration de cette parcelle en zone UA.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le classement en zone agricole de la totalité de la parcelle AE371 a été décidé dès 2019.*

*Un certificat d'urbanisme déposé avant l'approbation du PLUi-H pourrait geler les droits et permettre un dépôt de permis de construire pendant sa durée de validité, à moins que le maire décide de surseoir à statuer.*

**Avis de la CE**

La CE a pris note de la solution proposée par la CC2R tout en signalant qu'au vu des limites retenues pour la zone UA dans les parcelles avoisinantes elle ne serait pas opposée à ce qu'une partie de la parcelle AE 371 bénéficie d'un classement en zone UA dans le prolongement de ce qui existe pour les parcelles AE 354 ou 317.

## CE CA01

OAP à Castelsagrat, il est indiqué à la page 32/244 que « quatre secteurs sont ainsi repérés pour de nouvelles opérations d'habitat » alors que deux OAP seulement sont décrites dans les pages qui suivent.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Il s'agit d'une coquille le dossier sera rectifié en conséquence*

**Avis de la CE**

La CE note la prise en compte de cette rectification par la CC2R. **Cela fera l'objet d'une recommandation générale dans l'avis final.**

## CE CA02

OAP Alcatet

La CE a appris qu'un permis de construire avait été accordé en 2022 sur la parcelle AD 28 dont la quasi-totalité des 3 574 m<sup>2</sup> se situe dans l'aire de l'OAP et a noté qu'une servitude AC1 liée à l'église et aux maisons entourant la place s'étend sur l'angle Sud-Ouest de la parcelle AD 25.

Question de la CE

L'implantation du bâti figurant dans la demande de PC laisse-t-elle la place suffisante pour une deuxième construction sur cette parcelle AD 28 ?

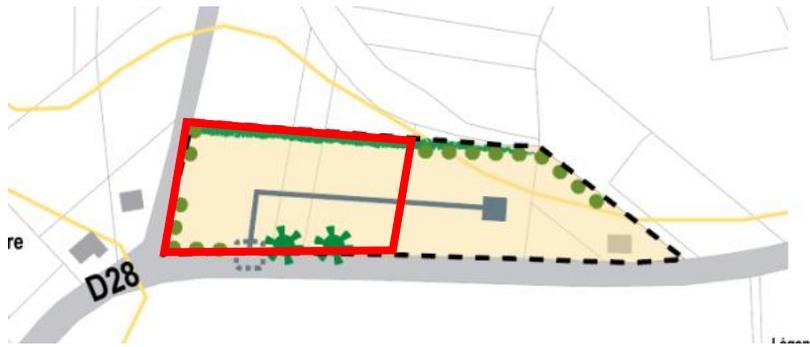
L'accès à cette parcelle à partir de la RD 28 autorisé par le service routier du Département pourra-t-il être utilisé pour desservir les 7 autres logements prévus dans l'OAP ?

Sera-t-il compatible avec la disposition de l'OAP prévoyant, page 33/244, un accès unique sur la RD 28 pour les huit logements prévus pour cette OAP ?

Selon les termes de l'OAP Alcatet « l'aménagement du site devra être réalisée via une seule opération ». Comment la CC2R envisage-t-elle de satisfaire à cette modalité opératoire ?

S'agissant de la servitude AC1 frappant la parcelle AD 25, quelle superficie est concernée et pour quelle part de la partie constructible de la parcelle ?

Réponse de la CC2R



*Le périmètre de l'opération d'ensemble sera revu et ne portera que sur les espaces délimités ci-dessus. La servitude AC1 n'a pas d'incidence sur la constructibilité d'une parcelle*

*Le permis de construire a été délivré sur la parcelle AD28 le 20/01/2022. Toutefois, à ce jour, aucune Déclaration d'Ouverture de Chantier n'a été déposée.*

*L'OAP devra être revue, notamment au niveau de l'accès et du nombre de logements prévus.*

*Les parcelles AD25, AD26, AD27 appartenant à un même propriétaire, un permis d'aménager sera déposé afin de répondre aux critères de l'OAP.*

*Cette OAP étant soumise à l'avis de l'ABF, le projet sera étudié avec l'aménageur en collaboration avec la CC2R et l'UDAP.*

**Avis de la CE**

La CE note avec satisfaction que la CC2R a tenu compte de la situation nouvelle résultant de la délivrance récente d'un permis de construire sur une superficie substantielle de l'OAP et qu'un permis d'aménager, étudié avec l'UDAP, permettra d'assurer tout à la fois la prise en considération de la servitude AC 1 et l'intégration harmonieuse de ces nouvelles constructions, dont le nombre sera naturellement réduit, dans le contexte architectural du village.

## 5.4. Commune CLERMONT-SOUBIRAN

CS

02

DE BERNADY François

Parcelle B 768, il demande un changement de destination pour sa grange.

Question de la CE

Au vu du règlement graphique et de l'annexe 1F du rapport de présentation, il semble que ce changement de destination soit déjà pris en compte. Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le changement de destination a été pris en compte sur le règlement graphique et dans la pièce 1-f page 37.*

**Avis de la CE**

Dont acte. La CE remercie la CC2R d'avoir rédigé cette réponse visant à rassurer le requérant sur sa lecture du document écrit.

06

CORREA Jonathan

Parcelle A 530, il demande un changement de destination pour la grange dépourvue de toiture qu'il envisage de rénover pour en faire sa résidence principale.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*S'agissant d'un oubli, l'erreur sera rectifiée et le bâtiment identifié afin de pouvoir demander le changement de destination.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte de la rectification de cette erreur, **cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final**. Elle regrette que, s'agissant d'un cas non examiné dans le dossier d'enquête publique, la CC2R n'en ait communiqué aucun élément d'analyse. Après s'être rendue sur place, la CE a pu constater que le bâtiment est desservi par un chemin d'accès. Elle a toutefois noté que cette grange est bordée, sur sa largeur mais à une distance très rapprochée, par des rangées de vignes ce qui peut dans l'avenir créer une cohabitation délicate entre activité agricole et ce nouvel habitat principal. Elle rappelle que, comme toutes les autres demandes, ce changement de destination ne pourra être concrétisé qu'après avis conforme de la CDPENAF.

74 - 113

LAGRANGE Hubert

Parcelle C 577, il demande un changement de destination pour son pigeonnier et il précise que cet aménagement « s'inscrit dans un projet de gîte et une valorisation du patrimoine que j'ai tenu à préserver jusqu'à présent ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes. Ce fut le cas pour la parcelle C577.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*La CC2R ne souhaite pas donner suite à la demande de Monsieur Lagrange.*

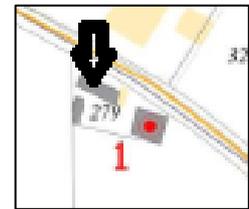
#### **Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'étudie pas la demande du requérant sur le fond se contentant d'une déclaration générale se référant à un recensement de 2017 (cf. REG 03). La CE est favorable à la demande du requérant pour le pastillage de ce bâti sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

#### **85 – 86 – 115**

LAGRANGE Hubert

Parcelle C 279, constatant dans les observations 85 et 86 que la photographie illustrant le changement de destination n°1 (page 35/145) concerne un bâti qui est situé sur la parcelle C 772 (cf 92). Il demande la correction photographique et le déplacement du pastillage sur la grange située à côté de l'habitation.



Dans son observation 115, il précise que cette grange sera aménagée en local d'habitation et que la parcelle concernée est desservie par les différents réseaux.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La demande de Monsieur Lagrange sera prise en compte et le déplacement du pastillage sera effectué sur le règlement graphique et dans la pièce 1-f.*

#### **Avis de la CE**

La CE prend acte de la correction que la CC2R effectuera. **Cela fera l'objet d'une recommandation** générales de corrections des erreurs oubliés et coquilles.

#### **91**

GARDES Francis

Parcelles B 939 et 941, il demande le classement en zone constructible de ces deux parcelles (pour 1500 m<sup>2</sup>) que le PLUi-H propose de classer en zone naturelle alors qu'elles sont à proximité d'une zone UC.



#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La parcelle se trouve en zone N dans le projet de PLUi-H arrêté. A ce titre, des enjeux environnementaux ont été identifiés. De plus, dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, la priorité est donnée à l'urbanisation des espaces déjà bâtis se trouvant dans la tâche urbaine.*

**Avis de la CE**

La CE partage la position exprimée par la CC2R au regard de la localisation des deux parcelles et n'est pas favorable à la demande du requérant.

**92**

LAGRANGE Hubert

Je demande le pastillage (changement de destination) de la grange déjà étoilée (élément du patrimoine n°19) située à Clermont Soubiran parcelle OC772. Cf photo de cette grange qui apparaît par erreur dans le changement de destination erroné cité ci avant.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*L'erreur de parcelle sera rectifiée sur le règlement graphique (C772 au lieu de C279), dans la liste des éléments du patrimoine à préserver. Toutefois, la CC2R ne souhaite pas donner une suite favorable à la demande de Monsieur Lagrange pour un changement de destination.*

**Avis de la CE**

La CE s'étonne que la CC2R n'ait pas motivé le rejet de cette demande. Concernant un bâtiment listé au titre des éléments de patrimoine à préserver, il répond au critère de qualité architecturale que la CC2R a défini comme un élément essentiel permettant de sélectionner les changements de destination recevables.

L'erreur devra être corrigée, **cela fera l'objet d'une recommandation générale.**

La CE est favorable à la demande du requérant étant précisé que cette demande de changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

**94 – 112**

LAGRANGE Hubert

Parcelles D 477, 478 et 479, il demande un changement de destination pour la grange et le pigeonnier déjà recensés sous les numéros 5 et 6 au titre des éléments du patrimoine à préserver. Il souligne l'existence de réseaux desservant les parcelles concernées et indique que « l'aménagement de ces bâtiments s'inscrit dans un projet de gîte à moyen terme avec une valorisation du patrimoine que j'ai tenu à préserver jusqu'à présent ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R ne souhaite pas donner une suite favorable à la demande de Monsieur Lagrange pour des changements de destination, Monsieur Lagrange venant de faire l'acquisition de cette propriété, aucun projet précis n'est présenté, au vu de l'importance de l'emprise au sol des bâtiments.*

### Avis de la CE

La CE prend en considération le caractère exceptionnel de cette demande qui consiste en deux changements de destination concernant deux bâtiments - dont l'un particulièrement important - situés sur des parcelles contigües. Ces bâtiments listés au titre des éléments de patrimoine à préserver répondent au critère de qualité architecturale que la CC2R a défini comme un élément essentiel permettant de sélectionner les changements de destination recevables. La CE est favorable à la demande du requérant étant précisé que cette demande de changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

124

BILLA Jacques (VA13)

Parcelles D 347 et D 329, il demande l'intégration en zone constructible de ces deux parcelles

Il semble à la CE que le requérant a dessiné, en strié sur son plan, une zone plus large que la D 347, incluant une partie de la D 786 et que la D347 est en zone UC.

#### Question de la CE

La CC2R peut-elle éclairer la CE et qu'en est-il sur la demande ?

#### Réponse de la CC2R

*La parcelle D347 est située en zone UC dans le projet de PLUI-H arrêté. Toutefois, elle est enclavée au milieu de la D786 appartenant au même propriétaire et située en zone UC du projet de PLUI-H arrêté. Il est important de souligner que ces parcelles sont actuellement en zone A du PLU de Clermont-Soubiran.*

*Concernant la parcelle D329, la CC2R rappelle que le principe général est de favoriser l'urbanisation des espaces libres encore présents dans la tâche urbaine (ce qui est le cas des parcelles D347 et D786). La parcelle D329 ne répond pas à ces critères étant en dehors de tout compartiment urbain.*



### Avis de la CE

Le projet de PLUi-H donne satisfaction au requérant pour la parcelle D 347 et la parcelle D 786 qui entoure cette dernière.

En revanche, la parcelle D 329 située de l'autre côté de la route fait partie d'un vaste ensemble de parcelles classées en zone agricole. La CE se range à l'avis de la CC2R et n'est pas favorable à un changement de zonage pour la D 329.

## 5.5. Commune DONZAC

DO

08

ARBIA Michel (DO01)

Propriétaire de la SCI « La Fontaine » à Donzac et de la parcelle A 817 classée en zone agricole. Demande le reclassement de sa parcelle en zone constructible.

Le déposant a fait part de sa situation personnelle (santé et transmission d'entreprise) dont la commune a connaissance.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La parcelle A817 est actuellement en zone A du PLU de Donzac. La commune dispose de 4 secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces.*

*Cette parcelle restera en zone A (extension urbaine non justifiée et consommation excessive d'espaces).*



**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse qui n'appelle pas de commentaire et n'est pas favorable à la demande du requérant.

11 – 33

ANTERRIEU Thierry (RD 11 DO04)

Demande que le bâtiment 3 puisse changer d'affectation.

Propriétaire des parcelles A 0634 et 0516. Demande le reclassement de ses parcelles en zone constructible pour les motifs suivants :

- Proximité du cœur du village.
- En prolongement de la parcelle A 0805 sur laquelle a été bâti le Musée.
- Bordée par la route de Caudecoste équipée du tout-à-l'égout.
- En prolongement de la parcelle A 1114 nouvellement constructible.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Les parcelles A634 et A516 sont actuellement en zone AU0 (reclassement en zone A) du PLU de Donzac. La commune dispose de 4 secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces.*

*Ces parcelles resteront en zone Anc (extension urbaine non justifiée et consommation excessive d'espaces).*



**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse qui n'appelle pas de commentaire et n'est pas favorable à la demande du requérant pour le reclassement de ses parcelles.

La CC2R ne répond pas sur la demande de changement d'affectation du bâtiment 3. Comme précisé ci avant la CE est favorable à la demande du requérant pour le pastillage de ce bâtiment sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

12

RIGAIL Jacques (DO05)

Venu s'informer.

Question de la CE

Sans objet.

24

MARTY Michel (DO06)

Propriétaire de la parcelle C925 située hameau du Moussé classée en zone agricole. Demande le reclassement de sa parcelle en zone constructible.

Question de la CE

La parcelle 925 au hameau du Moussé n'existe pas. Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La parcelle C925 n'existe pas et la parcelle C926 ne correspond pas à la capture d'écran et le propriétaire n'est pas Monsieur Marty.*

*Toutefois, le lieu-dit Mousse est classé en zone A dans le projet de PLUI-H. Donc, la parcelle est comprise dans ce périmètre et restera en zone A (extension urbaine non justifiée et consommation excessive d'espaces).*



**Avis de la CE**

Dont acte, la CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

25

FURLAN Isabelle (DO07)

Propriétaire des parcelles C 34 - C 35 - C 36 et C 37. Demande le reclassement de ses parcelles en zone constructible.

« Cette demande permettrait d'intégrer une ou plusieurs constructions dans ce hameau déjà aménagé et ainsi permettre de « boucher une dent creuse » en direction du village. Rien ne saurait dénaturer l'environnement et porter atteinte à l'esthétique de cette zone ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Ces parcelles sont actuellement en zone A du PLU de Donzac. La commune dispose de 4 secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces.*

*Ces parcelles resteront en zone A dans le PLUI-H.*



**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse qui n'appelle pas de commentaire. La CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

### 34 - 36

HEBRARD Jean (DO09)

Propriétaire des parcelles C 646 - C 1504,1505,1510 anciennement constructibles dans l'ancien PLU et selon les informations qu'il avait recueillies auprès de la mairie de Donzac au mois de mai 2023 qui devaient le rester ont été déclassées en zone agricole. Demande le reclassement de ses parcelles en zone constructible UC. Ils sont en bord de route. L'assainissement collectif passe devant et il y a même un piquage en réserve sur la parcelle 646.



Sur la parcelle 646 est positionné une armoire EDF. L'eau potable passe devant le terrain. Ces terrains sont enclavés avec d'un côté 6 maisons (construites il y a une vingtaine d'années et de l'autre 2 villas neuves dont une en fin de construction).

Il demande également le changement de destination d'un pigeonnier dont il est propriétaire sur la commune (cf. 52 ci-après).

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

#### *Réponse de la CC2R*

*La commune dispose de 4 secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces. Cette parcelle ne répond pas aux critères des dents creuses et est cultivée. De plus, classée en zone NI depuis 2006, elle n'a fait l'objet d'aucun projet de construction depuis 17 ans.*

#### **Avis de la CE**

La réponse de la CC2R ne porte que sur une partie de la question. Le déclassement en zone agricole des parcelles C 646 C 1504 1505 et 1510 est en contradiction avec les investissements consentis par la collectivité, la culture d'une parcelle classée antérieurement UC et dont la surface n'autorise qu'un usage privatif ne paraît pas déterminante aux yeux de la commission.

#### **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

Concernant la demande de changement de destination du pigeonnier, la CE y est favorable sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### 35

GAMBOU François et Maria (DO08)

Propriétaire des parcelles C 576 C 575 et C 700 situées au lieu-dit « Philippe » bordant la route D 71. Demande le reclassement de ses parcelles en zone constructible pour les motifs suivants. Cette décision permettrait de boucher une dent creuse et de relier deux zones d'habitations déjà existantes.



#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

#### *Réponse de la CC2R*

*Ces parcelles sont actuellement en zone A du PLU de Donzac. La commune dispose de 4 secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces.*

*Ces parcelles resteront en zone A dans le PLUI-H.*

#### **Avis de la CE**

Dont acte, la CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

### 37 - 80

BOSIO Fabien et Didier (DO10)

Dans un courrier en date du 04/08/2023 comprenant plusieurs photographies, ils déclarent :

Propriétaires de la parcelle 1045 sur la commune de Donzac d'une surface de 2480 m<sup>2</sup> classée en zone UJ (zone non constructible dans le projet), ils demandent le reclassement de cette parcelle en zone constructible aux motifs suivants : située rue Placiot à proximité du centre du village et des complexes municipaux (stade, tennis, boulodromes, centre médical salle polyvalente).

Des aménagements de voirie et de raccordement ont été réalisés en 2019 par le département et la CC2R dans la même rue ;

La parcelle est raccordée aux réseaux téléphoniques et internet fibre.



#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Le classement de toute la bande de terrain en zone UB (on ne peut pas exclure uniquement une parcelle) entraînerait une augmentation du potentiel constructible sur la commune et ainsi cela aurait des incidences sur les objectifs fixés en terme d'accueil de population. Cette espace sera laissé en zone UJ.*

#### **Avis de la CE**

Dont acte. La CE regrette toutefois le manque de cohérence entre les investissements publics et privés consentis à cet endroit et son exclusion des objectifs d'accueil de la population.

La parcelle C1045 et ses voisines prévues en UJ ne sont guère végétalisées sauf à l'extrême Est, à l'identique des stades contigus, alors que d'autres fonds de parcelles proches et bien arborées restent exempts d'un zonage UJ.



La CE estime que le zonage UJ n'est guère justifié si ce n'est comme indiqué par la CC2R de l'utiliser pour éviter de densifier une zone UB, ce qui semble contraire à la loi climat et résilience et aux directives nationales. La CE est donc favorable à la suppression de cette petite zone UJ et le rétablissement d'un zonage en UB, **cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### 38

FRAUNIE (DO11)

Déclare avoir reçu les informations nécessaires.

#### Question de la CE

Sans objet.

### 40

SAINT MARSIN Hubert (DO13)

Déclare avoir reçu les informations nécessaires.

#### Question de la CE

Sans objet.

52

HEBRARD Jean

Monsieur le commissaire enquêteur.

Retraité agricole, j'ai sur la commune de Donzac 82340 sur les parcelles c634 et c635 deux anciens bâtiments de ferme en pierres qui étaient pastillés sous les numéros 8 et 9 (possibilité de changement de destination) sur l'ancien plu communal.

Je suis venu au mois de mai 2023 à la mairie pour vérifier et on m'a dit que rien n'avait changé sur le nouveau plui.

Le 28 juillet j'ai rencontré le commissaire enquêteur et à ma surprise n'apparaît en pastillage, point rouge numéro 4 sur le plui qu'un bâtiment situé sur la parcelle n° c635.

Pouvez-vous m'expliquer les raisons de ce changement ?

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Ces bâtiments ne font pas partie de la sélection.*

**Avis de la CE**

Cette réponse reprend les éléments génériques de toutes les demandes sur le sujet sans aucune étude du bâti. La CE est favorable à cette demande. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

56

DUBON Danielle

Nous avons obtenu les informations nécessaires lors de notre passage à la permanence du 03 août 2023. C'est une bonne initiative d'avoir un interlocuteur physique en plus de la consultation internet.

Question de la CE

Sans objet.

109

POIRIE Danielle (DO23)

Déclare s'être déplacé à la permanence pour obtenir des informations.

Question de la CE

Sans objet.

### **CE DO01**

De nombreuses parcelles qui étaient constructibles en UB ou UC au PLU en vigueur sont prévues d'être classées en UJ (inconstructible) au PLUi-H, zonage qui correspond à des zones urbaines de jardins (publics ou privés). Or il s'agit en très grande majorité de parcelles privées. Quel est l'objectif de ces déclassements qui causeront un préjudice important aux propriétaires sans qu'ils en soient prévenus ?

*Réponse de la CC2R*

*Il est rappelé que la loi n'oblige pas à une information préalable des propriétaires, le principe concernant les UJ a été préalablement mentionné, il s'agit avant tout de pérenniser de la nature en ville.*

#### **Avis de la CE**

Cf. CE REG06 ci avant. La CE souscrit à l'objectif de préserver des espaces verts en ville, mais plutôt pour des jardins publics à la disposition de tous. Tabler sur des espaces verts privés peut se révéler illusoire si les propriétaires concernés perdant ainsi de la valeur foncière ne voulaient pas « jouer » à ce « jeu ». Néanmoins comme le démontre l'observation 37 – 80 ci avant il apparaît que le zonage UJ est appliqué par la CC2R sur des zones peu naturelles et qu'il est plutôt utilisé pour réduire la densification.

Si la loi n'impose pas l'information préalable des propriétaires, elle ne l'interdit nullement !

## 5.6. Commune DUNES

DU

42 - 54

ALARY Alain (maire) (DO15)

Demande le classement en STECAL du bâti du stand de tir « Dunes Shooting Club », demande déjà effectuée auprès de la CC2R et de la préfecture. Le club possède toutes les habilitations des pas de tir de 10, 25, 50 et 100 m. Complément par l'observation 54 avec 5 PJ.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le stand de tir a été construit sans aucune autorisation d'urbanisme, dans une zone non constructible et à proximité de l'A62. En 2014, des éléments concernant la régularisation de cet équipement ont été envoyés à la DDT. Depuis cette date, aucune démarche n'a été entreprise par la mairie de Dunes.*

*La CC2R ayant pris l'instruction de la commune en 2017, un permis de construire de régularisation a été déposé en 2020, ayant fait l'objet d'un rejet tacite pour non complétude en date du 26/02/2021. Un second permis a été déposé en 2021 et rejeté le 31/08/2021 pour la même raison.*

*Considérant que le stand de tir est à une distance inférieure à 100 mètres de l'axe de l'A62, toute régularisation n'est juridiquement pas possible.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

81

BOSIO Fabien

Je vous demande de classer les parcelles n°61 et 25 au lieu-dit « Tartifume Sud » à DUNES en zone STECAL, car j'ai constaté qu'elles sont classées en Zone Agricole.

En avril 2018, nous avons fait l'acquisition de cette propriété, sans terre agricole, afin de développer l'activité de mon entreprise du bâtiment. Celle-ci est une entreprise familiale de troisième génération implantée sur la Communauté des Communes des Deux Rives depuis plus de 50 ans, c'est pour cela

que nous avons décidé d'investir sur cette propriété à mi-chemin entre Donzac et Dunes, notre secteur d'activité géographique principal. Les bâtiments existants permettent le stationnement des véhicules et des engins de l'entreprise. La modification de cette zone permettrait de pérenniser la continuité de mon activité et pouvoir développer l'artisanat et le commerce local. De plus, la superficie actuelle de l'ensemble des parcelles classées en zone agricole ne peut le rester compte tenu de sa superficie faible : inférieure à 8000 m<sup>2</sup>.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le règlement de la zone A permet la restauration des bâtiments existants sur la parcelle. Les STECAL doivent être utilisés de manière sporadique, lorsque des projets économiques suffisamment précis et avancés sont présentés et que ces derniers nécessitent des aménagements particuliers incompatibles avec la zone A.*

*Monsieur Bosio ne présentant pas de projet précis, sa demande de classement en STECAL ne pourra pas être prise en compte à l'approbation du PLUi-H.*



### Avis de la CE

Le classement en zone A des parcelles concernées n'est guère justifié car leur intérêt agricole ne semble pas démontré. Cependant la CC2R indique à juste titre qu'un STECAL doit être dûment justifié. Le requérant veut pérenniser son activité et une entreprise qui se développe. C'est un atout important qu'une communauté de commune doit prendre en compte. Il appartient donc au requérant avec l'aide de sa commune de présenter rapidement un dossier afin de justifier la création d'un STECAL pour être acté à l'approbation du PLUi-H prévue fin 2023. La CE sensible aux questions économiques est favorable à cette demande. **Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.**

125

POMPIGNAN Eliane (VA14)

Agricultrice veuve elle est expropriée de sa maison familiale par la ligne LGV. Elle a déjà été expropriée par l'A62. Son fils agriculteur est également largement amputé de ses terres par la LGV et va cesser son activité d'exploitant, et notamment va devoir arracher la vigne située dans la parcelle ZH2. Cela sera un plus pour la santé des nombreux riverains dans ce secteur urbanisé.



Voulant finir sa vie dans son village natal où sont enterrés son mari et ses proches. La parcelle est située en zone A contiguë à une zone UXa, très proche d'une zone UB et d'une OAP. Elle est entourée d'habitation. Elle souhaite pouvoir y construire sa maison (cercle violet) et demande sa constructibilité. Elle assure qu'il ne s'agit pas d'une opération lucrative mais d'une juste compensation des préjudices importants qu'elle a subis à cause de ligne LGV.

Elle souhaite pouvoir y construire sa maison (cercle violet) et demande sa constructibilité. Elle assure qu'il ne s'agit pas d'une opération lucrative mais d'une juste compensation des préjudices importants qu'elle a subis à cause de ligne LGV.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*La commune de Dunes dispose de 5 secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces avant d'envisager une extension. De plus, la parcelle ZH12 est actuellement en zone non constructible dans la carte communale de Dunes.*

*En outre, la CC2R tient à rappeler que le tracé de la future LGV Bordeaux-Toulouse et les expropriations qui en résultent ne relèvent pas de sa compétence. Il ne lui appartient donc pas de procéder à des « compensations » résultant de la réalisation d'un ouvrage d'intérêt national, surtout si la demande de compensation n'est pas cohérente avec les orientations du PADD (limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire). De ce fait, la CC2R encourage tous les propriétaires impactés par ce projet à se rapprocher de GPSO (Grand Projet Sud-Ouest) qui est l'établissement public compétent en la matière.*

### Avis de la CE

Cette fois-ci la CC2R s'appuie sur le document d'urbanisme existant pour se justifier. Comme rappelé précédemment l'élaboration d'un PLUi-H est un document neuf qui n'a pas obligation à reconduire le passé. La partie nord de la parcelle ZH2 (et non pas la ZH12 comme indiquée par la CC2R dans sa réponse) est à l'évidence en dent creuse contiguë à une zone urbanisée et peut parfaitement être partiellement ou totalement constructible.

La réponse technocratique consistant à diriger la requérante, agricultrice veuve et âgée, vers GPSO sans aucun accompagnement pourrait être ressentie comme une forme de condescendance. Il ne s'agit pas d'une demande de compensation mais de la prise en compte par la collectivité de la vie d'un de ses ressortissants. La CE regrette ce manque d'empathie et espère le soutien du maire de Dunes probablement plus à l'écoute de ses administrés. La CE est favorable à cette demande mineure et limitée pour rendre constructible une partie de la parcelle ZH2. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### **CE DU01**

Il y a 4 OAP prévues toutes en zone 1AU :

OAP Grangé (2 ha 20 logements), OAP Lachalette (1.6 ha 14 logements), OAP Lasabeterie (\*) (1.4 ha bordé par la zone rouge PPRi et 25 logements), OAP entrée de village sud (2.9 ha, traversé par zone rouge PPRi et 15 logements).

Il y a donc près de 8 ha d'OAP pour 74 logements en OAP tels que confortés dans le POA Dunes (page 43/90) pour un total de 102 avec une production de 15 logements par an. N'est-ce pas démesuré en comparaison aux 23 logements construits sur la période de 8 ans de 2013 à 2021 ?

(\*) Nota quel est le véritable nom de cette OAP qui apparaît comme LASABETERE page 31/244, comme Lasabetière dans le POA ou en page 54/244, à proximité de « LA SABATERE » dans le DGR Dunes parcelle 1420 et de la rue de « La Sabathère »

*Réponse de la CC2R*

*La collectivité considère que les objectifs de développement démographique retenus sur la commune ne sont pas démesurés et correspondent à un parti pris pleinement retenus et validés par les élus.*

*C'est l'OAP de LA SABATERE*

### **Avis de la CE**

La CE ne peut souscrire à cette déclaration qui n'apporte aucune justification. Néanmoins, compte tenu de l'absence d'observation du public pendant l'enquête publique la CE n'entend pas remettre en cause le choix de la CC2R.

La CE note que la CC2R corrigera le nom de l'OAP : « LA SABETERE ». **Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final de fait levée.**

## **5.7. Commune ESPALAIS**

ES

## 5.8. Commune GASQUES

GA

26

CROZE Jacques (VA04)

Parcelles B 523 et 524 au lieu-dit Vignoble, il demande à conserver le droit à construction sur ces deux parcelles qu'il a acquises en 1996 et qui sont classées en Ub dans le PLU actuel et A au PLUi-H.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Ces espaces résidentiels n'ont pas vocation à être densifiés davantage. Ce secteur est soumis à un risque retrait-gonflement des argiles et de fissures des habitations. De plus, un plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain porté par l'état est en cours d'élaboration sur la commune (affaissements/effondrements, éboulements/chutes de blocs, glissements de terrain/coulées de boues)*

*La priorité est donnée aux espaces situés au niveau du centre-bourg où l'accessibilité y est meilleure.*

**Avis de la CE**

La CC2R justifie l'existence d'un plan de risques naturels « argiles » et l'étude d'un autre plan des risques « mouvements de terrain » pour refuser l'urbanisation. La CE relève la contradiction existante entre ce raisonnement au sujet d'une parcelle appartenant à un particulier et celui tenu pour les OAP portées par le projet et soumis à un plan PPRi.

Si la CE entend l'argument de la CC2R visant à orienter l'urbanisation de la commune vers le centre bourg, il n'en demeure pas moins que le changement de zonage de grande ampleur de UB en A est inclus dans le projet de PLUi-H pour le vaste secteur déjà urbanisé situé à l'extrême sud de la commune va avoir pour effet de réduire à néant les possibilités de construction les propriétaires fonciers déjà résidents sur le secteur. Cette problématique est d'ailleurs développée ci-dessous à la question CE GA01.

M. Jacques CROZE est dans ce cas de figure avec deux terrains attenants à sa maison en voie de perdre leur constructibilité. Sachant que ces terrains, en dépit de leur futur classement agricole, ne retrouveront pas une activité agricole dans un contexte d'une urbanisation déjà significative du secteur, la CE considère qu'il convient de laisser au requérant le droit d'édifier une construction nouvelle.

Elle estime que le risque retrait gonflement des argiles ne signifie pas l'arrêt de toute construction et que, bien entendu, si le futur plan de prévention des risques naturels devait un jour édicter une inconstructibilité la question de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme serait réglée ipso facto.

Aussi soucieuse de ne pas valider la transformation sans raison objective d'une zone réellement urbanisée en zone agricole virtuelle et respectueuse de la volonté de la CC2R d'orienter les candidats constructeurs vers d'autres secteurs de la commune, la CE demande à la CC2R de justifier ce classement et ce avant l'approbation du PLUi-H. Il appartiendra aux services de l'État de se prononcer au titre du contrôle de la légalité.

**Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**

## 58 - 68

BELLE Élodie (DO20)

Une quinzaine de parcelles situées au Sud du Vignoble de Cornillas, entourées à l'Est par les B 1360 et 1363 et à l'Ouest par la B 394, elle porte un projet de réhabilitation de l'ancien parc aquatique des Paillottes afin de réaliser un parc résidentiel de loisir pour accueillir des logements insolites. Elle demande une modification de zonage lui permettant de lancer son projet.

Question de la CE

Qu'en est-t-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le projet étant arrivé après l'arrêt du PLUI-H en date du 5 décembre 2022, il fera l'objet d'une étude spécifique à l'issue de l'approbation du PLUI-H avec possibilité de procéder à une mise en compatibilité du PLUI-H suite à une déclaration de projet.*

**Avis de la CE**

Après avoir examiné le document joint à l'observation de la requérante, la CE estime qu'il ne décrit pas de manière suffisamment précise le projet faute notamment d'une présentation détaillée de ses éléments constitutifs, d'information sur l'implantation et le fonctionnement des équipements prévus, sur les circulations etc... pour fonder une décision de création de zone de loisirs en limite, de surcroît, d'un secteur soumis au risque inondation.

La CE estime, comme la CC2R, que la procédure de déclaration de projet apporte une solution à la demande de la requérante et ajoute que cette procédure est plus adaptée au regard de l'information due au public mais entraînera un report conséquent du projet économique.

## 72

MERIEL Guy (maire)

- Parcelles B807, B1391, B1392, B1393, B1394, B1395, B1396, B1397, B1398, B1399, il vient en appui de la demande formulée par Mme BELLE Elodie (observation 58) en sollicitant une inscription des parcelles en zone de développement touristique. Il note au passage que dans cette zone, que le PLUi-H propose d'inscrire en A, «il est bien sûr impossible d'y développer la moindre activité agricole ».
- Parcelles C 538, C 539, et C 540, il souligne la situation dramatique de M. FAURÉ Marc (cf observation N°76), placé dans l'obligation d'agrandir son étable actuelle, ce que le futur PLUi-H n'autorisera pas dans ce secteur appelé à devenir Ae. Il propose de classer ces 3 parcelles en A ce qui permettrait de construire un bâtiment d'élevage à la taille requise.

Question de la CE

Qu'en est-il pour chacun de ces deux dossiers ?

*Réponse de la CC2R*

*Concernant le projet de Mme Belle, il fera l'objet d'une étude spécifique à l'issue de l'approbation du PLUI-H. En effet, devant l'absence de repreneur et compte-tenu de l'état de délabrement du site, il a été décidé avec la commune de déclasser ces parcelles, suite notamment à un refus de dérogation de classement en zone UT en 2020.*

*Toutefois, il faut souligner que ce terrain est devenu une friche touristique composé d'anciennes piscines et toboggans béton.*

*Concernant le projet de Monsieur Faure, il est inexact d'affirmer que le classement de son terrain ne lui permettra pas d'agrandir son étable actuelle.*

*La propriété de Monsieur Faure est située dans le périmètre du site Natura 2000 et soumise à des contraintes environnementales. Actuellement, le PLU de la commune autorise 100 m<sup>2</sup> d'extension maximale pour les constructions à usage agricole. Monsieur Faure a d'ailleurs déposé un permis de construire pour une extension de 503 m<sup>2</sup>, qui est actuellement en cours d'instruction.*

*Le PLUI-H, dans son projet de règlement de la zone Ae, autorisera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ce qui double la surface autorisée par le PLU de Gasques.*

#### **Avis de la CE**

M. Mériel trouvera, en lisant les avis de la CE exprimés au titre de l'observation 58 – 68 ci-dessus et de l'observation 76 ci-dessous, les observations de la CE sur ses deux requêtes.

#### **76**

FAURE Marc

Parcelles C 540, éleveur de bovins, il souhaite étendre le bâtiment de stabulation déjà présent sur la parcelle mais le classement en Ae de celle-ci va limiter à 200 m<sup>2</sup> l'emprise au sol de cette future extension alors qu'il a besoin de 480 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> par bovin à loger). Il demande qu'un périmètre de 300 mètres autour de sa ferme soit classé en zone A.

Un courrier de l'équipe animatrice Natura 2000 de l'ADASEA 32 est joint à l'observation. Il souligne que le requérant est engagé depuis 2016 dans une politique de création et de gestion extensives de prairies laquelle assure la préservation des milieux favorables aux chiroptères, objectif ayant déterminé le classement Natura 2000.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La propriété de Monsieur Faure est située dans le périmètre du site Natura 2000 et soumise à des contraintes environnementales. Actuellement, le PLU de la commune autorise 100 m<sup>2</sup> d'extension maximale pour les constructions à usage agricole. Monsieur Faure a d'ailleurs déposé un permis de construire pour une extension de 503 m<sup>2</sup>, qui est actuellement en cours d'instruction.*

*Le zonage ne sera pas modifié, aucune personne morale de droit public n'ayant demandé la modification du zonage Natura 2000. La demande formulée par Monsieur Faure ne saurait être prise en compte.*

#### **Avis de la CE**

La CE est sensible au fait que cet éleveur doit rapatrier la totalité des bovins actuellement hébergés, en partie dans un site extérieur et que la résolution de son problème à 50% ne lui serait pas d'un grand secours. La CE constate que la parcelle C 540 reçoit et héberge d'ores et déjà plus de 80 bovins, que la parcelle immédiatement voisine est construite et qu'à moins de 100 mètres existe un autre bâti et qu'au printemps et en été c'est l'intégralité du troupeau (120 têtes) qui est en stabulation libre dans ce secteur.

Aucune information n'a été transmise à la CE établissant que la situation actuelle irait à l'encontre de la protection des chiroptères. Au contraire, M. Fauré développe une action utile pour assurer la préservation des milieux favorables aux chauves-souris.

Aussi face au maintien de la zone Ae qui autorise la création d'une étable insuffisante de 200m<sup>2</sup>, la CE est favorable à un classement de la parcelle en A qui permettrait de construire l'étable de 400m<sup>2</sup> environ permettant l'accueil hivernal de l'ensemble du troupeau et ainsi de conforter la pérennité de cet élevage sans dommage avéré pour les chiroptères.

**Le classement de la parcelle C540 en zone A et non Ae fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**

## **CE GA01**

Classement en zone agricole du secteur situé au sud de la commune.

Dans le projet de PLUi-H, un vaste espace situé en limite des communes de Valence d'Agen et de Goudourville a été classé en zone agricole alors que le niveau d'urbanisation atteint dans ce secteur rend peu probable le retour d'une activité agricole sur ces terrains d'ailleurs actuellement classés en Ub dans le PLU communal (cf photo jointe à l'observation 26 ci avant).

Question de la CE

Quelles raisons justifient un tel classement ?

*Réponse de la CC2R*

*L'affectation de ces espaces en zone naturelle N ne se justifiait pas, aussi un classement en A semblait plus pertinent et un moindre mal, pour pérenniser des espaces et laisser peut-être la possibilité à une agriculture de proximité dans les années futures (maraîchage ?)*

### **Avis de la CE**

Compte tenu du niveau d'urbanisation atteint dans ce secteur, la CE estime improbable la renaissance d'une activité agricole dans ce secteur. À partir de là, force est d'admettre qu'hormis les extensions d'habitations existantes les constructions y seront durablement bloquées.

La CE estime que la partie urbanisée de ce secteur aurait pu bénéficier d'un classement correspondant à l'état de fait observé quitte à prévoir une zone U particulière assortie d'une constructibilité moins ouverte que celle prévue dans les zones U aujourd'hui décrites dans le règlement écrit et plus exigeante en termes de construction pour répondre aux préconisations techniques adaptées aux risques de retrait gonflement des sols argileux ou aux risques de mouvements de terrains.

Cependant soucieuse de ne pas valider la transformation sans raison objective d'une zone réellement urbanisée en zone agricole virtuelle et respectueuse de la volonté de la CC2R d'orienter les candidats constructeurs vers d'autres secteurs de la commune, la CE demande à la CC2R de justifier ce classement et ce avant l'approbation du PLUi-H. Il appartiendra aux services de l'État de se prononcer au titre du contrôle de la légalité.

**Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**

## 5.9. Commune GOLFECH

GO

16

Mairie de Golfech VA02 par Mme Barbeau SG de Golfech.

Demande de classer en ER la parcelle AA27 pour un ERP d'accueil enfance et un parking à proximité du groupe scolaire.

### Question de la CE

Pourquoi cette demande qui semble « ancienne » n'a-t-elle pas été actée dans le dossier ? La commune a approuvé le dossier arrêté par avis favorable tacite sans observation, cette demande impactant le droit de propriété émise en cours d'enquête passera inaperçue pour le public et surtout pour la propriétaire qui n'aura donc pas eu la possibilité de s'exprimer. Qui est la propriétaire de cette parcelle ? Est-elle au courant voire d'accord ? Y a-t-il eu tentative d'achat à l'amiable.

Pourquoi la CC2R a-t-elle répondu favorablement à cette demande par lettre du 7 juillet 2023 en cours d'enquête publique, ne pourrait-elle pas créer une insécurité juridique ?

Quelle est la justification du projet nécessitant cet ER ?

### *Réponse de la CC2R*

*Cette parcelle, située à proximité immédiate du groupe scolaire et en lien direct avec la rue des écoles, permettrait une construction destinée à l'enfance et des stationnements, insuffisants autour de l'école, ce qui rend la demande du maire de Golfech cohérente.*

*Un emplacement réservé est un outil mobilisable qui permet d'anticiper l'acquisition de foncier et en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour y réaliser à terme un projet précis.*

*La commune s'engage à acquérir le terrain si le propriétaire souhaite exercer son droit de délaissement.*

### **Avis de la CE**

La CC2R ne répond ni sur les questionnements concernant la propriétaire et son information, ni sur une tentative d'achat amiable, ni sur la réponse favorable directe qu'elle a adressée au maire au cours de l'enquête publique. Même si le projet semble répondre à un intérêt général, encore faudrait-il vérifier s'il n'y a pas d'autres possibilités. Cette absence de justifications n'est pas satisfaisante. Comme indiqué en CE MOD01 une demande de modification du dossier par le responsable du projet, qui l'a arrêté sans observation et qui porte atteinte à des intérêts privés sans l'information du public n'est pas acceptable. La CE est donc formellement défavorable à la demande de la commune pour instaurer un ER sur la parcelle AA27.

22

Anonyme

Nous possédons sur la commune de Golfech un séchoir à tabac attenant au pigeonnier au 9 chemin de Guinet référencé au cadastre Ak 205/AK 209 nous souhaitons qu'il soit pastillé pour changement de destination afin de le rendre constructible dans l'avenir.

### Question de la CE

Qu'en est-il ?

### *Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic.*

*Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Ce bâtiment ne fait pas partie de la sélection.*

#### **Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'étudie pas la demande du requérant sur le fond se contentant d'une déclaration générale (cf REG 03). Cette réponse reprend les éléments génériques de toutes les demandes sur le sujet sans aucune étude du bâti. La CE est favorable à cette demande sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

**57**

HEBRARD Claude

Nous souhaiterions faire pastiller ou apostiller une grange située section AA 361 dans le but de pouvoir effectuer un changement de destination dans le cadre de projet d'habitation ou de création de gîte. Il en est de même pour un hangar ou ancien séchoir à tabac situé sur la section AA 394. (Golfech).



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La parcelle AA361 est située en zone Ub du PLUi-H arrêté, zone à vocation d'habitat. Le changement de destination est donc déjà autorisé sans avoir à identifier les bâtiments sur le règlement graphique. Le détail est en page 26 du règlement écrit.*

#### **Avis de la CE**

Dont acte, cela répond à la demande du requérant.

**73**

LAGRANGE Hubert

Je demande le changement de destination du pigeonnier et de la bergerie (voir photos jointes) situés sur la parcelle AH 09 à Golfech. (Pastillage) Ces bâtiments n'apparaissent pas sur le plan alors qu'ils existent depuis plus de 100 ans.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Ces bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination car ils sont situés en zone rouge du PPRI.*

#### **Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'étudie pas la demande du requérant sur le fond se contentant d'une déclaration générale (cf REG 03). Cette réponse reprend les éléments génériques de toutes les demandes sur le sujet sans aucune étude du bâti. La CE est favorable à cette demande sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

**75**

PAOLETTI Francis

Suite aux conseils de la maire de GOLFECH, je souhaite vous faire un commentaire concernant notre propriété qui est au 1 Sentier de Cabarrot à GOLFECH. Cette propriété est sur le plan cadastral actuel (section AB, feuille 00 AB 01, parcelles 282 et 284). Ce terrain est actuellement en zone habitable et j'ai constaté sur le PLUi qu'il est prévu de rester en zone habitable. Cela correspond à notre souhait. Sur ce terrain nous avons un bâtiment fermé et couvert que mon père habitait régulièrement depuis des dizaines d'années (voir photo jointe). Ce terrain disposait de tous les réseaux (EDF, EAU, Tout à l'égout). L'EDF était en aérien. Nous souhaitons que ce bâtiment construit soit maintenu sur le nouveau PLUi.

#### Question de la CE

Ces 2 parcelles sont effectivement placées en UB au PLUi-H, est-il prévu un changement ?

*Réponse de la CC2R*

*Il n'est pas prévu de changement.*

#### **Avis de la CE**

Dont acte, cela devrait rassurer le requérant.

**87**

NOGUES Philippe (VA09)

Souhaitent que les 3 dépendances et corps de ferme à Bégous (Golfech) puissent changer de destination (pastillage).

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Ces bâtiments ne font pas partie de la sélection. De plus, aucun projet précis n'a été présenté.*



**Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'étudie pas la demande du requérant sur le fond se contentant d'une déclaration générale (cf REG 03). Cette réponse reprend les éléments génériques de toutes les demandes sur le sujet sans aucune étude du bâti et en faisant référence à un recensement de 2017. La CE est favorable à la demande du requérant pour le pastillage de ces 2 bâtis sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

**88**

CALAFAT Jérôme et Pierre (VA10).

Propriétaires des parcelles AC0030, AC0091, AC0095, AC0093 et AC0090 situées rue du Midi à Golfech constatent une incohérence entre les pages 85/244 et 87/244 et ne souhaitent pas qu'elles soient intégrées dans l'OAP av du Midi.

Par ailleurs il ne leur semble pas judicieux d'implanter tant de maisons dans ce secteur où est situé un important réseau électrique. Ils demandent davantage de haies et espaces verts sur cette OAP du côté de leur propriété.

Ils actent que le chemin d'accès et la place de retournement seront sur un terrain ne leur appartenant pas (cf page 87/244).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Le périmètre de l'OAP est celui présenté en page 85 et sur le règlement graphique. Le schéma de la page 87 sera revu en conséquence à l'issue de l'enquête publique.*

*Concernant l'OAP avenue du Midi, la CC2R rappelle qu'une orientation d'aménagement a vocation à encadrer l'urbanisation d'un site stratégique (présence d'une ligne à haute tension). Cet espace étant situé au sein de la tâche urbaine, il sera urbanisé en priorité par rapport aux espaces périphériques situés en extension de la zone urbaine. De plus, la CC2R et la commune souhaitent encadrer les futurs projets d'aménagement qui se présenteront sur cette zone afin de garantir au mieux son insertion dans le paysage et sa densité, fixée ici à 12 lots minimum.*

**Avis de la CE**

La CC2R reconnaît une erreur de tracé qui lui est imputable. Les requérants sont favorables au tracé indiqué en page 87 et ne souhaitent pas celui de la page 85 qui intègre des parcelles leur appartenant dans l'OAP. La CE est favorable à cette demande. **Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.**

**101**

LAGRANGE Hubert

Je suis propriétaire en totalité du terrain concerné par l'OAP DANE situé sur la commune de Golfech Zone 1AU. Je demande le détachement d'un lot d'environ 1000 m<sup>2</sup> de la parcelle AH 130 pour réaliser une vente en vue d'une construction sans attendre l'aménagement global de l'OAP.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Monsieur Lagrange peut déposer dès à présent une déclaration préalable de lotissement (DPLT) afin de détacher un lot de 1 000 m<sup>2</sup>.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

## CE G001

Il y aurait 7 OAP prévues dont seules 6 sont décrites :

OAP Dané (1.2 ha zone bleue PPRi, 9 logements, 1AU), OAP Coustalettes (2.4 ha pour 16 logements 1AU), OAP Begous (4.1 ha zone bleue PPRi et 41 logements, 1AU), OAP av du Midi (1.4 ha, en UB et 12 logements), OAP Muraille (0.8 ha en UB et 7 logements), OAP Village (AA361 dent creuse de 0.4 ha en zone U(?) comportant une construction).

Il y a donc près de 10 ha d'OAP pour 85 logements en OAP tels que confortés dans le POA Golfech (page 49/90) pour un total de 108 logements avec une production de 12 par an. N'est-ce pas démesuré en comparaison aux 61 logements construits sur la période de 8 ans de 2013 à 2021 ?

*Réponse de la CC2R*

*Le nombre d'OAP est effectivement de 6, cette coquille sera corrigée.*

*La collectivité considère que les objectifs de développement démographique retenus sur la commune ne sont pas démesurés et correspondent à un parti pris pleinement retenu et validés par les élus.*

### **Avis de la CE**

La CE ne peut souscrire à cette déclaration qui n'apporte aucune justification. Néanmoins, compte tenu de l'absence d'observation du public pendant l'enquête publique la CE n'entend pas remettre en cause le choix de la CC2R. La CE prend acte de la correction qui sera effectuée, cela fera **l'objet d'une recommandation générale**.

L'OAP Village est dite en zone U (page 91/244 n'est-ce pas plutôt UB ?) sur des terres agricoles avec 0.4 ha dont 1300 m<sup>2</sup> construits et boisés. À qui appartient cette parcelle et quel est l'intérêt d'instaurer une OAP ? Le nombre de logements prévus n'est pas précisé.

*Réponse de la CC2R*

*Cette OAP est effectivement en zone UB, l'erreur sera rectifiée, et vise à permettre une petite opération de densification urbaine portée par la collectivité, le nombre de logements dépendra de la définition du projet qui viendra ultérieurement.*

### **Avis de la CE**

La CE reste insatisfaite de cette réponse laconique et partielle. Néanmoins, compte tenu de l'absence d'observation du public pendant l'enquête publique la CE n'entend pas remettre en cause le choix de la CC2R. L'erreur devra être corrigée, **cela fera l'objet d'une recommandation générale**.

L'OAP Muraille dans le document OAP est désigné Murail (et 10 logements au lieu de 7), qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le principe d'aménagement prévoit un minimum de 7 lots.*

*L'erreur sera corrigée dans le POA.*

### **Avis de la CE**

Dont acte. Cela fera l'objet **d'une recommandation générale** pour la correction du nombre.

Il est évoqué une OAP dénommée « Guiné » dans le POA (page 50/90) qui n'apparaît ni dans le DGR et seulement en présentation page 75/244 dans le volume OAP, sans aucune description, qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Il s'agit d'un espace actuellement classé en 2AU*

### **Avis de la CE**

Dont acte.

## CE GO02

L'OAP av du Midi ne présente pas le même périmètre suivant le document OAP (page 87/244) et le DGR notamment pour la parcelle AC93. Les parcelles AC95, AC91 et AC 90 seraient, suivant les documents du dossier, intégrées ou non dans l'OAP, qu'en est-il ? L'OAP est coupée en deux par deux lignes HT, contiguë à un poste de transformation électrique, dans une zone industrielle, est-ce judicieux d'y prévoir des habitations ?



### Réponse de la CC2R

*Le périmètre de l'OAP est celui présenté en page 85 et sur le règlement graphique. Le schéma de la page 87 sera revu en conséquence à l'issue de l'enquête publique.*

*La CC2R rappelle qu'une orientation d'aménagement a vocation à encadrer l'urbanisation d'un site stratégique (présence d'une ligne à haute tension). Cet espace étant situé au sein de la tâche urbaine, il sera urbanisé en priorité par rapport aux espaces périphériques situés en extension de la zone urbaine. De plus, la CC2R et la commune souhaitent encadrer les futurs projets d'aménagement qui se présenteront sur cette zone afin de garantir au mieux son insertion dans le paysage et sa densité, fixée ici à 12 lots minimum.*

### Avis de la CE

Cf. ci-avant 88. La CE est favorable au périmètre de l'OAP tel que présenté en page 87 et qui convient aux propriétaires des parcelles concernées par cette erreur de la CC2R. **Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.**

## CE GO03

Il n'y a aucun changement de destination sur la commune de Golfech, Qu'en est-il ?

### Réponse de la CC2R

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

### Avis de la CE

Dont acte.

## 5.10. Commune GOUDOURVILLE

GV

18

GARRIC Jérôme

Demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole (ancienne stabulation) dans la continuité du bâtiment pastillé N°13.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Ces 2 bâtiments ont été identifiés en vue de créer 2 logements et en aucun cas pour une activité touristique. De plus, une densification de logements est difficilement justifiable, s'agissant d'une zone A, située à l'extrémité de la commune et entourée d'une zone Ae.*

### **Avis de la CE**

Cette réponse reprend les éléments génériques de toutes les demandes sur le sujet sans aucune étude du bâti. La CE est favorable à la demande du requérant pour le pastillage de ces 2 bâtis sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

27

BARBELANNE Monique, BIASOTTO Jean-Marie et BIASOTTO Daniel (VA 05)

Par lettre en date du 01/07/2023 arrivée le 07/07/2023.

Demandent de changement de zonage d'un terrain agricole situé sur la commune au lieu-dit « Porges » d'une superficie de 46.437,00 m2 en terrain constructible.

« Demande serait de transformer en terrain constructible pour toutes sortes de projet (utilité publique, énergétique etc..).

Nous pensons que cela ne peut qu'y contribuer positivement par rapport aussi à l'accès et au réseau EDF déjà implanté et sa situation géographique.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*S'agissant de terrains situés en zone A du PLU de Goudourville, le projet de zonage du PLUi-H arrêté est très certainement identique. Toutefois, en l'absence de références cadastrales, la CC2R ne peut pas répondre à cette contribution.*

### **Avis de la CE**

Dont acte, la CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

50

BARDOLS Marcel

Résident à Saint-Vincent-Lespinnasse

Dans la partie communale de Goudourville jouxtant la commune de Saint-Vincent-Lespinnasse il n'existe pas de zone ANC comme cela a été intégré sur la partie propre à la commune de Saint-Vincent-Lespinnasse lieux dits "Perrot, Badanclau ..."

Cette Zone ANC a été en 2019 /2020 positionnée pour éviter un impact visuel de proximité par rapport aux maisons existantes. Pour tenir compte de ce fait, il avait été admis qu'en continuité de la zone traitée sur Saint-Vincent-Lespinnasse et intégrée au projet de PLUi H actuel il y aurait eu une partie ANC sur Goudourville de mêmes caractéristiques à minima. (ANC, largeur de la bande, étendue limitée aux maisons riveraines) Cela paraissait cohérent et homogène pour les riverains à priori (qui à l'époque étaient pétitionnaires par rapport à un projet de serres). Trois ans plus tard en 2023 cette cohérence et homogénéité n'est plus prise en compte en globalité.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La reprise de la concertation après le renouvellement électoral a amené la nouvelle équipe municipale de Goudourville à demander le changement de classement de cette zone.*

**Avis de la CE**

Dont acte, il semble que ce changement de position n'ait pas été clairement compris par le requérant. La réponse de la CC2R précise clairement les orientations en matière d'urbanisme de la nouvelle équipe municipale. La CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

102

GARY Bernard

Résident à Goudourville

Opposé avec plusieurs voisins à la construction d'une serre photovoltaïque sur une parcelle de 04 ha située sur la commune de Goudourville qui sera classée en zone A dans le futur PLUi-H. Afin d'éviter le développement d'autres structures en mesure de polluer le paysage de façon visuelle et susceptible d'entraîner des ruissellements d'eaux pluviales dans les parcelles avoisinantes, nous souhaiterions que le secteur soit classé en zone Anc, en continuité des parcelles situées sur la commune de Saint-Vincent-Lespinnasse qui jouxtent directement ce secteur.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La reprise de la concertation après le renouvellement électoral a amené la nouvelle équipe municipale de Goudourville à demander le changement de classement de cette zone.*

**Avis de la CE**

Dont acte. Il semble que ce changement de position n'ait pas été clairement compris par le requérant. La réponse de la CC2R précise clairement les orientations en matière d'urbanisme de la nouvelle équipe municipale. La CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

**123**

**MONTAGNAC Albert (VA 12)**

Résident à Chanay (01420)

Propriétaire de deux parcelles E 248 et E 249 à Goudourville en bordure de départementale, déclare que le PLUi-H les classe « constructibles sous conditions d'urbanisation... ». Estime que ce classement lui est préjudiciable ainsi « qu'à l'intérêt collectif » et demande « le classement en constructible sans délais »

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La zone 2AU est une zone à urbaniser fermée, qui consiste à prévoir des réserves foncières que la collectivité pourra ouvrir à l'urbanisation à condition de justifier que les espaces libres situés en zone constructible ne sont plus suffisants pour permettre le développement de la commune.*

*Les terrains de Monsieur Montagnac sont dans la continuité de la zone 1AU, zone prioritaire, ouverte à l'urbanisation. Ils pourront donc être ouverts à l'urbanisation dans un second temps.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

## 5.11. Commune GRAYSSAS

GR

### 41 - 93 - 108

FORT Jean-Claude (DO14, DO22)

Parcelle C 61, reprenant une requête qu'il avait déposée sur le registre de concertation, il demande un changement de destination pour le pigeonnier et la dépendance attenante.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Le bâtiment demandé ne fait pas partie de la sélection.*

#### **Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'étudie pas la demande du requérant se contentant d'une déclaration générale se référant à un recensement de 2017 (cf. REG 03). La CE est favorable à la demande du requérant pour le pastillage de ce bâti sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

### 45 - 49

CLUCHIER Marie-Christine (maire) (CA02)

Parcelles A 546 et 548, elle demande que la commune qui en est devenue propriétaire après l'arrêt du PLUi, à l'issue d'une procédure « Biens sans maître », puisse procéder à la réhabilitation des bâtis en mauvais état existant, à savoir la maison d'habitation, la grange et les annexes.

L'observation 49 correspond à une demande identique déposée sur le registre papier de Castelsagrat sous la référence CA 02.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La réponse suivante a été envoyée le 01/08/2023 à la mairie de Grayssas, suite à une demande par mail, hors enquête publique :*

*La zone N2 permet la restauration des bâtiments existants. A priori, le cadastre indique encore l'existence d'une maison d'habitation (il y a 4 bâtiments sur le plan cadastral, mais la vue aérienne n'en fait plus apparaître que 2 visibles et en très mauvais état).*

*La notion de ruine est très délicate. En effet, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et à condition de respecter les principales caractéristiques du bâtiment. Les photos fournies font apparaître énormément de végétation à l'intérieur du bâtiment, mais on aperçoit un reste de toiture et les murs porteurs sont toujours existants.*

*Je vous propose de déposer un CUB) avec des photos permettant de justifier la restauration de cette ancienne maison. Nous aurons ainsi toutes les réponses sur la présence des différents réseaux.*

*Il va de soi qu'aucune démolition et reconstruction ne sera autorisée.*

**Avis de la CE**

Dont acte, hors sujet.

**104**

SAC Michelle

Parcelle C 374, elle souhaite qu'elle soit constructible.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, la priorité est donnée à l'urbanisation des espaces libres encore présents dans la tâche urbaine. La parcelle se trouve très éloignée du centre-bourg et elle est située en zone non construction dans le PLU de la commune.*

*La CC2R ne donne pas de suite favorable à cette demande.*



**Avis de la CE**

La CE estime, comme la CC2R, que la localisation de cette parcelle ne permet pas de donner une suite favorable à la demande de la requérante.

## **5.12. Commune LAMAGISTERE**

LA

## 5.13. Commune LE PIN

LP

### CE LP01

Il n'y a aucun changement de destination sur la commune de Le Pin ce qui paraît surprenant. Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

**Avis de la CE**

Dont acte.

### CE LP02

La zone UB est délimitée très proche des maisons sur les parcelles B256, B257 etc jusqu'à B279, et en inscrivant tous les fonds de ces parcelles en A alors qu'elles sont urbanisées. Pourquoi ?

Par cohérence la B317 est dans le même alignement mais pourquoi ajouter en zone UB la parcelle B316 (flèche) qui est un champ à l'extrémité de la zone et ne pas mettre la B10 ? A qui appartient la parcelle B316 ?



*Réponse de la CC2R*

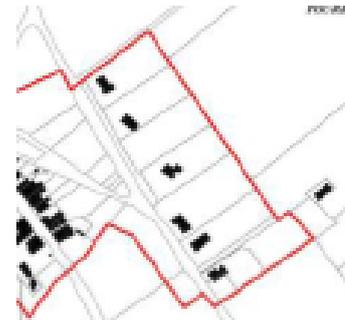
*Il a été décidé après l'abrogation du 1<sup>er</sup> arrêt, de reprendre le zonage actuel de la carte communale, suite au refus de dérogation. La parcelle 10 étant déjà construite, le classement en zone A n'est pas préjudiciable pour la construction d'annexes.*

**Avis de la CE**

La réponse de la CC2R est inexacte car sur la carte communale tous les fonds de parcelles étaient en zone constructible comme indiquée en page 25/70 du dossier abrogation des cartes communales. Il y a donc une erreur sur le DGR du PLUi-H. Il est étonnant que les propriétaires concernés n'aient pas réagi à cette atteinte.

Afin de respecter la décision de la CC2R la CE est donc favorable à la correction de l'erreur reconnue par la CC2R reportée sur le règlement graphique du PLUi-H de Le Pin et donc favorable à reconduire le zonage actuel de la CC à la lettre. Il faudra donc agrandir légèrement la zone UB pour couvrir tous les fonds de parcelles à l'identique de la carte communale.

**Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final de fait levée par la décision de la CC2R.**



### **CE LP03**

OAP village site 1 : avis défavorable de l'UDAP 82 qui estime que ce site doit rester naturel ou agricole. Outre cet avis négatif n'y a-t-il pas trop de surface en 1AU pour cette petite commune qui ne semble pas avoir de tels besoins ?

*Réponse de la CC2R*

*Un permis de construire a été délivré le 04/04/2022 sur la parcelle C25.*

*La CC2R n'a pas été destinataire de l'avis de l'UDAP dans les délais impartis et dans leur réponse du 13 mars 2023, les services de l'état de Tarn-et-Garonne ne mentionnent aucun avis de l'UDAP.*

Avis de la CE

Cet argumentaire est laconique et peu motivé. La CE estime qu'il y a cependant beaucoup de surface 1AU sur cette petite commune.

Même si l'avis de l'UDAP 82 n'a pas été reçu en temps utiles, la CE estime qu'il appartient à la CC2R de s'assurer du bien-fondé de cette OAP avant l'approbation du PLUi-H (cf. ci avant dans généralités 117 et OAP).

## 5.14. Commune MALAUSE

ML

60 – 77

CARBOUE Guy, VERDALLE Claudine (ML01)

Parcelles WA 87, WK 17, WK 109, 110, 111, 112, ils demandent :

- que les divisions parcellaires auxquelles ils ont procédé soient transcrites dans le règlement graphique.
- que seule la parcelle WK 113 soit concernée par l'OAP
- que la parcelle WK 110 soit intégralement maintenue en zone constructible en conservant l'axe PVR du PLU actuel
- que la parcelle WK 111 reliquat agricole soit maintenue en 2 AU
- que les OAP puissent être réalisées par étapes « mais en tenant compte du rattachement du terrain au même propriétaire »

Ils notent en remarque une absence de servitude pour conduite d'eau traversant la parcelle WK 113 (WK 17).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

- *La dernière version du cadastre sera intégrée dans le règlement graphique dans le dossier d'approbation du PLUi-H. Toutefois, la CC2R ne peut intégrer des divisions de parcelles qui n'ont pas été mises à jour par les services compétents du cadastre.*
- *La CC2R rappelle qu'une orientation d'aménagement a vocation à encadrer l'urbanisation d'un espace situé au sein de la tâche urbaine, qui sera urbanisé en priorité par rapport aux espaces périphériques situés en extension de la zone urbaine. La CC2R et la commune souhaitent encadrer les futurs projets d'aménagement qui se présenteront sur cette zone afin de garantir au mieux son insertion dans le paysage et sa densité, fixée ici à 15 logements par ha. L'OAP Patau Nord devra donc être respectée dès l'approbation du PLUi-H.*
- *Les parcelles WK 109, WK110, WK111, WK112 et WK113 n'existent pas sur le cadastre. La CC2R ne peut donc pas répondre à ce point.*
- *Comme rappelé ci-dessus, la CC2R et la commune souhaitent encadrer les futurs projets et se tiennent à la disposition des propriétaires de terrains situés dans des OAP afin de les accompagner.*
- *La CC2R n'a aucun document en sa possession retraçant une servitude pour conduite d'eau traversant la parcelle WK17.*

*Une déclaration préalable lotissement pour un lot sur la parcelle WA84 a été délivrée le 6 février 2020 et un permis de construire délivré le 09/06/2022. A ce jour, aucune Déclaration d'Ouverture de Chantier n'a été déposée.*

*Une déclaration préalable lotissement pour deux lots sur les parcelles WK16 et WK17 a été délivrée le 09/03/2020 et prorogée le 03/03/2023. Un permis de construire sur le lot A a été délivré le 13/03/2023. A ce jour, aucune Déclaration d'Ouverture de Chantier n'a été déposée.*

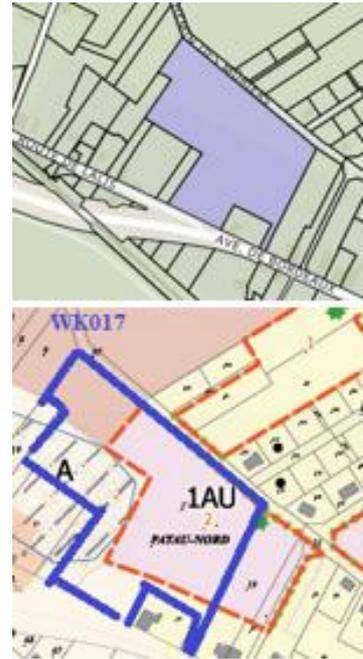
### Avis de la CE

La CE prend acte des réponses superficielles apportées par la CC2R. Elle constate également sur le SIG mis à sa disposition par la CC2R qu'il lui est impossible de localiser ces parcelles du fait de la non mise à jour du cadastre : « *Liste des parcelles « filles » qui seront issues de la division de la WK17 : WK 109, WK 110, WK 111, WK 112, WK 113, événement en cours non accessible ! Cette parcelle va prochainement être divisée en 5 parcelles par BOUSCAUD, document d'arpentage numérique 561C* ».

Cependant avec un minimum de recherche on retrouve la WK17 qui existe (non divisée) sur « France-cadastre » et qui est située entre le chemin des muriers et l'avenue de Bordeaux (cf ci-contre en bleu). Il est alors élémentaire de situer la requête sur le DGR de Malause en utilisant le cadastre et les documents joints à la requête. Seule la WK113 est effectivement partie prenante de l'OAP Patau Nord (voire peut-être une partie de la WK109).

Compte tenu de la nécessaire diminution des zones urbanisables, il ne peut être donné suite à la demande du requérant concernant les parcelles WK110 et WK111 qui sont reclassées en zone agricole. Nota il n'y a d'ailleurs plus de zone 2AU dans ce secteur.

Concernant l'aménagement de l'OAP la CE souscrit à la déclaration de la CC2R qui se tient donc à la disposition du requérant pour l'accompagner.



### 61 - 105

ORIGLIASSO Joseph (ML02, ML07)

Parcelles WD 90, 198, 200 et 201, après s'être renseigné lors d'une permanence de la CE à Malause, il dépose une contribution sur le registre papier de Malause (ML 07) accompagnée d'un fascicule documenté et illustré de photographies des paysages de Bourdailles qu'il entend préserver. Il demande que les points hauts de Bourdailles soient conservés en zone N afin d'éviter que des constructions viennent porter atteinte à ce site offrant une vue remarquable sur la vallée de la Garonne et traversé par le chemin de Saint Jacques.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Ce secteur s'illustre par une dominante agricole. L'activité agricole étant une composante majeure du projet de territoire, il y a lieu de maintenir cet espace en zone A.*

### Avis de la CE

La CE considère que les points de vue offerts à partir de ce secteur sont effectivement remarquables et méritent d'être protégés à ce titre. Le passage à cet endroit du chemin de Saint Jacques de Compostelle accentue la nécessité de cette protection.

À cet égard, elle rappelle que le PADD - axe 4 de l'orientation 4, consacré à la promotion du territoire au travers du développement local et de l'activité touristique – vise directement le sujet posé ici en voulant faire des sentiers de randonnées intercommunaux et en particulier le Chemin de Saint Jacques de Compostelle un point central du développement touristique.

Afin de concilier activité agricole et protection des paysages la CE demande que le secteur des points hauts de Bourdailles soit classé en zone Ae.

**Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**

**62**

GUIZARD Daniel et Alain (ML03)

Parcelle WA 58, ils demandent le classement en zone constructible eu égard aux réseaux d'assainissement collectif, électrique et téléphonique qui desservent cette parcelle aujourd'hui classée en zone agricole non constructible (Anc).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La parcelle WA58 est actuellement en zone AU0 (reclassement en zone A) du PLU de Malause. La commune dispose de 5 secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces.*

*Cette parcelle restera en zone Anc.*

**Avis de la CE**

La CE partage la position de la CC2R et n'est pas favorable à la demande du requérant.

**64**

BARRIÉ Gérard (ML05)

Parcelle WA 89, il demande la possibilité d'installer une ferme photovoltaïque sur la totalité de la parcelle dont il souhaite qu'elle soit intégralement classée en 2 AU alors que le projet de PLUi-H la classe en 2 AU pour la partie Nord-Est et en Anc pour la partie Sud-Ouest.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La zone 2AU est une zone à urbanisée fermée, qui consiste à prévoir des réserves foncières que la collectivité pourra ouvrir à l'urbanisation à condition de justifier que les espaces libres situés en zone constructible ne sont plus suffisants pour permettre le développement de la commune. Cela nécessite une procédure de modification. Une ferme photovoltaïque ne peut pas être implantée sur une zone 2AU. Si l'autorité juge la pertinence de ce projet, une déclaration de projet avec mise en compatibilité pourra être envisagée.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

**65**

BAQUE Étienne (ML06)

Changements de destination n° 1, 7, 9 et 10, avec sa famille il en est satisfait et souhaite leur maintien.

Question de la CE

Sans objet.

79

CLAIR Jean-François

Il souhaite que l'ensemble du secteur de Bourdailles reste classé en N ou si ce n'est pas possible en secteur agricole protégé.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le classement en zone N concerne des espaces dont des enjeux environnementaux ont été identifiés. De plus, ce classement pourrait compromettre une future activité agricole sur le site. En l'absence de références cadastrales, la CC2R ne peut pas se prononcer davantage.*

**Avis de la CE**

Voir l'avis de la CE formulé en réponse aux observations 61-105 figurant ci-dessus.

82

CARBOUE Guy

Parcelle WC 28, il demande un agrandissement de la zone UC s'alignant sur le découpage de la parcelle WC 114 voisine.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le PLUi-H a repris le zonage actuel du PLU de la commune.*



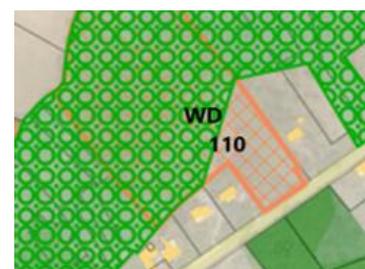
**Avis de la CE**

Comme déjà indiqué l'élaboration de PLUi-H n'est pas la recopie des PLU ou CC existants. La CC2R utilise parfois cette justification et parfois son contraire selon les circonstances. Il n'y a donc pas de raison de ne pas aligner la zone UC qui couvre une partie de la parcelle WC28 en continuité de la parcelle 114. La CE est favorable à la demande du requérant. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

99

LAFAGE Alain

Parcelle WD 110, il demande que, sur un espace maximum de 3 000 m<sup>2</sup> situé dans la partie classée Agricole du terrain, la construction d'une habitation puisse être réalisée étant précisé que les parcelles limitrophes sont déjà bâties. Cet aménagement du zonage permettrait à son fils de résider à proximité immédiate de ses parents qui aspirent au maintien à domicile dans les années futures.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le règlement de la zone A autorise la construction des annexes l'extension mesurée des habitations existantes. La construction à usage d'habitation est autorisée à condition d'être indispensable à l'activité agricole et forestière, que la présence sur place soit nécessaire, que l'habitation soit localisée à proximité du siège de l'exploitation.*

*La CC2R rappelle que la priorité est donnée à l'urbanisation des nombreux espaces libres situés en zone urbaine afin de limiter l'impact sur l'environnement par un trop fort étalement urbain qu'il convient désormais de contenir.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse de la CC2R et n'est pas favorable à la demande du requérant.

### CE ML01

OAP Mailluc à Malause, le périmètre mentionné page 122/244 englobe les parcelles WC 127 et 249 alors qu'elles ne font pas partie de l'OAP si l'on se réfère au règlement graphique.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Il s'agit d'une coquille, le périmètre de l'OAP sera repris pour être conforme au règlement graphique*

#### **Avis de la CE**

La CE note la prise en compte de cette rectification par la CC2R. **Cela fera l'objet d'une recommandation générale dans l'avis final.**

### CE ML02

OAP Piste d'ULM à Malause, il est indiqué page 130/244 que « le périmètre de l'OAP représente l'ensemble de la piste mais ne permet pas la réalisation de construction sur sa totalité ». L'ensemble des 1,8 ha de l'OAP est classé en zone naturelle NL laquelle, aux termes du règlement écrit, correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

Le schéma présenté à la page suivante fait apparaître, au Nord de la piste, un périmètre de forme ovale entourant une construction existante intitulé « Espace d'implantation possible pour de nouvelles constructions ».

#### Question de la CE

Le STECAL recouvre-t-il l'ensemble de la zone y compris la piste ULM ou bien ne concerne-t-il que le périmètre ovale dessiné autour de la construction existante ?

Quel est aujourd'hui le niveau d'activité de ce centre ULM ?

Réponse de la CC2R

*Le périmètre de l'OAP est le même que celui de la piste d'ULM*

*Le zonage ne sera pas modifié.*

#### **Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'ait pas souhaité aborder le problème posé, à savoir :

a) à quoi sert une OAP qui ne prévoit rien sur une large part de sa superficie ?

b) pourquoi instaurer un STECAL couvrant les 1,8 ha alors que les constructions seront interdites sur la majeure partie de cette surface ? Justifications de la mise en place d'un tel outil juridique ?

La CE n'a pas reçu de réponse sur le niveau d'activité actuel de cette piste ULM et regrette que cette zone NL ait été inscrite au PLUi-H sans qu'il soit fait ni référence à une étude spécifique ni aux éléments prévus pour le développement « très encadré » de cette activité.

Elle souligne enfin que le site est situé, en partie, dans la zone rouge du PPRI.

La CE demande que la création du zonage NL correspondant à un STECAL ainsi que l'OAP soient retirées du PLUi-H et invite la CC2R à orienter le porteur de cette activité vers la procédure de déclaration de projet permettant une mise en conformité ultérieure du document d'urbanisme.

**Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**

## 5.15. Commune MANSONVILLE

MV

### CE MV01

Il y a 2 OAP prévues l'une en zone 1AU, l'autre en AUXi (vocation économique) :  
OAP Le Peynard (1.5 ha 12 logements) dans la continuité du centre-ville, OAP La Couture A867 (9.7 ha) dont une grande partie appartient à la communauté de commune de la Lomagne Tarn et Garonnaise que Mansonville a quittée en 2014. Comment sera organisée et gérée cette zone industrielle en relation avec les deux CC ?

*Réponse de la CC2R*

*L'OAP la Couture, à vocation économique, sera gérée par son propriétaire.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

## 5.16. Commune MERLES

ME

### CE ME01

OAP Le Fray/Alexis à Merles, il est indiqué :

- que « le site ne pourra bénéficier au maximum que de trois accès » ; le schéma de la page suivante ne mentionne qu'un seul accès page 143/244 ;
- à la page suivante au paragraphe densité, que « la partie Nord de la route départementale n°47 devra accueillir au moins 2 logements » sans que, ni cette départementale ni la dite partie, ne soient matérialisées sur le schéma. La capacité d'accueil de l'ensemble de l'OAP n'apparaît pas.

#### Question de la CE

Qu'en est-il des accès et du nombre de logements prévus ?

*Réponse de la CC2R*

*La modification de zonage n'a pas été prise en compte dans la rédaction de l'OAP, suite au premier arrêt et au refus de dérogation. Ces éléments seront repris dans le dossier d'approbation.*

#### **Avis de la CE**

La CE note la prise en compte de cette modification de la rédaction de l'OAP par la CC2R. **Cela fera l'objet d'une recommandation générale.**

## 5.17. Commune MONTJOI

MO

31

Anonyme

Il transmet la photo d'une affiche émanant de la mairie de Montjoi révélatrice, à ses yeux, de la manière dont les habitants sont traités et fait état de l'absence de discussion préalable sur le projet de PLUi-H

Question de la CE

Sans objet.

32

GAURAN Jacques

- fait état d'une absence d'information et de participation du public depuis 2019 au niveau de la commune.
- propose la suppression de la zone 1AU, inutile au regard de l'évolution démographique passée de la commune, mal située à proximité immédiate à la fois de la CUMA, génératrice de trafic routier, de la salle des fêtes et de son parking, sources de nuisances sonores, ainsi que du cimetière et de son extension.
- propose le classement en EBC du secteur situé près du cimetière
- propose la suppression de la zone UE et l'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement d'un espace public.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

- *S'agissant d'un PLUi-H, depuis la délibération de prescription en décembre 2015, toutes les étapes du dossier sont accessibles sur le site internet de la Communauté de Communes ainsi que dans chaque mairie.*
- *L'OAP Ganel (8 logements) est la seule zone à urbaniser de la commune, suite aux refus de dérogation à l'urbanisation limitée en 2020. De plus, elle permet de respecter l'objectif de production de logements indiqué dans le Programme d'Orientation et d'Action (partie H du PLUI). Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de cette OAP.*
- *La CC2R ne compte pas classer le secteur situé près du cimetière en EBC. De plus, sans référence cadastrales, la CC2R ne peut apporter plus de précision à la contribution.*
- *La création de la zone UE (propriété de la commune) correspond à un parti pris à l'échelle de l'intercommunalité. En effet, l'élaboration du PLUi-H doit permettre à toutes les communes de pouvoir se développer et proposer des équipements publics.*
- *Un emplacement réservé est un outil mobilisable qui permet d'anticiper l'acquisition de foncier et en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour y réaliser à terme un projet précis. La commune a souhaité créer cet emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public (parking, aire de camping-car...). Toutefois, le propriétaire peut exercer son droit de délaissement et demander l'acquisition de sa parcelle par la commune.*

### Avis de la CE

S'agissant de l'information au niveau local, la CE a noté une convergence de témoignages durant l'enquête publique mettant en évidence un fort décalage entre la disponibilité de l'information et sa diffusion effective.

Elle regrette que la CC2R n'ait pas répondu à toutes les objections soulevées par le requérant, par exemple celle fondée sur le développement démographique passé de la commune ou celle concernant la localisation inadéquate de la zone AU.

Elle note que la zone AU prévue au niveau du bourg est la seule prévue dans cette commune qui dispose d'un nombre limité de terrains constructibles. A son avis, il n'est pas déraisonnable de prévoir un minimum de développement démographique même si le passé met en évidence une stagnation de la population. La disparition de la zone 1AU proposée par le requérant risquerait d'être rendue inopérante à la suite de la promulgation de la loi du 20 juillet 2023 qui offre désormais aux petites communes la garantie de pouvoir disposer d'un hectare de terrains constructibles.

Cela étant, la CE estime que l'OAP doit être redimensionnée comme elle le développera dans le cadre de l'observation 96-119 ci-dessous. De même, la position de la CE sur l'emplacement réservé sera explicitée à l'appui de l'observation 48 ci-dessous.

### 48

MALLEVIALLE Marie-France (CA01)

Parcelle C 931, exploitante agricole elle a planté des chênes truffiers sur la partie Nord-Est et prévoit d'étendre sa plantation sur le reste de la parcelle. Elle souhaite que cette parcelle reste intégralement classée en zone agricole et ne devienne pas une zone UE. Dans le même esprit elle souhaite que l'emplacement réservé inscrit sur sa parcelle en vue de l'aménagement d'un espace public soit retiré.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le reliquat de la parcelle C931 est situé en zone A.*

*Un emplacement réservé est un outil mobilisable qui permet d'anticiper l'acquisition foncière et en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour y réaliser à terme un projet précis. La commune a souhaité créer cet emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public (parking, aire de camping-car...).*

*Toutefois, le propriétaire peut exercer son droit de délaissement et demander l'acquisition de sa parcelle par la commune.*



### Avis de la CE

La CE considère que ce déclassement d'une partie significative d'un terrain agricole ne s'inscrit pas dans les objectifs du PADD sur « le maintien et le développement de l'agriculture » et « la mise en valeur des produits du terroir ». En l'espèce, la parcelle C931 appartient à une exploitante agricole qui a le projet de développer sa truffière sur l'intégralité de la parcelle. Conserver dans ce village très touristique une telle production justifie que cette parcelle reste classée en zone agricole. La CE estime que la présence de zones agricoles aptes à une exploitation trufficole est rare et constitue un atout économique important pour une commune de la taille de Montjoi (167 habitants).

Quant à l'emplacement réservé, la CE remarque qu'il existe à proximité immédiate du lieu envisagé une aire de stationnement. Elle note également que la présentation qui en est faite « création d'un espace public (parking, aire de camping-car...) » ne traduit pas l'existence d'un projet précis : il n'est pas besoin d'être spécialiste pour comprendre qu'une aire de camping-car ne présente pas les mêmes caractéristiques qu'un parking. Rappelons à ce propos que l'article L 151-41 1° du CU impose que le règlement du PLU précise les caractéristiques des voies et ouvrages publics prévus.

La CE demande que l'emplacement réservé n°1 soit retiré et que l'intégralité de la parcelle C 931 reste en zone agricole.

**Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**

## 96 - 119

BEUREL Géraldine

Parcelle C 952, après une première visite lors de la permanence du 22 juillet à Valence d'Agen, elle fait part de sa sidération face à l'intégration de cette parcelle dans le périmètre de l'OAP Ganel.

Dans l'observation 119, elle souligne qu'aucune information n'a été communiquée sur l'OAP Ganel, met en question la pertinence d'une telle opération dans son principe, notamment au regard de l'évolution démographique de la commune, et dans son étendue, l'îlot A (parcelle 952) entrant dans le périmètre de protection du village. Elle redoute l'accroissement des nuisances sonores et olfactives et met en évidence une incohérence entre le texte de l'OAP et le schéma d'aménagement quant à la voirie intérieure : dans la description de l'OAP, la desserte automobile se fait par une voie en impasse tandis que le schéma d'aménagement mentionne deux accès.

Il est demandé le retrait de la parcelle C 952 du périmètre de l'OAP Ganel.

### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La création d'une OAP permet à la collectivité d'encadrer au mieux les futurs aménagements que réaliseront les porteurs de projet sur ce site. Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de cette OAP. Il est bien indiqué que l'îlot B sera aménagé dans un premier temps (partie à l'est du chemin). Le schéma d'aménagement est donné à titre indicatif et sera étudié avec l'aménageur lors de l'instruction du projet.*

*Le maintien de la parcelle C952 dans l'OAP n'impose rien aux propriétaires en matière d'aménagement du site.*

*Le PLUI-H arrêté est en ligne sur le site de la CC2R et dans les communes depuis son arrêt le 5 décembre 2022 et a fait l'objet d'une communication réglementaire.*

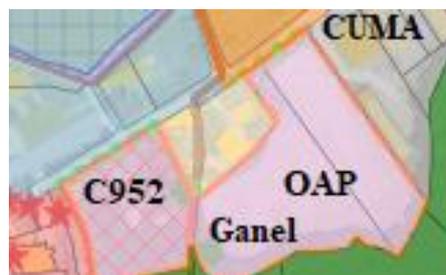
### **Avis de la CE**

La CE prend acte de la clarification apportée par la CC2R en matière de programmation des opérations et note que l'îlot B sera développé en premier.

Si elle partage la remarque de la CC2R sur le fait que l'inscription d'une parcelle dans une OAP n'impose rien à son propriétaire en matière d'aménagement du site, en revanche elle ne voit pas l'intérêt d'inclure dans le périmètre de l'OAP l'îlot A, en l'occurrence la parcelle C952, eu égard à son boisement actuel et à la rétention foncière annoncée pour ce terrain. Il lui semble préférable de concevoir une OAP de taille plus réduite mais réalisable plutôt que de maintenir l'OAP actuelle avec 8 logements en partie virtuels.

La CE demande le retrait de la parcelle C952 du périmètre de l'OAP Ganel.

**Ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**



### 103

DAPOIGNY Pierre

Après un entretien avec la CE lors de la permanence du 3 août à Castelsagrat, il dépose une note assortie d'annexes dans laquelle il déplore le manque total d'information et de consultation par la municipalité notamment en direction des propriétaires concernés. Il estime que la résolution des difficultés intrinsèques à la traversée du village et la réduction de la dangerosité induite par le transport de la paille et la circulation des engins de la CUMA constituent un préalable à l'implantation de nouvelles constructions.

En conclusion, il affirme que la création de la zone 1 AU n'est pas adaptée au regard de la présence à proximité d'une CUMA génératrice d'un trafic routier perturbateur sur un réseau routier inadapté et au regard du niveau des nuisances sonores.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*L'OAP Ganel (8 logements) est la seule zone à urbaniser de la commune, suite aux refus de dérogation à l'urbanisation limitée en 2020. De plus, elle permet de respecter l'objectif de production de logements indiqué dans le Programme d'Orientations et d'Action (partie H du PLUI). Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de cette OAP.*

#### **Avis de la CE**

Le requérant trouvera à l'observation 32 ci-dessus la position de la CE sur la zone 1 AU et sur le redimensionnement de l'OAP.

L'autre sujet abordé par le requérant ne relève pas de la présente enquête publique.

### 116

Anonyme

Il soumet, pour appréciation, le texte de l'information de la Mairie de Montjoi sur le PLUi-H.

#### Question de la CE

Sans objet.

### 120

Anonyme

OAP Ganel, au-delà d'une information lacunaire, il souligne le manque de transparence, dialogue et concertation autour de ce projet d'OAP. Il a du mal à saisir les objectifs du projet en faisant remarquer que la commune est propriétaire des parcelles de l'îlot B. Il craint la dénaturation du village historique et pittoresque de Montjoi en raison des nouvelles habitations en bordure du site classé. Il estime que le dessin et l'usage des voies d'accès sont très confus. Il attire l'attention sur le recours au droit de préemption par la commune et évoque, in fine, l'outil de l'expropriation.

#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*L'OAP Ganel (8 logements) est la seule zone à urbaniser de la commune, suite aux refus de dérogation à l'urbanisation limitée en 2020. De plus, elle permet de respecter l'objectif de production de logements indiqué dans le Programme d'Orientations et d'Action (partie H du PLUI). Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de cette OAP.*

*Il est bien indiqué que l'îlot B sera aménagé dans un premier temps (partie à l'est du chemin). Le schéma d'aménagement est donné à titre indicatif et sera étudié avec l'aménageur et l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du projet.*

*Rien n'impose à un propriétaire d'un terrain situé dans une OAP de l'aménager ou de le vendre.*

*S'agissant d'un projet intercommunal, le PLUI-H arrêté est en ligne sur le site de la CC2R et dans les communes depuis son arrêt le 5 décembre 2022 et a fait l'objet d'une communication réglementaire.*

**Avis de la CE**

Le requérant voudra bien se reporter aux observations 32 et 96-119 ci-dessus pour connaître la position de la CE.

**121**

Anonyme

Il émet un avis défavorable sur ce projet de construction de huit logements dans la zone 1 AU.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*L'OAP Ganel (8 logements) est la seule zone à urbaniser de la commune, suite aux refus de dérogation à l'urbanisation limitée en 2020. De plus, elle permet de respecter l'objectif de production de logements indiqué dans le Programme d'Orientations et d'Action (partie H du PLUI).*

**Avis de la CE**

Le requérant voudra bien se reporter aux observations 32 et 96-119 ci-dessus pour connaître la position de la CE.

**CE MO01**

OAP Ganel : à la page 148/244 du volume consacré aux OAP, les Modalités opératoires précisent la chronologie des aménagements dans ces termes :

« ... La partie à l'Est du chemin devra être urbanisée dans un premier temps.

Cette urbanisation doit nécessairement être réalisée avant la partie Est du chemin existant ». La rédaction de ce paragraphe ne permet pas de savoir lequel des deux îlots devra être urbanisé en premier.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*L'îlot B sera aménagé avant l'îlot A : il est bien précisé que la partie à l'est du chemin devra être urbanisée dans un premier temps (page 148). De plus, l'îlot B est propriété de la commune.*

**Avis de la CE**

La CE remercie la CC2R pour cette précision qu'elle estimait nécessaire après plusieurs lectures du paragraphe en cause.

## 5.18. Commune PERVILLE

PE

### CE PE01

OAP à Perville, page 152/244, il est mentionné trois sites alors qu'une seule OAP est décrite pour cette commune.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le dossier sera repris en conséquence pour être cohérent*

### **Avis de la CE**

La CE note la prise en compte de cette modification de la rédaction de l'OAP par la CC2R.  
**Cela fera l'objet d'une recommandation générale.**

## 5.19. Commune POMMEVIC

PO

01

Commune de Pommevic

Lors de la précédente enquête publique, nous avons émis le souhait de faire en sorte que la parcelle n° 983, au lieu-dit "Marjol" soit constructible dans son intégralité. Les documents joints attestent que cette demande avait été acceptée. Notre surprise est de constater que dans les nouveaux documents une modification a été apportée à cette requête.

Nous vous serions reconnaissant de bien vouloir revenir à la décision initiale.

- Dans le cadre de l'application de la zone A, sur le secteur de "Pontoune" et "Amiral", il apparaît 2 zones Anc, nous souhaiterions que les parcelles concernées puissent évoluer vers la zone 1Au. Ainsi que la zone A dans le secteur de "Pontoune" soit transformée en zone Anc.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La parcelle a fait l'objet d'une demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation car elle se trouve actuellement en zone non constructible. Cette demande a été refusée par Madame la Préfète le 28/07/2022.*

**Avis de la CE**

Dont acte. Cette demande émane de la commune qui a donné son accord sans observation au projet. Il n'y a jamais eu d'autre enquête publique sur ce projet mais plutôt une concertation. La CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

15

PHILIP Maurice

Le PLU actuellement en vigueur à Pommevic prévoit un "couloir écologique" le long de la rive droite du Canal latéral à la Garonne. De ce fait, des parcelles privées sont classées en Nce(i) et Ace(i) avec un certain nombre de contraintes concernant, entre autres, les clôtures.

Dans le PLUi-H, tel que proposé, ces parcelles ne sont plus classées qu'en N ou A. Les propriétaires pourraient donc délimiter leurs parcelles avec des clôtures pouvant perturber, voir interdire le passage de la faune sauvage !

Il est fort dommage de ne pas avoir au contraire profité de ce magnifique ouvrage qu'est le canal pour mettre en place une véritable trame verte de Malause à La Magistère traversant ainsi l'intégralité de notre Communauté de Communes au profit non seulement des habitants et visiteurs mais de surtout de la biodiversité. Est-il trop tard pour corriger le tir ? Et d'inciter les voisins de la Confluence à faire de même dans leur PLUi-H en cours d'élaboration.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le PLUi-H règlemente les clôtures (page 94 et page 112) plus particulièrement dans les zones Ne et Ae pour permettre le passage de la petite faune sauvage. De ce fait on peut envisager d'étendre cette prescription dans toutes les zones concernées par des continuités écologiques et identifiées sur le document graphique bis. Concernant la communauté de communes voisine, Terre de Confluence, la collectivité n'a pas d'action, incitation particulière à faire*

**Avis de la CE**

Dont acte. La CE laisse le soin à la CC2R de décider de l'opportunité de modifier ou non le règlement écrit sur ce point.

## 19 - 20

MATOUGUI David

Parcelle A152 à Pommevic : je souhaiterais que la parcelle A152 soit répertoriée dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Afin de pouvoir transformer ce bâtiment en habitation tout en conservant le caractère architectural de la bâtisse et ne pas laisser ce monument se dégrader.

La mairie est favorable à ce projet.

### Question de la CE

La parcelle A152 a été regroupée avec d'autres en 2022 pour créer la parcelle A1390 sur laquelle existe un bâti étoilé (patrimoine protégé n°4). C'est probablement ce bâti qu'il souhaite pastiller.

Qu'en est-il ?

### *Réponse de la CC2R*

*Un premier recensement du bâti agricole remarquable a été effectué par le bureau d'études Urbactis au printemps 2017 qui a été envoyé à chaque commune pour un premier diagnostic. Des réunions ont été organisées dans chaque commune afin d'affiner les listes.*

*Suite à ce premier passage, un second recensement a eu lieu en novembre-décembre 2017 avec des allers-retours entre les mairies, la CC2R et le bureau d'études.*

*Des critères de sélection ont été mis en œuvre : présence des réseaux, bâti présentant un intérêt patrimonial, changement de destination compatible avec l'activité agricole, pas de zone inondable, projet de logement, touristique, dans les 5 ans à venir.*

*Chaque commune a choisi les modalités d'information des propriétaires concernées (mails, réunion publique, questionnaire...).*

*Ce bâtiment ne fait pas partie de la sélection.*

*Il a été identifié comme élément du patrimoine à préserver et devra faire l'objet d'une attention particulière lors d'une restauration.*

### **Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'étudie pas la demande du requérant sur le fond se contentant d'une déclaration générale (cf REG 03). La CC2R indique que le bâtiment ne sera pas pastillé et donc sans possibilité de changement de destination mais que sa restauration « *devra faire l'objet d'une attention particulière lors d'une restauration* ».

La CE observe toutefois la conservation du bâtiment répertorié comme « élément du patrimoine à préserver » sans possibilité d'activité ultérieure compromet grandement les chances de restauration.

La CE est donc favorable à la demande du requérant pour le pastillage de cette bâtisse sachant que cela n'autorise que la demande de changement de destination qui sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. **Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

## 5.20. Commune SAINT-ANTOINE

SA

23

M. LE DANTEC Joël

- pourquoi la parcelle C640 est-elle partagée entre UC et ZA ? alors que les parcelles adjacentes ne le sont pas dans la continuité

- est-il donc possible que cette parcelle soit entièrement en UC ?

- si cette parcelle ne devient pas entièrement en UC, quelles en sont les limites précises ?

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le parti pris était qu'au moins un logement supplémentaire puisse être réalisé dans l'ensemble des parcelles de ce secteur. La parcelle C640 étant suffisamment étendue, il a été décidé de ne pas la rendre constructible en totalité puisqu'au moins un logement est réalisable sur la partie constructible.*

*La partie constructible de la parcelle s'étend sur 1 400 m<sup>2</sup>. Le règlement graphique est à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>, facilement mesurable.*



**Avis de la CE**

Dont acte l'argumentation de la CC2R qui répond au questionnement du requérant pourrait être appliquée aux autres parcelles. Toutefois, il eut été « facile » pour la CC2R de répondre complètement au requérant. La CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

110

DUPONT Yves et pétition de soutien des habitants de Saint-Antoine (92 signatures).

L'OAP de Saint-Antoine (32) n'est pas suffisamment détaillé et n'a pas fait l'objet de concertations avec le propriétaire et les riverains. Absence totale pendant 8 ans "arrêté n°23URB-2-1-2-01 du 5 juin 2023" de concertations ou de réunions publiques sur la commune de Saint-Antoine auprès du propriétaire et des habitants concernant ce projet d'Enquête. Je déplore ce manque de communication et de concertations puisque j'ai appris l'existence de ce projet le 18 juillet 2023. Ce projet ne tient pas compte de la topographie des lieux. Je suis absolument défavorable à ce projet sous toutes ses formes et m'y oppose formellement. En PJ 11 lettres « pétition » s'opposant au projet avec environ 80 signatures, ainsi qu'une lettre du propriétaire qui s'oppose au projet et ne vendra pas ses terres pour ce faire. L'OAP est sur le chemin de Saint Jacques de Compostelle et impactera directement le gîte « Oustal » contiguë qui est situé dans le périmètre des 500 m de l'ancienne commanderie et de l'église, comme les parcelles de l'OAP (153, 155, 82). Ces parcelles sont agricoles et exploitées cette OAP sera un désastre agricole, écologique patrimonial et touristique.

PJ 12 pétitions des habitants de Saint-Antoine comportant 92 signatures.

Question de la CE

Il semble que ce projet d'OAP soit imposé au propriétaire sans aucune concertation avec lui (dissensions familiales ?) ni avec les habitants de cette petite commune de 200 habitants. cf 111, 118 et CE SA01.

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La CC2R rappelle que la concertation et la communication sont de mises depuis la délibération de prescription du PLUi-H en décembre 2015. Des registres de concertation ont été mis à la*

*disposition du public, 2 réunions publiques se sont déroulées les 14/05/2018 et 21/11/2022 au cinéma-théâtre Apollo à Valence d'Agen, divers articles dans la presse, dans le bulletin intercommunal 2 Rives à la Une distribué dans chaque boîte aux lettres du territoire, le site de la CC2R mis à jour à chaque étape du projet et accessible à tous, notamment le projet arrêté le 5 décembre 2022, toutes les règles de publicité et de communication ont été respectées.*

*La création d'une OAP permet à la collectivité d'encadrer au mieux les futurs aménagements que réaliseront les porteurs de projet sur ce site.*

*L'OAP Village (au moins 8 logements) est la seule zone à urbaniser de la commune, suite aux refus de dérogation à l'urbanisation limitée en 2020. De plus, elle permet de respecter l'objectif de production de logements indiqué dans le Programme d'Orientations et d'Action (partie H du PLUI). Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de cette OAP, étant soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Une OAP n'impose rien au propriétaire, s'il ne souhaite pas aménager son terrain.*

#### **Avis de la CE**

L'argumentaire « type » de la CC2R ne répond pas à la demande du propriétaire, de sa fille et aux pétitions sur ce sujet 110, 111 et 118. L'avis de la CE est indiqué ci-après, regroupé en CE SA02.

La CE remarque que la procédure de changement de destination sur le territoire de la commune de Saint-Antoine ne concerne que 6 bâtiments ou ensembles de bâtiments et que ce levier d'urbanisme pourrait constituer une solution alternative d'urbanisation à étudier.

#### **111**

Pétition de soutien de 39 signatures dont la communauté des pèlerins « Saint Jacques de Compostelle » contre ce projet qui réquisitionne une parcelle agricole en défigurant un village médiéval.

Je dénonce le manque de concertations sur la commune de Saint-Antoine (32) et de réunions publiques annonçant cette Enquête pour ce projet.

Les habitants dans leur globalité ignoraient ce projet d'enquête.

Je m'oppose à ce projet d'enquête qui nuirait fortement au patrimoine du village et son tourisme puisque ce projet est dans un périmètre et environnement protégé de 500m (château commanderie, église). Je suis défavorable à ce projet

#### Question de la CE

Qu'en est-il, cf CE SA01 ?

#### *Réponse de la CC2R*

*La CC2R rappelle que la concertation et la communication sont de mises depuis la délibération de prescription du PLUI-H en décembre 2015. Des registres de concertation ont été mis à la disposition du public, 2 réunions publiques se sont déroulées les 14/05/2018 et 21/11/2022 au cinéma-théâtre Apollo à Valence d'Agen, divers articles dans la presse, dans le bulletin intercommunal 2 Rives à la Une distribué dans chaque boîte aux lettres du territoire, le site de la CC2R mis à jour à chaque étape du projet et accessible à tous, notamment le projet arrêté le 5 décembre 2022, toutes les règles de publicité ont été respectées.*

*La création d'une OAP permet à la collectivité d'encadrer au mieux les futurs aménagements que réaliseront les porteurs de projet sur ce site.*

*L'OAP Village (au moins 8 logements) est la seule zone à urbaniser de la commune, suite aux refus de dérogation à l'urbanisation limitée en 2020. De plus, elle permet de respecter l'objectif de production de logements indiqué dans le Programme d'Orientations et d'Action (partie H du PLUI). Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de cette OAP, étant soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

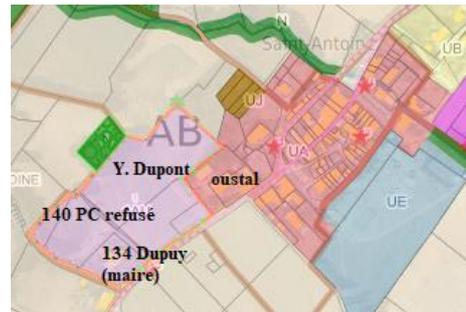
### Avis de la CE

L'argumentaire « type » de la CC2R ne répond pas à la demande du propriétaire, de sa fille et aux pétitions sur ce sujet 110, 111 et 118. La CC2R qui indique être attentive au patrimoine et notamment au chemin de Compostelle aurait pu répondre sur cet aspect de l'OAP contesté par les pèlerins (PADD - axe 4 de l'orientation 4). L'avis de la CE est indiqué ci-après, regroupé en CE SA02.

### 118

En complément des contributions n°110 et 111. Je suis la fille de Mr Dupont Yves.

Le gîte l'Oustal (en cours d'acquisition, promesse de vente) qui s'avère être un gîte international auprès des pèlerins verrait son activité en péril par la proximité d'un lotissement d'au moins huit maisons à 10 mètres du bâti du gîte. Le gîte se trouve dans le périmètre des 500 mètres de la zone protégé par le village classé avec son château, commanderie et son église. Patrimoine chargé d'histoire.



Je certifie que les douze pétitions déposées sur les contributions citées ci-dessus recueillent quatre-vingt-douze signatures originelles d'habitants de Saint-Antoine, pratiquement l'unanimité.

#### Question de la CE

Cf RD110, RD111 et CE SA02, qu'en est-il ?

#### *Réponse de la CC2R*

*La création d'une OAP permet à la collectivité d'encadrer au mieux les futurs aménagements que réaliseront les porteurs de projet sur ce site.*

*L'OAP Village (au moins 8 logements) est la seule zone à urbaniser de la commune, suite aux refus de dérogation à l'urbanisation limitée en 2020. De plus, elle permet de respecter l'objectif de production de logements indiqué dans le Programme d'Orientation et d'Action (partie H du PLUI). Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de cette OAP, étant soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

### Avis de la CE

L'argumentaire « type » de la CC2R ne répond pas à la demande du propriétaire, de sa fille et aux pétitions sur ce sujet 110, 111 et 118. L'avis de la CE est indiqué ci-après, regroupé en CE SA02.

### CE SA01

L'UDAP 32 dans son avis attire l'attention sur le « centre bourg traversé par le chemin de Saint Jacques de Compostelle » les « deux édifices protégés au titre des monuments historiques, une relique de Saint Antoine » et « de très forts enjeux patrimoniaux et touristiques » du village. L'OAP projetée est entièrement incluse dans les périmètres de 500 m des 2 monuments ce qui ne paraît guère judicieux. Qu'en est-il ?

#### *Réponse de la CC2R*

*Une affectation dans un périmètre ABF n'exclut pas la possibilité d'une urbanisation avec l'avis de l'UDAP32 lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, qui permettra au contraire de garder un caractère qualitatif à cette OAP.*

*Si la conservation des monuments historiques est essentielle, les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure. Toute modification sur celui-ci a des conséquences sur la perception et donc la conservation des monuments. A ce titre, une vigilance particulière s'impose à l'égard des projets de travaux dans leur environnement.*

*La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits*

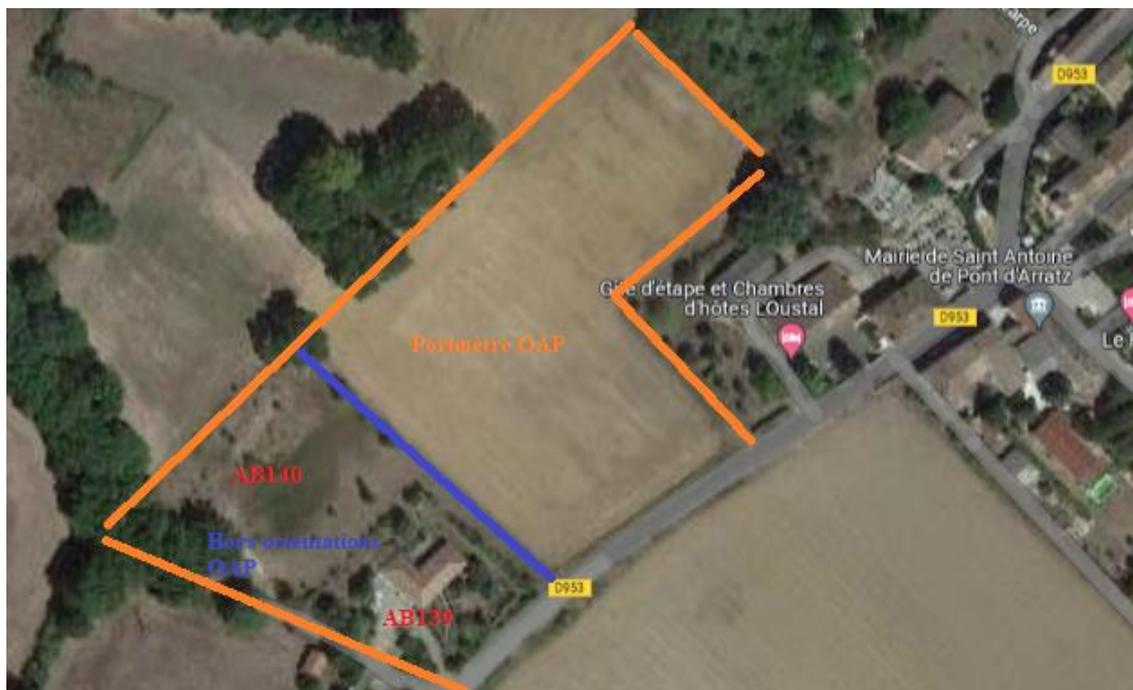
*Mais, à aucun moment, ni le législateur ni les ABF ne considèrent ces secteurs comme devant être sanctuarisés et donc non constructibles.*

*À l'intérieur d'un espace protégé, il s'agit de travailler avec le STAP avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation, qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'une modification de bâtiment existant, d'une démolition, de la création d'un lotissement, de l'installation d'une enseigne ou de l'aménagement d'un espace extérieur. Ce travail en amont, fait d'écoute réciproque et de dialogue, permet le plus souvent d'éviter les blocages qui pourraient apparaître lors de l'instruction de la demande d'autorisation. L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France n'interdit pas le recours à un vocabulaire architectural contemporain. Il s'agit alors de penser l'inscription de cette création contemporaine en fonction du contexte existant, notamment en trouvant des continuités d'échelles, de matériaux ou de formes avec le souci d'un développement durable.*

#### **Avis de la CE**

La mise en valeur du patrimoine est un objectif du PADD. Le chemin de Saint Jacques de Compostelle et l'aspect médiéval de Saint-Antoine a un attrait indéniable. L'avis de pèlerins est à prendre en compte cf. ci-après en CE SA02.

#### **CE SA02**



Une OAP est prévue (zone 1AU) : OAP Village (2.4 ha dont 1.6 non bâtis 8 logements), entièrement incluse dans le périmètre des 500 m des monuments historiques. Il est précisé que les 2 habitations existantes (AB 134 de M. Dupuy) et AB 140 (Mme. Dupont) ne seront pas soumises à l'opération imposée, pourquoi les inclure dans le périmètre. L'habitation parcelle AB140 indiquée « en cours » a subi un refus de constructibilité au titre du RNU, sera-t-elle alors autorisée au titre de l'OAP ?

Les propriétaires des autres parcelles concernées (AB 155, 153, 82, 152, 154, 142) sont-ils informés voire en accord avec ce projet ?

Est-ce une terre agricole exploitée et si oui l'exploitant est-il favorable à ce projet ?

Pourquoi ce choix de parcelles alors que d'autres semble mieux adaptées à une OAP (par exemples les C624 et C618 contiguës à la zone UA et UB au nord-est du village, soit donc dans la continuité du lotissement récent ?

Est-il justifié de prévoir cette création d'OAP au détriment de l'agriculture pour une augmentation de 8 logements compte tenu d'une population très stable (190 habitants en 1968 pour 209 en 2015 source INSEE), des quelques dents creuses existantes en zone U (5 à 7), des 6 changements de destinations inscrits au PLUi-H, des 16 éléments du patrimoine à préserver et totalement incluse dans les périmètres de protection de deux monuments historiques ? On note qu'il y a également une zone 2AU prévue à l'Est du village.

Pourquoi stipuler que l'aménagement doit se réaliser en une seule opération d'ensemble ?

#### *Réponse de la CC2R*

*Le PLUi-H arrêté est accessible sur le site de la CC2R et dans les communes depuis le 5 décembre 2022. Toute personne désirant s'informer en avait la possibilité.*

*Comme indiqué dans l'OAP (page 169), le périmètre intègre deux parcelles qui sont construites ou en cours de construction, qui pourront évoluer indépendamment du reste du périmètre et ne sont pas intégrées dans l'opération d'ensemble imposée.*

*Il est surprenant de citer les parcelles C624 et C618 comme mieux adaptées à une OAP. Le projet de PLU de Saint-Antoine a dû être abandonné avant l'enquête publique car le propriétaire de la Commanderie, situé face à ces parcelles s'est opposé à la constructibilité et à l'aménagement de cette zone.*

*Le choix s'est porté sur l'OAP Village pour cette raison.*

*Suite aux échanges avec la commune, la CC2R et le bureau d'études, il a été décidé d'aménager le site par le biais d'une seule opération d'ensemble.*

#### **Avis de la CE**

La CE regrette que la CC2R n'ait pas étudié les demandes motivées et justifiées des requérants et des pétitionnaires (110, 111 et 118). L'avis de la CE sur ce sujet est regroupé ici en CE SA02. La CE constate que la CC2R élude une grande partie des questionnements et notamment le rejet du PC de la parcelle AB140 (RNU).

La CE relève que la CC2R a indiqué par ailleurs en CE OAP01 et CE OAP02 :

*« Ceci est un parti pris de la collectivité afin de laisser ces parcelles en zone constructible, mais sans imposer une opération d'ensemble sur les terrains concernés par ces habitations. ».*

Ceci ne semble pas exact car il n'y a qu'une seule construction réalisée sur l'AB139 et aucune existante ni en cours sur l'AB140 (cf. extrait google Maps de 2023) puisque sa demande de PC a été refusée. L'OAP qui intègre ces deux parcelles dans le périmètre tout en les dispensant de répondre aux orientations permettrait ainsi de rendre la parcelle AB140 constructible sans la soumettre aux orientations de l'OAP dont notamment la nécessité d'une opération d'ensemble. Par ailleurs la pétition de 92 habitants de cette commune de 200 habitants qui découvrent ce projet en cours d'enquête publique met à mal le credo de la CC2R quant à la concertation et à l'information locale.

La CE n'ayant pas eu d'arguments motivés et justifiés de la CC2R en réponse à ses questionnement légitimes, ne peut cautionner une opération dont les objectifs ne sont guère transparents. Compte tenu de l'opposition légitime de la très grande majorité des habitants de ce petit village comportant des éléments patrimoniaux remarquables, de la position rigide de la CC2R et de la population très stable la CE estime que les besoins éventuels en logements pourront être satisfaits par les dents creuses existantes et les changements de destination.

De plus il paraît évident, au vu de l'opposition du propriétaire et de sa fille, que cette OAP ne sera pas aménagée avec finalement comme seul résultat la constructibilité de la parcelle AB140 qui pourra être construite rapidement puisqu'elle n'est pas soumise aux orientations de l'OAP Village et notamment à la réalisation « *d'une seule opération d'ensemble* » (document OAP page 169/244 du dossier d'enquête).

L'aspect « patrimoine » a été ignoré. Il apparaît inopportun d'instaurer cette OAP sur le chemin de Compostelle et incluse dans le périmètre de deux monuments historiques (église et château). L'impact agricole est également ignoré alors qu'il s'agit de 1.6 ha de bonnes terres cultivées qui vont disparaître.

La CE est donc défavorable à la création de cette OAP. **Cela fera l'objet d'une réserve** dans l'avis final.

Si toutefois la CC2R maintenait cette OAP la CE demande que son périmètre soit ramené à la seule partie aménageable en excluant les deux parcelles AB140 et AB139 pour être cohérent avec l'application des orientations et éviter de prêter le flanc aux rumeurs. Cela fera l'objet d'une **réserve subsidiaire n°1**. En seconde **réserve subsidiaire n°2** la CE demande de modifier les modalités opératoires en supprimant la phrase : « *L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble* » afin que l'aménagement se fasse équitablement aux choix des propriétaires que ce soit pour l'AB140 ou pour les autres (AB153, AB155 et AB82).

## 5.21. Commune SAINT-CIRICE

SE

### CE SE01

L'OAP Village est prévue en zone 1AU en 2 sites. Elle est prévue sur 2.4 ha pour 8 logements, entièrement incluse dans le périmètre des 500 m de l'église. Dans le site 1 au sud il y a une habitation (ZI27 « Mouret » 6 route de Sistels), sera-t-elle soumise à l'opération imposée ?

*Réponse de la CC2R*

*Le texte sur les modalités opératoires sera complété pour préciser que l'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'extension des réseaux et sans imposer une opération d'ensemble sur chaque site.*

*2 permis de construire ont été délivrés sur une partie du site 1 au lieu-dit Richevue.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

## 5.22. Commune SAINT-CLAIR

SR

**09**

Anonyme (DO02)

S'est renseigné et repassera. RAS à ce stade.

Question de la CE

Sans objet

### **CE SR01**

OAP à Saint Clair, la zone correspondant au périmètre décrit à la page 180/244 n'est pas identifiée graphiquement comme OAP dans le règlement graphique

Question du CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Il s'agit là d'un oubli qui sera rectifié dans le dossier d'approbation*

**Avis de la CE**

La CE note la prise en compte de cette modification du règlement graphique par la CC2R.

## **5.23. Commune SAINT-LOUP**

SL

## **5.24. Commune SAINT-MICHEL**

### **SM**

## 5.25. Commune SAINT-PAUL-D'ESPIS

SP

03

TOURNIE Jean-Pierre (VA01)

Propriétaire de parcelles agricoles autour du hameau de Piac, souhaiterait que la zone constructible soit étendue sans toutefois préciser les numéros des parcelles concernées.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La commune dispose de plusieurs secteurs de projets et de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces.*

*La CC2R ne peut pas satisfaire à un besoin foncier d'un projet favorisant l'étalement urbain, allant à l'encontre de la gestion économe des sols et nécessitant de plus une demande de dérogation à l'urbanisation limitée.*

**Avis de la CE**

Dont acte.

29

ROUGE Eliane

Pour le village de ST PAUL D'ESPIS , je propose un projet de réaménagement qualitatif pour les 2 entrées du village (route de Malause et rue de La Forge), l'angle de ces 2 rues étant EN VENTE et permettant la construction de 9 logements locatifs mitoyens (typeT3 etT4) dans l'alignement de la rue De La Forge (pourvue en assainissement collectif, eau potable et électricité) réservés à des familles pour pérenniser l'effectif des 2 écoles; ce serait une OAP en proximité immédiate avec le cœur du village sans consommer du foncier agricole et naturel.

La réhabilitation de tous les logements communaux vacants (au-dessus des écoles) et leur location (soit 6 logements) irait aussi dans ce sens. Le site 2 avec 10 logements à prévoir pour de la location, prolongerait la rue de L'École ; par contre le site 1 hors village situé Route de Malause (lotissement à viabiliser pour vente de terrains à bâtir) est risqué si pas de demande dans les années à venir ; ce sont 2ha de terres agricoles appartenant à la commune qui doivent revenir aux agriculteurs qui les exploitent actuellement. J'émetts aussi le souhait de promouvoir la valorisation d'un chemin de randonnée (portion de ligne de chemin de fer abandonnée sous le pont des Gervaises) en liaison avec la commune de Moissac et vers Valence (pour un projet intercommunal).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le PLUI valant Programme Local de l'Habitat, la sortie de la vacance est détaillée notamment dans le POA. La CC2R prévoit une sortie de vacance de 130 logements sur la durée du PLUI-H, soit 13 logements par an. Ces logements feront l'objet d'une attention particulière et prioritaire.*

*La CC2R rappelle qu'une orientation d'aménagement et de programmation a vocation à encadrer l'urbanisation d'un site stratégique. Il sera urbanisé en priorité par rapport aux espaces périphériques situés en extension de la zone urbaine, s'agissant, de plus, de foncier communal.*

*La promotion des chemins de randonnées ne dépend pas du PLUI-H.*

**Avis de la CE**

Le PLUi-H n'a pas vocation à intervenir ni dans la politique immobilière, ni dans la politique foncière d'une commune. Aussi la proposition d'achat d'un immeuble n'entre pas dans le cadre de cette enquête publique. Il en est de même de la proposition de céder à un agriculteur le foncier du site 2 de l'OAP Village dans l'hypothèse où les terrains à bâtir ne trouveraient pas d'acquéreurs. La CE prend acte de la réponse apportée par la CC2R sur la question des chemins de randonnée.

**47**

TERRIEUX Christian

Parcelle ZM 0020, propriétaire à Sautibus d'une grange figurant sous le n°1 dans la liste des changements de destination, il demande qu'une correction soit apportée à la page 124/145 de l'annexe Changement de destination dans laquelle les photos présentées ne correspondent pas au bâtiment concerné.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*L'erreur sera corrigée à l'issue de l'enquête publique*

*Le bureau d'étude Urbactis prendra contact avec le propriétaire pour s'assurer d'identifier le bon bâtiment. Des photos de ce dernier seront ajoutées au dossier*

**Avis de la CE**

La CE note la prise en compte par la CC2R de la rectification à apporter à l'annexe « Changements de destination ». **Cela fera l'objet d'une recommandation générale.**

## 5.26. Commune SAINT-VINCENT-LESPINASSE

SV

17

CARRERE Francine, Francis, Charles, Emelia (VA03)

Ils souhaitent que 8 parcelles situées au nord du hameau de Rouzet, aux lieux dits La Croux del Rouch et Talet cote de la Serre soient ouvertes à l'urbanisation en continuité avec l'urbanisation existante. Parmi celles-ci, 3 font actuellement l'objet d'un compromis de vente. Les réseaux sont en place et la prolongation EDF a été financé en partie par la famille et en partie par la commune. Il y a des CU.

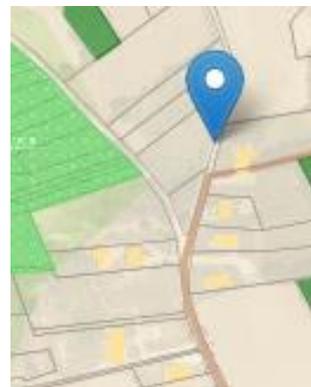
### Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse de la CC2R

*Plusieurs certificats d'urbanisme opérationnels (La Croux del Rouch, Talet) et déclarations préalables lotissements (côte de La Serre, lieu-dit La Croux del Rouch, Talet) ont été délivrés ou en cours d'instruction en 2022 et 2023.*

*L'article L442-14 du code de l'urbanisme permet la cristallisation des règles d'urbanisme pendant 5 ans, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, à condition qu'il y ait division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.*



### **Avis de la CE**

Dont acte.

63

BARDOLS Marcel (ML04)

Il pose la question de la cohérence des zones Anc entre les communes de Goudourville et St Vincent Lespinasse et demande des informations sur l'éventualité d'1 hectare urbanisable octroyé à chaque commune.

### Question de la CE

Qu'en est-il de la question relative à la cohérence des zones Anc. La CC2R est-elle en mesure d'apporter des éclaircissements sur l'information qui circule aujourd'hui quant à une allocation forfaitaire et généralisée d'urbanisation ?

Réponse de la CC2R

*La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux et la création d'une garantie rurale concerne les communes pour lesquelles l'application de la loi ne laisserait que très peu de terrains constructibles (inférieur à 1 ha). Les communes du territoire ont toutes plus d'1 ha de terres à urbaniser pour leur développement et ne sont pas concernées.*

### **Avis de la CE**

Dans le chapitre consacré à Goudourville, M. Bardols a posé une question identique (observation n°50) sur la cohérence des zones Anc entre Goudourville et Saint-Vincent-Lespinasse à laquelle une réponse a été apportée.

78

LALIX Brigitte

Parcelle B 635, elle demande la constructibilité de sa parcelle.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Cette parcelle est située en zone non constructible dans la carte communale de la commune. De plus, elle présente des enjeux environnementaux qui ont été identifiés lors du diagnostic. A ce titre, elle se trouve classée en zone N pour préserver ces éléments et le bois présents sur la parcelle, et n'est plus en continuité immédiate de la zone urbanisée de la commune.*

*En effet, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, la priorité est donnée à l'urbanisation des espaces libres encore présents dans la tâche urbaine.*

*La parcelle B635 restera en zone N dans le PLUI-H.*



**Avis de la CE**

La CE partage la position de la CC2R et n'est pas favorable à la demande de la requérante.

## 5.27. Commune SISTELS

SI

30

FALGUIERES Christian

Je possède une parcelle de terre référencée A 218 Lieu-dit Tujague 82340 Sistels, en face le Lotissement Rolan, qui se trouve en zone Agricole. Je souhaiterai que cette parcelle soit prise en considération sur votre plan communal en zone constructible. L'accès est existant de par la départementale RD30, l'électricité, l'eau et le téléphone sont raccordables depuis ma parcelle. En effet, le lotissement Rolan qui se trouve en face est raccordé de par mon côté de route. Au bout de cet accès qui m'appartient, se trouve une maison existante habitée. La sortie du village se trouve avant l'accès au lotissement et cette zone a pu être construite. Ma parcelle est hors village, mais à la limite. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma contribution afin de rendre la parcelle A 218 à Sistels constructible.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La commune dispose d'un secteur de projet à urbaniser. Le choix a été fait de localiser ce secteur au plus près du centre-bourg pour lutter contre l'étalement urbain mais également pour limiter les déplacements.*

*La CC2R donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Falguières*

**Avis de la CE**

L'argumentation de la CC2R est justifiée et la CE est également défavorable à la demande du requérant.

43

BOISSEAU Christophe (maire) (DO16)

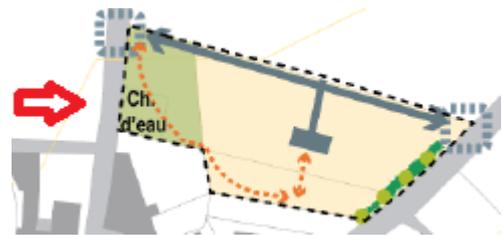
Souhaite ne pas intégrer les zones déjà aménagées (château d'eau et place) dans l'OAP village

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*L'intégration de ces espaces dans l'OAP est pertinente puisqu'ils se trouvent au bord de la route et cela permet de mieux envisager les futurs accès à l'OAP (cheminements piétons, aménagements futurs...).*



**Avis de la CE**

L'argumentation de la CC2R est justifiée et la CE est également défavorable à la demande du requérant.

### 53

AURENSAN Joël

Je souhaiterais que sur la commune de Sistels, les parcelles A101 et A 230 (lieu-dit Bourg Sud et Bitrac) soient classées en zone à urbaniser compte tenu de leur localisation à proximité du bourg. Dans un précédent projet de règlement graphique, elles étaient en effet classées en 2AU et je souhaiterais que cette classification soit maintenue.



#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

#### *Réponse de la CC2R*

*Les parcelles A101 et A230 étaient classées en zone 2AU lors du 1<sup>er</sup> arrêt. Suite au refus de dérogation en 2020, la zone 2AU a été supprimée et la zone 1AU réduite.*

*De plus, la CC2R rappelle qu'une zone 2AU est fermée à l'urbanisation et nécessite une modification du PLUI-H pour être ouverte. Cela doit être justifié par l'absence de terrains constructibles encore disponibles, ce qui n'est pas le cas.*

*Donc, la CC2R ne peut pas donner un avis favorable à la demande de Monsieur Aurensan.*

#### **Avis de la CE**

L'argumentation de la CC2R est justifiée et la CE est également défavorable à la demande du requérant.

### 84 – 107 - 122

QUARGENTAN Jacques (DO21, DO24)

Propriétaire de la parcelle n° 231 située à l'intérieur du bourg et classé en zone agricole dans le projet. Je demande son reclassement en zone constructible. Je souhaiterais pouvoir léguer ce terrain à mes petits enfants afin qu'ils puissent y construire éventuellement une maison. Précise qu'il y a 3 regards traversant ce terrain pour la canalisation du tout à l'égout vers la station d'épuration, ce qui empêche son classement en terrain agricole.



#### Question de la CE

Qu'en est-il ?

#### *Réponse de la CC2R*

*La commune dispose d'un secteur de projet à urbaniser. Le choix a été fait de localiser ce secteur au plus près du centre-bourg pour lutter contre l'étalement urbain mais également pour limiter les déplacements.*

*Le fait que le terrain soit éventuellement desservi par les réseaux publics, ne suffit pas à démontrer que le classement en zone agricole serait irrégulier (R.151-22 du CU)*

*La CC2R donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Quargentan.*

#### **Avis de la CE**

L'argumentation de la CC2R est justifiée et la CE est également défavorable à la demande du requérant.

**100**

AURENSAN Joël

En plus de ma précédente contribution du 3 août dernier, sollicitant le classement en 2AU des parcelles 000 A 101 et 000 A 230 à Sistels ; je demande le classement en zone UA de la parcelle 000 A 252 dans l'hypothèse où le projet de lotissement communal n'aboutirait pas (actuellement classée 1AU). En effet, je souhaiterais que ces parcelles conservent leur caractère constructible indépendamment de ce projet soumis à une volonté municipale.

Question de la CE

Qu'en est-il

*Réponse de la CC2R*

*La parcelle A252 est intégrée dans l'OAP Village et participe au projet d'aménagement d'ensemble. Le fait de la retirer de l'OAP déséquilibrerait le projet. Cette zone à urbaniser est amenée à être aménagée dès l'approbation du PLUi-H et le sera de concert avec Monsieur Aurensan.*

*La parcelle A252 ne sera pas classée en zone UA.*

**Avis de la CE**

L'argumentation de la CC2R est justifiée et la CE est également défavorable à la demande du requérant de sortir sa parcelle de l'OAP. L'objectif affiché par la CC2R pour l'aménagement de cette OAP devrait rassurer le requérant.

## 5.28. Commune VALENCE-D'AGEN

VA

05

Anonyme

Je m'interroge sur la pertinence du PDA de Valence. La « trituration » du périmètre, notamment au nord-est de la zone qui pourrait faire penser à un découpage électoral à la Ch. Pasqua, et, par contre, l'inclusion de la partie basse de l'Avenue Jean Baylet dans ce périmètre soumis à avis conforme de l'ABF, ne peut que laisser penser que ce sera l'argument utilisé pour déroger à la prochaine obligation de mise en place d'une ombrière photovoltaïque sur le parking central de cette avenue.

Quand on constate la pauvreté des engagements de la CC2R en ce qui concerne les ENR dans le PADD, c'est une occasion ratée de monter l'exemple, l'avenue étant, avouez-le, bien éloignée d'une quelconque co-visibilité avec les 3 « monuments historiques » concernés par ce PDA.

Question de la CE

Entendu que le requérant a manifestement confondu le nord-ouest avec le nord-est, qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Depuis 2000, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, en accord avec la commune. En effet, le périmètre peut être adapté au moment de la protection au titre des monuments historiques d'un immeuble, il s'agit alors d'un périmètre de protection adapté.*

*Pour les abords d'un immeuble déjà protégé au titre des monuments historiques, le périmètre de 500 mètres de rayon peut être remplacé par un périmètre de protection modifié, dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme ou de la Carte Communale.*

*La modification du périmètre permet d'élargir ou de restreindre le périmètre de 500 m, mais ne modifie pas le contenu de la servitude du périmètre.*

*Plusieurs réunions ont été organisées dans les communes concernées, en présence de l'Architecte des Bâtiments de France, les élus concernés, les services de la CC2R et le bureau d'étude et son architecte en charge du dossier.*

*Le principe du PDA a été approuvé par le maire et les parcelles situées à l'intérieur des PDA ont été validées par l'ensemble des équipes municipales pour une adoption lors de l'arrêt du 5 décembre 2022.*

*Par ailleurs, il est à souligner que l'évolution des périmètres s'explique par des enjeux de covisibilité, ce qui peut se traduire par des extensions dans certains cas par rapport au périmètre initial des 500m.*

*Le PDA ne saurait faire obstacle à l'éventuelle implantation de dispositifs de production d'ENR.*

*La ministre de la Culture, la ministre de la Transition énergétique et le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires ont signé, le 9 décembre 2022, une instruction aux préfets de région (DRAC et DREAL) ayant pour objet l'instruction des demandes d'autorisation et le suivi des travaux d'implantation de panneaux solaires dans le contexte de l'accélération de la production des énergies renouvelables.*

*Les travaux susceptibles de modifier un immeuble bâti ou une cour ou un jardin, par exemple, dans un site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord (avis « conforme ») de l'architecte des Bâtiments de France. L'autorisation requise relève dans la grande majorité des cas du code de l'urbanisme (permis ou déclaration préalable).*

*L'installation de panneaux photovoltaïques constitue donc des travaux soumis à une demande d'autorisation préalable comprenant l'accord (avis « conforme ») de l'architecte des Bâtiments de France, chargé de s'assurer du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des travaux et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.*

*À titre d'exemple, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, mais également dans un site classé au titre du code de l'environnement, l'installation sur le sol d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire dont la puissance de crête est inférieure à 3 kW doit être précédée d'une déclaration préalable soumise à l'expertise de l'architecte des Bâtiments de France (article R. 421-11 du code de l'urbanisme).*

*Lorsque la puissance de crête est supérieure à 3 kW, un permis de construire est nécessaire. En site inscrit au titre du code de l'environnement, une autorisation sera nécessaire, à soumettre à l'expertise de l'architecte des Bâtiments de France.*

*En abords de monuments historiques ou dans un site patrimonial remarquable, l'architecte des Bâtiments de France, par son avis « conforme » (accord), accompagne et conseille ainsi les porteurs de projets photovoltaïques, pour améliorer les projets pour une meilleure insertion dans chaque site.*

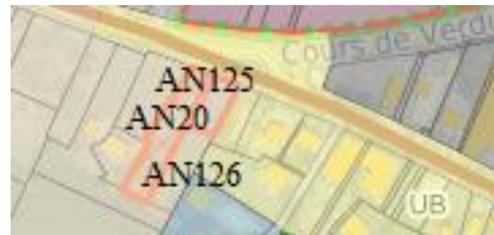
**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse de la CC2R qui n'appelle pas de commentaire.

**07**

MABIRE Julie

Propriétaire avec ses trois enfants des parcelles AN 125, AN 126, AN 127, AN 128, AN 20 et AN 127 (pour partie) situées 105 cours de Verdun à Valence d'Agen. Demande leur classement en terrain à bâtir en signalant que les terrains les jouxtant sont « par ailleurs classés en terrain à bâtir ».



Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*La commune de Valence d'Agen dispose de 9 secteurs de projets de nombreux espaces libres au sein de la tâche urbaine. La priorité est donc donnée à l'urbanisation de ces espaces avant d'envisager une extension.*

*Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone N dans le PLU de la commune.*

*La CC2R donne un avis défavorable à la demande de Mme Mabire.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse de la CC2R qui n'appelle pas de commentaire, et n'est pas favorable à la demande de la requérante.

**44**

BLAISE Francis (VA07)

Je suis propriétaire de l'immeuble situé au 11 rue Xavier Moulenq à Valence et souhaiterais pouvoir transformer le local commercial (anciennement Aqualys) en habitation).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le bâtiment se trouve dans une rue où le linéaire commercial est protégé (OAP page 242). A ce titre, un changement de destination d'un local commercial en habitation sera refusé.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse de la CC2R qui n'appelle pas de commentaire, et n'est pas favorable à la demande du requérant.

**46**

Anonyme

Pour Valence :

- créer "un poumon vert" sur la place Chaumeil autour du monument aux Morts avec espace vert, fleuri et parking marqué sur le pourtour (une seule entrée et sortie face à la SG et limitation de vitesse à 10km/h) ; cet espace public végétalisé attirerait des commerces tout autour ; pour l'instant c'est poussière l'été, nids de poule l'hiver et rodéos à l'occasion !
- révision du stationnement sur la ville (disque bleu, limitation à 1 h, pas de voiture tampon toute la journée) ;
- stationnement à privilégier près de la maison de santé pour les patients en supprimant les plots du parvis de la perception (inutile) et pourquoi pas ombrager le parking Avenue J Baylet par des panneaux photovoltaïques ?

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Ces aménagements opérationnels ne relèvent pas de l'élaboration du PLUI-H qui a vocation à définir le cadre réglementaire du territoire et de l'occupation du sol.*

**Avis de la CE**

Dont acte, la CE n'est pas favorable à la demande du requérant.

**69**

DESPRES Philippe (VA08)

Dans un courrier en date du 21/07/2023 déclare :

propriétaire des parcelles 202 et 737 situées 15 résidence Del Sol à Valence d'Agen. Résidant dans une maison lui appartenant sur la parcelle 737 il demande une dérogation afin de pouvoir construire un abri pour voiture et outils de jardin d'une surface de 35m<sup>2</sup> sur la parcelle 202 jouxtant la parcelle 737.

En effet, le projet de règlement prévoit le classement de la parcelle 202 en zone « éléments de paysage à préserver pour des raisons d'ordre écologique. »

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Le règlement sera revu afin de permettre la construction d'abris de jardins, annexes (voir UJ).*

*Afin de permettre aux propriétaires de réaliser de petits aménagements, la construction d'annexes sera autorisée avec un maximum de 20m<sup>2</sup>. (comme en zone UJ).*

**Avis de la CE**

La CE prend acte la réponse de la CC2R, cela fera l'objet d'une recommandation levée de fait.

90

LAGRANGE Hubert

Propriétaire de la parcelle AB 0095 situées au lieu-dit Cancel à Valence d'Agen, classée en zone agricole dans le projet. Il demande le reclassement en zone constructible pour les motifs suivants :



Titulaire d'un CU opérationnel déposé le 22/06/2022 qui a obtenu un avis favorable en date du 22/08/2022 pour la construction de maisons individuelles à usage d'habitation.

Il signale l'existence d'une « maison d'habitation » sur la parcelle considérée et qui ne figure pas sur le plan du dossier.

Il mentionne l'existence d'autres habitations sur les parcelles mitoyennes.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

*Réponse de la CC2R*

*Dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, la priorité est donnée à l'urbanisation des espaces libres encore présents dans la tâche urbaine. La parcelle se trouve très éloignée du centre-bourg et viendrait au contraire accentuer l'étalement urbain et le mitage.*

*Monsieur Lagrange ayant obtenu un CU le 22/08/2022 pour la construction de 3 maisons d'habitation, un permis de construire peut être déposé pendant la durée de validité du CU.*

*La dernière version du cadastre sera intégrée au PLUI-H avant son approbation.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte du fait que le PC de M. LAGRANGE peut être déposé durant la durée de validité du CU.

Le 7 septembre 2023

La commission d'enquête

Christian BAYLE

Christian TOURAILLES

Martial STAMBOULI