

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COMBEROUGER



Enquête du 28 novembre au 16 décembre 2022

Sommaire

PREMIERE PARTIE	3
1- Généralités:	4
11-Cadre général du projet.....	4
12- L'objet de l'enquête	4
13-Formalités cadre juridique	5
14- Les changements proposées par la modification n°1 du PLU :.....	5
15- composition du dossier d'enquête	6
2- Organisation et déroulement de l'enquête :	7
21- L'information du public.....	7
22- Modalités de consultation du dossier d'enquête.....	7
23- Registre d'enquête.....	7
24- Les permanences.....	8
25- Participation du public	8
27- Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet	9
CONCLUSIONS MOTIVEES	10
1 - avis sur la régularité de la procédure	11
2 -Avis sur le projet du commissaire enquêteur	12
21 - Motivations et objectifs du projet.....	12
22 - Les modifications prévues pour les OAP	13
3 - Bilan.....	17
4.- Avis global	18
ANNEXES	19

PREMIERE PARTIE

1- Généralités:

11-Cadre général du projet

L'enquête publique objet de ce rapport concerne la première modification du PLU de Comberouger.

La commune de Comberouger a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 4 mars 2014.

Les règles de constructibilité, au moment de l'approbation en 2014, étaient limitées en zone agricole et naturelle. La commune avait alors respecté le cadre réglementaire et législatif en vigueur.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, a assoupli les dispositions des zones A et N en autorisant l'extension des bâtiments d'habitation, la notion d'intérêt patrimonial ou architectural ayant été supprimée

La Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a introduit dans son article 80, de nouvelles possibilités d'aménagement en zone A et N des PLU.

Les prévisions de croissance et d'urbanisation portées par le PLU n'ont pas été atteintes.

Ainsi, la commune de Comberouger a fait le choix de modifier son document d'urbanisme pour intégrer de nouvelles dispositions dans le règlement écrit et le document graphique, sans remettre en cause l'économie générale du PADD.

En application du code de l'urbanisme article L153-36, le projet de mise à jour du plan local d'urbanisme de la commune de Comberouger, entre dans le champ de la modification.

12- L'objet de l'enquête

Le projet de modification n°1 du PLU de Comberouger comporte 3 axes principaux :

1- Lancer l'axe 2 du PADD : "Planifier, hiérarchiser et organiser le développement urbain" en reprenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2- Ajuster les dispositions réglementaires dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions réglementaires du PLU et par le souhait de tenir compte des dernières dispositions législatives :

- > Mise à jour du document graphique et du règlement écrit avec les nouvelles dispositions législatives concernant les zones A et N (suppression des zones Ah et Ahi et repérage de quelques constructions susceptibles de changer de destination)
- > Mise à jour du règlement écrit en prenant en compte les évolutions législatives et les évolutions rendues nécessaires par l'application du règlement et des nouvelles normes de construction.

3- Supprimer ou réduire si nécessaire des emplacements réservés.

13-Formalités cadre juridique

Procédure préalable :

L'enquête est réalisée selon les dispositions suivantes :

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-43 ;
- Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové publié le 24 mars 2014,
- Vu la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques publié le 6 août 2015,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Comberouger actuellement en vigueur ;
- Vu la délibération n° 2021.07.01-155 du 1^{er} juillet 2021 du conseil communautaire prescrivant la modification du PLU de la Commune de Comberouger ;
- Vu l'arrêté n° 2022-16 du 25 juillet 2022 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne prescrivant la modification du PLU de la Commune de Comberouger ;
- Vu le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Comberouger ;
- Vu la décision N°E22000144/31 du 29 septembre 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, nommant monsieur Luis Gonzalez, en qualité de commissaire enquêteur ;

Le siège de l'enquête publique est le siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne ; 120 avenue Jean-Jaurès, 82 370 Labastide-Saint-Pierre.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période totale de 19 jours, du 28 novembre au 16 décembre 2022.

les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu à la salle des fêtes de la commune de Comberouger, mise à disposition par la Mairie de Comberouger , pour le réception du public.

14- Les changements proposés par la modification n°1 du PLU :

La commune de Comberouger d'une superficie de 1200 hectares avec une population de 269 habitants a subi une diminution de 0,43 % de sa population pour la période 2013-2019 (source INSEE 2019).

Elle a décidé d'engager sa 1ère modification du PLU et prévoit :

- La modification de deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dénommées :
 - « La Tédière » et « La Picarde » ;
- La suppression des sous secteurs Agricoles à habitats diffus (Ah et Ahi) dans le zonage du PLU actuellement en vigueur, et les reclasser en zone A ;
- L'identification de 37 bâtiments, situés dans les zones Ah et Ahi dans le PLU actuellement en vigueur, susceptibles de pouvoir changer de destination ;
- La suppression d'un Emplacement réservé (ER), d'une superficie de 2971 m², destiné à l'extension du cimetière ;
- La création d'un Emplacement Réservé (ER), d'une superficie de 105 m², pour la réalisation d'un cheminement piéton ;
- La modification du règlement graphique et la mise à jour du règlement écrit pour toutes les zones et plus spécifiquement sur certaines dispositions réglementaires ne devant plus être réglementées conformément à la loi ALUR.

15- composition du dossier d'enquête

Le nombre de feuillets ou pages des documents ci-dessous énumérés comprend les pages de garde et les transmis. Le dossier soumis à enquête comporte les pièces suivantes :

Dossier d'enquête comportant 4 dossiers et 3 sous-dossiers

dossier 1 :

1-1 Pièces administratives

- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire en date du 1^{ER} juillet 2022, engageant la modification n°1 du plan local d'urbanisme suite à la délibération n°2021.07 01-155 3 pages

1-2 Avis des personnes publiques associées et mémoire en réponse

Mémoire en réponse des observations des PPA et décisions du conseil municipal	3 pages
Décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, sur la modification n°1 du PLU de Comberouger (82)	4 pages
Accusé de réception de la DREAL du dossier de demande d'examen au cas par cas	2 pages
Avis favorable de la CDPENAF	2 pages
Accusé de réception de la DREAL du dossier de demande d'examen au cas par cas	2 pages
Accusé de réception de la Région Occitanie	1 page
Accusé de réception du Conseil Départemental de Tarn et Garonne	1 page
Avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	1 page
Avis favorable avec réserves de la Chambre d'agriculture	2 pages
Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Tarn et Garonne	1 page

1-3 Décisions sur l'enquête et publications

Décision de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif	1 page
Arrêté n° 2022-16 du 25 juillet 2022 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne prescrivant la modification du PLU de la Commune de Comberouger	5 pages
Avis d'enquête publique (AFFICHAGE)	1 page
Attestations de parutions de l'avis d'enquête dans la presse	8 pages

Dossier 2 : Exposé des motifs de la 1^{ère} modification du PLU 62 pages

Dossier 3 : Orientations d'Aménagement de Programmation : Modification N°1 du PLU 22 pages

Dossier 4 : Pièces réglementaires

<u>4-1 Document graphique</u>	Format A0
<u>4-2 Règlement écrit</u>	84 pages
<u>4-3 Bâtiments susceptibles de changer de destination</u>	22 pages

Dossier des annexes

<u>1-Avis des personnes publiques associées : réponse de l'INAO</u> : reçue le 8/12/2022 par la communauté de Communes Grand Sud	2 pages
<u>2- Copies des publications ; certificat d'affichage ; photos affichages ; courriers aux PPA</u>	20 pages
<u>3- Courrier du 27 février 2020 de Mme Angeline CENTIS</u> pour demander la modification du PLU de Comberouger	1 page
<u>4- registre journal d'enquête publique</u>	2 pages
<u>5- PV de synthèse du Commissaire Enquêteur</u>	3 pages
<u>6- Mémoire en réponse du porteur de projet au PV de synthèse</u>	3 pages

2- Organisation et déroulement de l'enquête :

Par ordonnance de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse, en date du 29 septembre 2022, sur la demande de Mme la Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, Monsieur Luis GONZALEZ est désigné en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête publique pour la première modification du PLU de Comberouger.

Les modalités pratiques de l'organisation et du déroulement de l'enquête ont fait l'objet d'une concertation entre les services de la mairie de Comberouger et M. Luis GONZALEZ

Mme la Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne ordonne l'ouverture de l'enquête publique par arrêté n°2022-26 ,sur une durée de 19 jours , du 28 novembre au 16 décembre 2022 .

Le présent rapport, établi par le commissaire enquêteur, a pour objet dans une première partie :
-de rendre compte du déroulement et de l'accomplissement des formalités de l'enquête publique,
-de recenser et d'analyser les observations du public, des Personnes Publiques Associés (PPA) et celles résultant de sa propre analyse du projet de modification n°1 du PLU de Comberouger

Dans une seconde partie, d'établir des conclusions motivées, dans un document séparé, mais regroupé avec le rapport.

21- L'information du public

-Affichage et publications

L'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire, selon les modalités fixées à l'article 11 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à la Mairie de Comberouger sur les sites des OAP concernées et à l'endroit habituel d'affichage de la ville. (Les photos des affichages sont en **annexe 2** du rapport)

Cette information a été complétée par parution dans la presse.

*La dépêche du midi : Le 15 novembre et le 29 novembre 2022

*Le petit journal : Le 15 novembre et le 29 novembre 2022

Les coupures de ces parutions sont jointes au dossier d'enquête en annexe 2

22- Modalités de consultation du dossier d'enquête

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, Le public a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sous format papier, aux jours et heures habituels d'ouverture, au siège de la Communauté de Communes (120 avenue Jean Jaurès - 82370 LABASTIDE SAINT PIERRE) et à la mairie de COMBEROUGER.

- par voie dématérialisée, Les observations, propositions et contre-propositions ont pu également être déposées sur le registre dématérialisé via un lien sur le site internet de la Communauté de Communes www.grandsud82.fr ou via l'adresse mail dédiée suivante enquete-publique-4081@registre-dematerialise.fr.

Le dossier d'enquête publique a été tenu disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne à l'adresse suivante : www.grandsud82.fr.

23- Registre d'enquête

Le registre, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public, pour qu'il puisse y déposer ses observations, pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Comberouger et au siège de la Communauté de Communes (120 avenue Jean Jaurès - 82370 Labastide St .Pierre)

Le public a pu également adresser ses observations, au commissaire enquêteur par courrier au siège de l'enquête et par voie dématérialisée à l'adresse électronique via l'adresse mail dédiée suivante enquete-publique-4081@registre-dematerialise.fr.

24- Les permanences

Après concertation entre la municipalité et le commissaire enquêteur, il a été décidé afin de recevoir l'ensemble des personnes désirant apporter une contribution, de tenir 3 permanences d'une demi-journée en mairie de Comberouger aux dates et heures suivantes :

- Lundi 28 novembre 2022 de 15h30 à 17h30
- Samedi 10 décembre 2022 de 9h30 à 12h00
- Vendredi 16 décembre 2022 de 13h30 à 16h.

Le local mis à disposition pour le déroulement de l'enquête, était suffisamment vaste, garantissant l'accueil et la confidentialité des personnes se présentant.

25- Participation du public

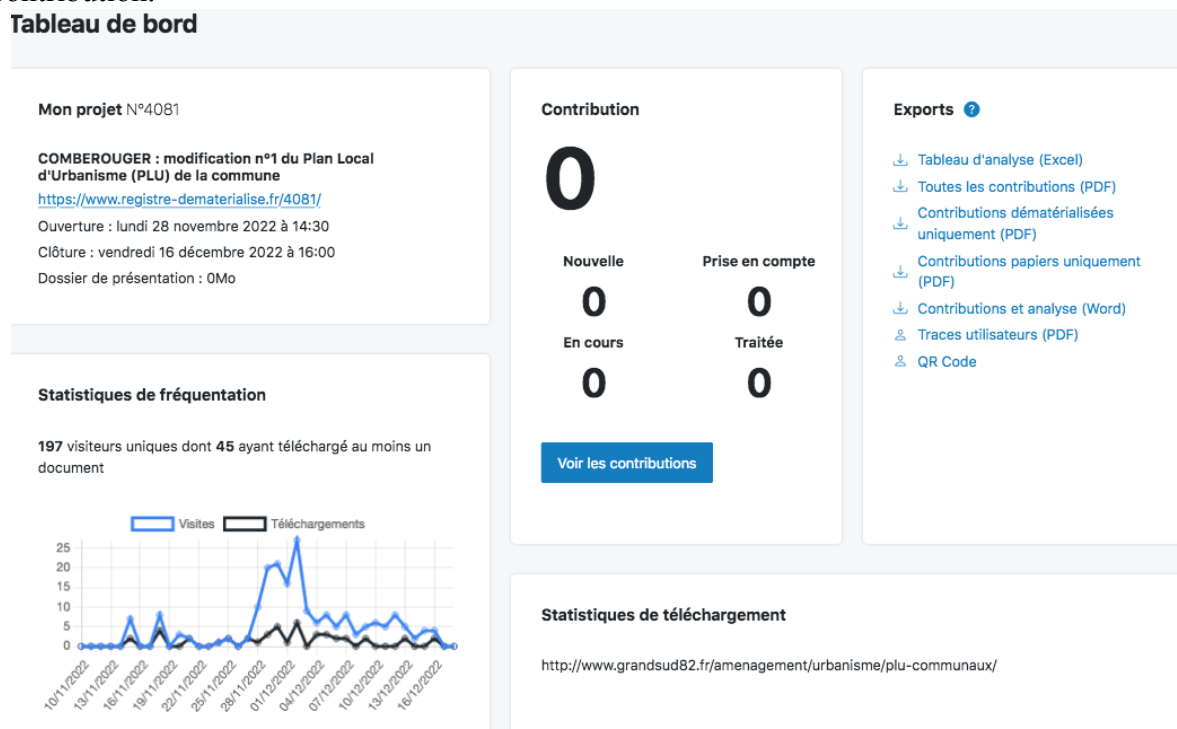
La participation du public a été très faible durant les trois 1/2 journées de permanence en mairie. Une observation est portée au registre par M. Pierre THAU, propriétaire de la parcelle n°178 section A. Sa remarque sans lien direct avec le sujet de l'enquête concerne une anomalie qui concerne le classement de sa parcelle en zone naturelle (zone N) au moment de la mise en place du PLU en 2014.

M.THAU souhaite que cette erreur soit corrigée et que sa parcelle revienne à son état initial en zone agricole (zone A)

Aucune remarque n'a été portée sur le registre mis à disposition du public au siège de la communauté de communes. (Copie du registre en annexe 4)

Aucune remarque n'a été portée sur le registre électronique mis à disposition du public.

Ci-dessous : copie du tableau montrant les statistiques de fréquentation mais sans aucune contribution.



27- Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

Une réunion s'est tenue à la salle des fêtes de Comberouger le mardi 8 novembre 2022 après-midi, en présence de M. Stéphane LACHAUD du Bureau d'étude UCE, de Mr Mouriau maire de Comberouger et de deux élus du conseil municipal, son adjointe Mme Laborderie et son adjoint M. Fiorito. Etaient aussi présents Mme Fabienne ROUSSEAU pour la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne et M. Luis GONZALEZ, Commissaire Enquêteur.

Objet de la réunion : examiner le mémoire en réponse aux avis des PPA avec les élus.

M. Stéphane LACHAUD a présenté les remarques des personnes publiques associées, et les réflexions et proposition du cabinet UCE –Urbaniste en charge du projet de modification n°1 du PLU de Comberouger.

M. Stéphane LACHAUD, Urbaniste et gérant du cabinet UCE a présenté un tableau qui résume les propositions de son cabinet et mentionne les décisions du Conseil Municipal de Comberouger, à l'issue de cette présentation.

Sur les huit courriers en réponse reçus, sept n'appelle pas de remarques du cabinet UCE et pas de modification du dossier qui sera soumis à l'enquête.

L'examen a porté sur les remarques de **la chambre d'agriculture qui émet un avis favorable avec 3 réserves** :

Réserve 1 : - que soit prise en compte l'activité agricole sise au dessus de la zone du Pélis.

Réserve 2 : - La signature d'une charte de bon usage entre le promoteur(ou constructeur) et l'acquéreur afin que ce dernier soit informé de la présence d'activité agricole et équine à proximité.

Réserve 3 : - la Chambre d'agriculture indique qu'elle est contre les projets de photovoltaïques au sol sur des terres inscrites agricoles au PLU.

Réflexions/propositions du cabinet d'études et de la commission sur les réserves de la chambre d'agriculture :

Réserve 1 : - Cette remarque ne concerne pas la procédure de modification de droit commun sur laquelle la Chambre d'agriculture a été consultée. Toutefois, le terme "une haie anti dérive" pourrait être ajoutée sur l'OAP n° 3 si la commune le souhaite.

Une prescription concernant la haie a déjà été rédigée. Elle est suffisante et compte-tenu que ce point ne fait pas partie des points de modifications, il s'avère risqué au niveau juridique d'intégrer une nouvelle rédaction.

Décisions du Conseil Municipal sur la réserve n°1 de la chambre d'agriculture : **Pas de modification**

Réserve 2 : - M.LACHAUD indique : Cette réserve ne concerne pas le PLU

Décisions du Conseil Municipal : **Pas de modification**

Réserve 3 : - M.LACHAUD indique : pas de remarque

Décisions du Conseil Municipal : **Pas de modification**

En résumé, le conseil municipal décide de ne porter aucune modification au dossier qui sera présenté à l'enquête.

Le commissaire enquêteur

GONZALEZ Luis

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES

1 - avis sur la régularité de la procédure

L'enquête publique, objet de ce rapport, concerne la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de COMBEROUGER

M. GONZALEZ lui a été nommé commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête publique par décision N°E22000144/31 du 29 septembre 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

L'autorité compétente pour organiser l'enquête est la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne ; 120 avenue Jean-Jaurès, 82 370 Labastide-Saint-Pierre.

Les dates des permanences ont été arrêtées par M. le Maire de COMBEROUGER et la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, après consultation de M. Gonzalez lui commissaire enquêteur. L'arrêté de mise à l'enquête publique a été promulgué par Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne le 25 octobre 2022.

Le commissaire enquêteur a reçu le dossier complet du projet de modification n°1 du PLU de Comberouger sous format papier et par voie électronique.

Le commissaire enquêteur estime que le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de COMBEROUGER répond aux exigences de la réglementation. Il était consultable par le public, à compter du lundi 28 novembre 2022 sur le site Internet de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne (www.grandsud82.fr) et consultable à partir d'un poste informatique mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes (120 avenue Jean Jaurès – 82370 Labastide Saint Pierre), aux jours et horaires suivants : du lundi au vendredi de 9h à 12 h30 et de 13h30 à 17h.

Le nombre des permanences était convenable, il n'a pas été nécessaire prolonger la durée de l'enquête.

Les précisions demandées dans le PV de synthèse ont été fournies et sont en annexe du présent rapport.

La publicité légale relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec des parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux, les copies des parutions sont dans le sous-dossier « 1-3 Décisions sur l'enquête et publications » du dossier d'enquête. Un affichage permanent à l'attention du public a été effectué à la mairie de COMBEROUGER, et sur les lieux soumis à l'enquête, un reportage photographique des panneaux d'information mis en place est joints en annexe au présent rapport.

La fréquentation du public a été quasi inexistante durant les 3 demi-journées de permanence en mairie, comme indiqué au § 25- Participation du public

Une seule observation a été portée au registre mais qui ne concerne pas directement l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU.

Aucun courrier n'a été reçu et aucune remarque n'a été portée sur le registre électronique dédié à l'enquête.

L'enquête s'est terminée le **vendredi 16 décembre 2022 à 16h.**

Le commissaire enquêteur a transmis le rapport, les conclusions motivées, le dossier d'enquête et le registre à l'autorité compétente pour organiser l'enquête Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, édition papier originale par dépôt au siège de la communauté de commune contre signature, et le fichier informatique en PDF par messagerie électronique.

Les règles de forme et de fond ont été respectées et le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2 -Avis sur le projet du commissaire enquêteur

21 – Motivations et objectifs du projet

Lorsque la commune de Comberouger a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 4 mars 2014, elle avait fixé des objectifs : +100 habitants avec un potentiel constructible de 45 logements à l'horizon 2023.

Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
La Tédière (AUb)	1.09 ha	0,74 ha	7	18
Picarde (AUa)	2,08 ha	1,66 ha	17	44
Pélis (AUb)	2,38 ha	1,90 ha	13	34
Zone AU0	0,99 ha	0,79 ha	8	21
TOTAL	6.54 ha	5.09 ha	45 logts	117 habitants

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à 4 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser (AUa et AUb) permet la réalisation de 45 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant le plus souvent entre 800 et 1200 m²

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population global de l'ordre de 117 habitants (ménage de 2.6 personnes), permettant d'atteindre l'objectif de croissance démographique souhaité par le conseil municipal (+100 habitants à l'horizon 2023).

Extrait du document : exposé des motifs –dossier 2 du projet de modification du PLU

Bilan depuis l'approbation du PLU de 2014

Depuis l'approbation du PLU en 2014, **un seul logement** (individuel groupé) a été construit au sein de la commune en 2017. Aucune opération d'aménagement à la périphérie du bourg n'a été lancée. Les orientations 2.2 à 2.5 du PADD n'ont toujours pas été réalisées.

Problématique locale

Les quelques aménageurs pressentis ont abandonné les projets identifiés par le PLU car les dispositions prévues par les OAP ont été jugées trop complexes et coûteuses.

C'est sur ce constat que Mme Angeline CENTIS, Maire de Comberouger en 2020, décide de présenter une demande modification du PLU à la Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, dans son courrier du 27 février 2020, en annexe 3 du présent rapport.

Dans son courrier Mme CENTIS résume avec lucidité l'inadéquation des exigences du PLU avec la réalité économique qui sous-tend tout projet d'investissement immobilier.

Courrier de Mme CENTIS du 27/02/2020

Depuis 6 ans, pas 1 m2 n'a été vendu. Plusieurs propriétaires nous ont fait part de leurs problèmes.

En effet, les O.A.P.((Orientation Aménagement Programmation) semblent poser plusieurs problèmes et sont un frein à l'aboutissement de projets de vente.

Trop de projets dépendent d'une entente entre deux propriétaires. De ce fait aucun projet n'a pu aboutir depuis 6 ans.

Cela met en péril le devenir de notre commune, nous demandons donc une modification de notre PLU.

Par délibération n° 2021.07.01-155 du 1^{er} juillet 2021, le conseil communautaire prescrit la modification du PLU de la Commune de Comberouger.

Les objectifs de la modification N°1 du PLU :

Le cabinet Urbaniste et Créateur d'Espaces (UCE) est chargé d'établir le projet de modification n°1 du PLU de Comberouger. Le cabinet UCE, prenant en considération les remarques du porteur de projet, a proposé des mesures d'économie de moyen et d'équipement pour améliorer la

faisabilité des projets d'investissements sur la commune et plus particulièrement sur les deux sites des OAP « la Tédière » et « la Picarde ».

« Les OAP sectorielles visant à définir les conditions d'extension urbaine du village doivent être améliorées et complétées. La modification du PLU doit donc permettre la réalisation de projets d'ensemble autour du village, en vue de maintenir une vie locale et sociale. » *extrait p.10 : exposé des motifs*

22 – Les modifications prévues pour les OAP

La modification de l'OAP n°1 « La Tédière », située en zone à urbaniser AUb. Elle prévoit :

- 1- la réalisation de 7 logements minimum contre 6 logements initialement prévus dans le PLU en vigueur ;
- 2- la suppression de la voie de desserte interne au sein de l'OAP en favorisant la voie déjà existante en bordure de l'OAP ;
« Cette voie d'une largeur de 5 m sur une longueur de 150 mètres apparaît aujourd'hui superflue pour rentabiliser "toute la profondeur de cette vaste emprise interstitielle" exposé des motifs , p11
- 3- Création d'un aménagement paysager en bordure de la route RD n°3 et d'un bassin de rétention pour le traitement des eaux pluviales.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les modifications proposées pour l'OAP N°1 sont cohérentes avec les objectifs de simplification des infrastructures à réaliser pour urbaniser ce secteur. L'augmentation de la densité de logement (passant de 6 à 7logements) est aussi un objectif positif dans la gestion économe des surfaces à urbaniser.

La suppression de la voie de desserte interne est ici aussi une proposition positive par la suppression d'une imperméabilisation de 750m² de surface.

L'aménagement prévu en bordure de la RD n°3 est particulièrement qualitatif et respectueux de l'environnement paysager par la frange végétalisée à réaliser et par l'implantation d'une zone dédiée à la rétention d'eau pluviale par noues paysagères.

La modification de l'OAP n°2 « La Picarde », Elle prévoit :

- 1- De réduire la surface de parking en entrée de la Picarde Nord, le long du cimetière. La surface de ce parking a été réduite d'environ 75%, 10 places sont conservées soit environ 300 m².
- 2- D'abandonner l'extension du cimetière qui a déjà été agrandi
- 3- De supprimer l'espace partagé (EV) de l'OAP.
- 4- De renforcer les liaisons douces
- 5- De réduire l'emprise de la voie principale, mise en sens unique avec une largeur d'environ 5 m (au lieu de 6,4 m) et avec du stationnement longitudinal autorisé.
- 6- De favoriser les liaisons douces en prolongeant la liaison piétonne entre la future voie de l'îlot A et la RD n°3.
- 7- De définir des prescriptions concernant la rénovation urbaine du hangar (friche de l'ancien atelier mécanique) en logements collectifs et permettre l'installation de petits commerces en rez de chaussée.
- 8- De créer une zone de 1952 m² pour le traitement des eaux pluviales pouvant être aménagée en aire paysagée et en aire de jeux.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les modifications proposées pour l'OAP N°2 sont réellement des mesures de simplification des aménagements à réaliser. Elles visent à donner plus de cohérence à l'organisation future des aménagements sans sacrifier la volonté qualitative des espaces publics du PLU initial.

La réduction importante du parking le long du cimetière permettra d'offrir une surface de développement urbain supplémentaire en augmentant de manière ciblée la densité de logements à 10 logements à l'hectare (surfaces moyennes des parcelles autorisée comprise entre 800 et 1000m² et en autorisant les implantations de logements en mitoyen). Cette densité s'applique au 5 unités foncières numérotés dans le plan de détail de l'OAP en page 14 de l'exposé des motifs.

La densité de logements est portée à 25 logements/hectare minimum sur la zone Nord de « La Tédière », à l'Est du cimetière. Cette zone, friche de l'ancien atelier mécanique, est vouée à la démolition pour permettre la réalisation de logements collectifs avec commerces en rez de chaussée. Il s'agit ici de prolonger la trame urbaine dense du noyau historique avec une densité de logements plus importante le long de la RD 3. Cette opportunité de réalisation de petits collectifs, favorise la diversification de l'offre résidentielle pour de futur arrivants et est un gage de mixité sociale et de développement harmonieux souhaités par les élus de la commune de Comberouger.

L'optimisation des surfaces disponibles de cette OPA est renforcée par l'abandon de l'extension du cimetière et la suppression de l'espace partagé (EV).

La simplification du tracé de la voie principale et la diminution de la largeur de la voie à 5m puisqu'elle sera à sens unique, permet ici aussi comme pour l'OAP « La Tédière », de limiter les nuisances à la source, car les chantiers d'aménagement de voirie ont des impacts sur les sols, sur l'eau, émettent des poussières et produisent des déchets et du CO₂.

La liaison piétonne en bordure Est des unités foncières 1,2 et 3 permettra de rejoindre la RD3 et le cœur du village. Une deuxième liaison piétonne est prévue en option des aménagements à réaliser en reliant les unités foncières 1,2 et 3.

Les modifications exposées sont positives, elles donnent plus de cohérence au schéma urbain par la simplification des tracés, elles sont économes en surfaces par la densification retenue et facilite les déplacements sans avoir recours aux véhicules à moteur pour rejoindre le centre du village.

Ces prescriptions sont complétées par la création d'une zone de 1952 m² pour le traitement des eaux pluviales dans la partie Sud de l'OAP bordant l'unité foncière n°4. Cet espace, pouvant être aménagé en aire paysagée et en aire de jeux, bénéficiera à tous les futurs résidents.

L'avis de la MRAe

La MRAe dans sa décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 code de l'Urbanisme, relève que cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Comberouger : « n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement » et en conclusion décide à l'article 1^{er} de sa saisine :

« Le projet de modification n°1 du PLU de Comberouger (82), objet de la demande n°2022-010935, n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

Par cet avis la MRAe note que les modifications proposées n'auront pas d'impact négatif sur l'environnement.

Les autres modifications envisagées:

Les textes en italique sont les commentaires du commissaire enquêteur

- La suppression des sous secteurs Agricoles à habitats diffus (Ah et Ahi) dans le zonage du PLU actuellement en vigueur, et les reclasser en zone A.

- Cette modification est rendue nécessaire par les évolutions réglementaires conformément aux lois ALUR, LAAF et MACRON.

- L'identification de 37 bâtiments, situés dans les zones Ah et Ahi dans le PLU actuellement en vigueur, susceptibles de pouvoir changer de destination.

- Cette disposition découle directement de la suppression des zones Ah et Ahi. Leur intégration en zone A&N s'accompagne de la nécessité de désigner les bâtiments pouvant changer de destination.

Les nouvelles règles définies par les lois ALUR et LAAF, concernant l'extension des bâtiments d'habitation (article L.151-12) et le changement de destination des bâtiments au sein des zones A&N sont d'application immédiate et s'imposent en cas d'élaboration ou de modification d'un PLU.

Le PLU actuel de la commune de Comberouger comporte 55 zones en Ah et 4 zones en Ahi, ces zones sont supprimées car le pastillage est maintenant illégal. Le reclassement des zones Ah et Ahi en zones A et Ai s'accompagne du repérage de 37 logements pouvant changer de destination.

*Pour satisfaire aux exigences réglementaires la modification du PLU s'accompagne d'un « toilettage » du règlement écrit par **des ajustements réglementaires** pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.*

- La suppression d'un Emplacement réservé (ER), d'une superficie de 2971 m², destiné à l'extension du cimetière.

- Cette disposition a été mentionnée dans l'OAPN°2 « La Picarde ». La surface de cet emplacement réservé a été affectée à l'unité foncière N°3

- La création d'un Emplacement Réservé (ER), d'une superficie de 105 m², pour la réalisation d'un cheminement piéton ;

- La commune de Comberouger a souhaité mettre en valeur, identifier et compléter « un tour du village de Comberouger ».

Cette disposition est issue des réunions de travail avec les services de l'Etat et des paysagistes-conseil pour mener à bien ce programme.

Ce cheminement doux (pas uniquement car parfois associé à la voirie) permet de relier l'ensemble des équipements entre eux et aux différents quartiers du bourg tout en connectant les points d'intérêt paysager, urbain ou historique du bourg.

La liste mise à jour des emplacements réservés, p.33 de l'exposé des motifs, indique que la création de ce cheminement piéton ERn°1 vient remplacer l'extension du cimetière et du stationnement qui ont été supprimés.

- La modification du règlement graphique et la mise à jour du règlement écrit pour toutes les zones et plus spécifiquement sur certaines dispositions réglementaires ne devant plus être réglementées conformément à la loi ALUR.

- La commune de Comberouger a procédé à la mise à jour de tous les articles du règlement du PLU, la cohérence entre les documents graphiques comportant les modifications mentionnées ci-avant et le document écrit est ainsi assurée.

Concernant la remarque de la l'INAO (courrier de 8/12/2022):

Cette remarque n'a pas pu être traitée lors de la réunion du mardi 8 novembre 2022, dédiée à l'examen du mémoire en réponse aux avis des PPA avec les élus. Elle est parvenue à la communauté de communes Grand Sud le 8 décembre 2022.

Extrait du courrier reçu des services de l'INAO

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La commune prévoit la modification du règlement graphique et écrit par la suppression des zones Ah et Ahi et leur reclassement en zone A. Cette modification permettra d'encadrer l'installation de nouveaux bâtiments dans ce secteur ainsi que les extensions et les annexes des bâtiments existants.

Cette suppression entraîne l'identification de nombreux bâtiments pouvant changer de destination que ce soit à vocation d'habitation nouvelle ou d'installation d'activité. Plusieurs de ces bâtiments se situent en bordure ou sur des parcelles classées pour la production d'AOP « Saint-Sardos » non plantées en vigne actuellement. Il convient soit d'exclure ces bâtiments de la possibilité de changer de destination, soit de mettre en place des mesures de protection de ces parcelles représentant un potentiel de production en appellation.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La remarque formulée par les services de l'INAO concernant sa préoccupation de préserver les parcelles qui sont classées pour la production d'AOP est légitime. Sa proposition pour protéger ces parcelles propose deux alternatives :

- ou*
- Exclure les bâtiments sur ces parcelles de la possibilité de changer de destination
 - Mettre en place des mesures de protection de ces parcelles .

L'exclusion proposée par l'INAO est disproportionnée car elle prive un propriétaire de la possibilité de rénover son bien ou de l'agrandir conformément à la disposition légale, alors même que les parcelles ne sont pas plantées en vigne.

La meilleure option sera d'encadrer plus spécifiquement la protection de ces parcelles au regard de ce qu'il sera possible d'autoriser pour ces terrains et ce en accord avec les services de l'INAO

Les propositions formulées, par le porteur de projet pour cette modification N°1 du PLU, sont de nature, comme le souhaite la loi du 6 Aout 2015, à apporter des possibilités constructives qui correspondent à la réalité des zones rurales et au maintien des populations désireuses d'améliorer leur confort dans les lieux où elles ont choisi de résider.

On peut affirmer que la modification n°1 du PLU de Comberouger, ne génère pas d'impact ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la qualité des sites, par rapport aux incidences évaluées dans le PLU initial approuvé en 2014.

Il est à souligner que la notice de présentation jointe au dossier précise comment les adaptations du PLU prennent en compte le souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur. C'est pourquoi les adaptations proposées par la modification n°1 du PLU de Comberouger ne sont pas soumises à évaluation environnementale, en application des articles L. 104-3 et R. 104-8 du Code de l'urbanisme et « n'auront pas d'impact notable sur l'environnement » selon les conclusions de la MRAe.

3 - Bilan

Le projet de première modification du PLU de Comberouger apporte les améliorations nécessaires pour répondre aux préoccupations des élus de la commune en respectant la législation en vigueur. Le projet de première modification du PLU prend en compte la réforme apportée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), La loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et la Loi n°2015-990 du 6 août 2015(dite loi MACRON) pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Les soucis de développement démographique et économique, exprimés par la commune de Comberouger, sont le véritable moteur de cette première modification du PLU.

Les objectifs affichés lors de l'approbation du PLU en mars 2014 n'ont jamais été atteints.

Aujourd'hui la commune de Comberouger veut reprendre la main sur ce projet et, par cette modification, créer les conditions d'une attractivité indispensable pour permettre aux investisseurs et aux personnes privées de concrétiser leurs projets.

En tant que commissaire enquêteur, je considère que les modifications envisagées sont parfaitement justifiées, de plus il n'y a pas d'effet négatif ni d'atteinte au développement durable dans ce projet de modification, le bilan est donc positif.

Il faut cependant noter que la remarque des services de l'INAO doit être prise en compte, mais uniquement pour créer les conditions d'une protection des parcelles classées pour la production d'AOP, sans exclure les bâtiments de ces parcelles de la liste des 37 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Concernant les remarques des Personnes Publiques Associées examinées en réunion le 8/11/2022, le conseil municipal avait décidé de **ne porter aucune modification au dossier présenté à l'enquête.**

4.- Avis global

- Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
- Après examen de la réglementation applicable à la modification d'un PLU,
- Après avoir tenu trois permanences, avec une très faible participation du public pendant l'enquête,
- Après avoir pris en compte les conclusions de l'analyse des observations des Personnes Publiques Associées
- Après avoir constaté que les modifications des OAP « La Tédière » et « La Picarde » s'inscrivent dans la volonté de simplifier le développement urbain de la commune tout en maintenant un niveau qualitatif élevé sur les aménagements prévu au PLU
- Après avoir dit qu'il est nécessaire d'intégrer la remarque de l'INAO mentionnées ci-avant.

En ma qualité de Commissaire Enquêteur et **en toute indépendance et impartialité, j'émet un avis favorable au projet de la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Comberouger,**

SOUS RESERVE :

d'intégrer à la rédaction définitive du projet de modification n°1 les conditions d'une protection des parcelles classées pour la production d'AOP, sans exclure de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les bâtiments de ces parcelles .

Telles sont mes conclusions motivées.

Le Commissaire Enquêteur

Luis GONZALEZ



ANNEXES au rapport d'enquête publique sur la
1ère modification du plan local d'urbanisme
de la commune de Comberouger

Le dossier des annexes est un fichier séparé comportant les documents suivants :

- | | |
|---|-----------------|
| <u>1-Avis des personnes publiques associées : réponse de l'INAO</u> : reçue le 8/12/2022 par la communauté de Communes Grand Sud | 2 pages |
| 2- Copies des publications ; certificat d'affichage ; photos affichages ; courriers aux PPA | 20 pages |
| <u>3- Courrier du 27 février 2020 de Mme Angeline CENTIS</u> pour demander la modification du PLU de Comberouger | 1 page |
| <u>4- registre journal d'enquête publique</u> | 2 pages |
| <u>5- PV de synthèse du Commissaire Enquêteur</u> | 3 pages |
| <u>6- Mémoire en réponse du porteur de projet au PV de synthèse</u> | 3 pages |

