

2022

Commissaire enquêteur :

Caroline THAU

DEPARTEMENT HAUTE-GARONNE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR ET COTEAUX COMMINGES
- COMMUNE DE ALAN -**

ENQUETE PUBLIQUE

REVISION ALLEGEE N°4

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**[RAPPORT ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR]**

Date d'enquête publique : 24 novembre au 08 décembre 2021

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 / GENERALITES

- 1.1 Cadre juridique
- 1.2 Objet de l'enquête : rappel du contexte
- 1.3 Composition du dossier d'enquête

CHAPITRE 2 / PROCEDURE

- 2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête
- 2.2 Publicité et avis de l'enquête
- 2.3 Déroulement de l'enquête
- 2.4 Mise au point du rapport d'enquête

CHAPITRE 3 / BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 3.1 Les avis favorables des personnes publiques associées
- 3.2 Les avis défavorables des personnes publiques associées
- 3.3 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur
- 3.4 Synthèse des avis du public

CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- 4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique
- 4.2 sur les avis des PPA
- 4.3 Sur les requêtes individuelles
- 4.4 Sur les questions du commissaire enquêteur

CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

ANNEXES

CHAPITRE 1 / GENERALITES

1.1 Cadre juridique

Vu la décision du 08 Septembre 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Madame Caroline THAU en qualité de commissaire enquêteur, la Communauté de Communes Cœur de Coteaux Comminges, par arrêté en date du 27 octobre 2021, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à une révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Celle-ci s'inscrit notamment dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- L'article L123-9 du Code l'Environnement (issu de l'article L123-6 de l'Ordonnance 2016-1060) fixant les délais minimums de l'enquête publique
- Le code de l'environnement et notamment ses articles R123-6 à R123-23 et L123-1 et suivants ainsi que les articles R.2224-8, et R.224-9 du Code Général des collectivités locales
- La loi n°83-630 du juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) et à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR)

1.2 Objet de l'enquête : rappel du contexte

Cette révision allégée n°4 se fait dans le cadre d'une demande de création d'un lieu d'activités et d'accueil éco-touristique au lieu dit Cantomerly sur la commune d'Alan. Le projet nécessite la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) car les terrains proposés sont actuellement classés en zone A (agricole) et N (naturelle). La demande porte donc sur 8000m² qui à terme devraient accueillir un hébergement touristique pour 6/8 personnes, 3 hébergements insolites de type « zome » et un espace de convivialité avec une piscine hors sol.

La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges (CCC) a ainsi décidé d'engager le 04 juillet 2019 la prescription de la révision allégée n°4 de son PLUi initialement approuvé le 25 septembre 2017. L'objectif global rappelé dans la note de présentation est de :

- Créer un STECAL au lieu-dit Cantomerly situé sur la commune d'Alan pour la création d'une activité écotouristique

Note du commissaire enquêteur : Le dossier de révision du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- 1 dossier réparti de la manière suivante :
 - A- notice de présentation de l'enquête publique (21 pages)
 - B- Suivi administratif du projet
 - C- Dossier de révision simplifiée
 - 1. Notice explicative
 - 2 : règlement graphique (pièce 4.1 : règlement écrit et pièce 4.2 planche générale-commune d'Alan)

CHAPITRE 2 / PROCEDURE

2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête

Par arrêté du 27 octobre 2021 la communauté de communes a prescrit l'ouverture de l'Enquête Publique. Les modalités d'enquête ont été fixées comme suit :

- Durée : 15 jours consécutifs, du mercredi 24 novembre 2021 08h30 au 08 décembre 2021 17h00
- Mise à disposition en mairie du dossier d'enquête publique sous format papier,
- Mise à disposition du dossier par voie numérique sur le site internet de la CCC
- Mise à disposition d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé pour y enregistrer les remarques et avis du public ([annexe 01](#)),
- Permanences du commissaire enquêteur :
 - Mercredi 24 novembre de 14h à 16h
 - Mercredi 01 décembre de 14h à 16h
 - Mercredi 08 décembre de 14h à 16h

2.2 Publicité et avis de l'enquête

2.2.1 Dans la presse

- Du 03 au 09 novembre 2021, La Gazette du Comminges n°725
- Mercredi 03 novembre 2021, La Dépêche du Midi
- Mercredi 24 novembre La Dépêche du Midi
- Mercredi 24 novembre La Gazette du Comminges.

2.2.2 L'affichage



Ci-dessus l'affichage disposé sur la porte de la Mairie d'Alan.

L'affichage a été prévu pour être disposé en 4 points de la commune : mairie, salle des fêtes, local ordures ménagères sur l'aire de repos de la route de Martres Tolosane et du lieu-dit Durans. Avant le démarrage de la permanence de l'enquête publique, lors de la visite en compagnie de l'employé communal en charge de l'entretien des espaces verts de la commune, j'ai constaté que sur 4 panneaux 1 manquait à l'appel (au lieu dit Durans), j'ai demandé à la Mairie de le remettre au plus vite et de m'envoyer les photos quand cela serait fait. Je n'ai eu aucun retour.

2.3 Déroulement de l'enquête

Le mardi 26 octobre 2021, j'ai été reçue à la Mairie d'Alan par Mr BEAUSOR, Maire d'ALAN et Mr SEILHAN, chargé de mission en Urbanisme, Service Aménagement Durable du Territoire à la Communautés de Communes Cœur et Coteaux Comminges (CCC) pour donner suite à ma demande de rendez-vous. J'avais reçu le dossier le 12 octobre 2021 par voie dématérialisée et j'ai ainsi pu poser toutes les questions souhaitées lors de cet entretien ([annexe 02](#)).

Les thèmes abordés :

- Les pièces du dossier
- La communication auprès du public.
- La durée de l'enquête.
- Le projet et les questions liées à la capacité des réseaux.

La mairie m'a informé que son bulletin d'information communal était prévu pour le début du mois de novembre et j'ai donc décidé de planifier l'enquête à partir de fin novembre afin de laisser le temps pour la parution dans la presse et dans le bulletin. J'ai adapté les dates afin de clôturer l'enquête avant les fêtes de fin d'année.

Note commissaire enquêteur :

- La salle d'enquête a été définie dans la mairie d'Alan et un dossier public a été mis à la disposition du public, un exemplaire papier m'a également été remis
- La permanence a été organisée dans une salle aménagée pour respecter les distances de sécurité et avec un distributeur de gel hydroalcoolique à l'entrée.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect des règles de distanciation sociale.

Lors de la 1^{ère} permanence, 4 personnes se sont déplacées.

Lors de la 2^{ème} permanence, 3 personnes se sont déplacées

Lors de la 3^{ème} permanence et dernière permanence, 2 personnes se sont déplacées

Note commissaire enquêteur : même si l'avis de publicité a été relayé sur de nombreux supports, l'intitulé choisi par la CCC a induit en erreur de nombreuses personnes qui pensaient qu'il s'agissait de la révision du PLUi ou encore de PLU de communes voisines avec des permanences sur plusieurs communes. J'ai donc expliqué à ces personnes l'objet de l'enquête afin de clarifier ce point.

J'ai clôturé l'enquête le 08 décembre à 16h00 et l'enquête s'est clôturée à 17h, heure de fermeture de la Mairie d'ALAN. J'ai reçu une copie des observations formulées par le public par voie de mail, courrier ou inscription sur le registre par voie de mail de la part de la mairie le 08 décembre 2022 après 17h.

La CCC a également ouvert un registre numérique et mis le dossier complet d'enquête publique en ligne. J'ai été informée par voie de mail de la part de la société en charge du registre numérique de l'ouverture, des visites et éventuellement de commentaires entre le 24 novembre et le 08 décembre 2021.

Voilà les dates de réception des mails transmis par le registre numérique :

- 24 novembre 2021
- 25 novembre 2021
- 27 novembre 2021
- 29 novembre 2021
- 01 décembre 2021
- 03 décembre 2021
- 04 décembre 2021
- 06 décembre 2021
- 07 décembre 2021
- 08 décembre 2021

2.4 Mise au point du rapport d'enquête

Le dossier de révision allégée n°4 bien que très complet a soulevé des questions de ma part et des personnes publiques associées (PPA).

Lors de mon entretien avec Mr le Maire et Mr Seilhan de la CCC, j'ai repris un certain nombre de remarques émises par les PPA afin d'en savoir plus sur le dossier et les précisions à apporter. Mr Seilhan m'a d'ailleurs répondu le 25 octobre 2021 par mail au sujet du SDIS qu'il avait contacté suite à la réunion :

« lorsque les services du SDIS ont visité l'écolieu, il a été mentionné que les installations envisagées par le projet sont strictement réservées aux personnes hébergées et qu'il ne s'agit pas d'un Etablissement Recevant du Public puisque le site n'hébergera pas plus de 15 personnes. Pour info, l'obligation de la réalisation d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie s'apprécie en fonction des différents bâtiments de manière indépendante et non sur le nombre de personnes global sur site.

Pour plus d'informations sur la réglementation :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000024770569/ (article PE 2, paragraphe 2 du Règlement de sécurité contre l'Incendie).

Dans ce contexte, l'avis du SDIS émet une recommandation et non une prescription.

Comme nous l'avons mentionné à notre précédent rendez-vous, j'ai rappelé à Monsieur BEAUSOR l'intérêt de couvrir par une défense extérieure contre l'incendie les quartiers Cantomerly et Conte qui ne sont actuellement pas protégés. »

J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse à la mairie le 14 décembre 2021 (annexe03). La CCC m'a fait part de sa réponse par mail le 23 décembre 2021.

CHAPITRE 3 / BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Les avis favorables des personnes publiques associées

- **CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) : AVIS FAVORABLE**
- **Préfet Haute-Garonne : AVIS FAVORABLE** sur la base de :
 - **Avis favorable CDPENAF**
 - **Préconisation des services du SDIS 31 (Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne)** préconisant l'installation d'une réserve incendie souple, d'une capacité de 30m³, idéalement positionnée entre les deux hameaux pour prévenir tout futur risque d'incendie
 - **Le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) du PLUi des Terres d'Aurignac**
 - **Le projet de révision allégée n°4 du PLUi des Terres d'Aurignac est compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Comminges Pyrénées**
- **Chambre d'Agriculture Haute-Garonne : AVIS FAVORABLE**
 - La création de ce STECAL n'a pas de conséquence sur l'activité agricole ni sur l'espace agricole
- **Conseil Départemental de la Haute-Garonne : aucune observation.**
- **SDIS 31 : ce n'est pas un ERP (Etablissement recevant du Public) puisqu'il n'héberge pas plus de 15 personnes. Le SDIS a émis une remarque sur les quartiers Cantomerly et Conte qui ne sont protégés par aucune défense extérieure contre l'incendie**
- **Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save (SEBCS) :**
 - eau potable : le réseau satisfaisant pour la réalisation du projet
 - Incendie : le réseau de distribution d'eau potable ne permet pas d'assurer la défense incendie de la zone
 - Pas d'assainissement collectif
- **SDEHG (Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne) :**
 - La parcelle WD 136 qui devrait accueillir 3 zones n'est pas desservie en électricité et nécessite la réalisation d'une extension de réseau basse tension d'environ 70m
- **SDEHG (syndicat départemental d'énergie de la Haute-Garonne) : pas de remarques particulières.**
- **PETR Pays Comminges Pyrénées (SCoT) : AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES**
 - Dimensionnement du projet et emprise au sol autorisée dont la marge de manœuvre de 164m² (400-236m²) semble trop importante et laisse supposer la construction de 10 zones supplémentaires
 - Maintenir le couvert forestier sur le site afin de maintenir le caractère naturel

3.2 Les avis défavorables des personnes publiques associées

Aucun avis défavorable.

3.3 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur (annexe 01)

Courrier : 1 courrier avec pièce jointe reçus en mairie le 14 décembre et transmis par mail le 15 décembre (2 pages) – hors délai d'enquête

E-mail : 0 remarque

Registre papier : 5 remarques dont 1 pièce jointe inscrite dans le registre (4 pages)

Registre numérique : 0 remarques et 2 visites le 24/11/21, 1 visiteur le 26/11/21, 3 visiteurs le 28/11/21, 0 visite le 01/12/21, 2 visites le 02/12/21, 2 visites le 03/12/21, 0 visite et 21 téléchargements de documents le 04/12/21, 0 visite le 05/12/21 et le 06/12/21, 1 visite le 08/12/21.

Afin de prendre en compte tous les avis, j'ai donné un n° à chaque intervenant.

COURRIER		REGISTRE	
N°	NOM	N°	NOM
C01	MME BOUSSIERES Hélène	R01	M.REY Jean-Pierre
		R02	M.BERGE Didier
		R03	M. CHAPPET Jean-Luc
		R04	MME COUBAND Dorothée
		R05	M. MARREQUESTE Christian

3.4 Synthèse des avis du public

Remarques du commissaire enquêteur : la participation a été assez faible et surtout comme je l'ai mentionné des personnes avaient mal compris l'objet de l'enquête et venait pour avoir des informations sur leur commune (Aurignac...). Certaines personnes venues poser des questions, n'ont pas souhaité s'exprimer dans le registre. J'ai expliqué l'objet de l'enquête à chacune d'entre elles.

J'avais demandé lors de la réunion d'organisation que les porteurs de projet soit bien informé afin de recueillir leur avis (notamment sur la proposition de réduction du STECAL) mais ils ne sont pas venus. Les remarques sont assez peu nombreuses.

THEME : LES DEMANDES DE CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes font l'objet de remarques concernant le manque de souplesse du règlement en la matière ou l'incompréhension du règlement en vigueur.

THEME : LE PROJET D'ECOLIEU

Le projet fait l'objet de critique quant au risque de nuisances pour les riverains ou d'encouragement pour la création d'une activité touristique à Alan.

CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Note du commissaire enquêteur : mes questions et les réponses de la CCC sont à retrouver en [\(annexe 03\)](#).

4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique

Le dossier est clair et complet quant à la nature du projet qui est proposé.

4.2 Sur les avis des PPA

Réponse CCC : La réponse suit les remarques et leur prise en compte mentionnée dans la note de présentation de l'enquête publique page 41 qui reprend elle-même le compte-rendu de la réunion du 08 juin 2021 - document joint au dossier d'enquête (suivi administratif du dossier).

Il est donc prévu que :

- L'emprise au sol des constructions sera réduite à 250m² au lieu de 400m² au niveau de l'article N2 du règlement.
- L'article N2 sera ajusté afin de préciser que toute extension du projet écotouristique sera soumise à une défense incendie suffisante
- La notice de présentation sera complétée pour rappeler les dispositions de l'article 13 de la zone N afin d'assurer le maintien du couvert forestier

Avis du commissaire enquêteur :

Sur la réduction de l'emprise du STECAL, la réponse de la CCC est justifiée dans le compte-rendu la réunion du 08 juin 2021 avec les PPA et dans la note de présentation de l'enquête publique. Elle propose de réduire ces espaces au strict nécessaire (le projet a un besoin de 236m²) et je suis favorable à ce nouveau tracé qui tient compte au plus près des besoins sans permettre une consommation d'espace excessive dans un secteur boisé à vocation naturelle ou agricole. Pour appuyer ce choix, j'ai noté que la capacité des réseaux est limitée notamment en matière de défense incendie ou d'approvisionnement en électricité dans le secteur. Un STECAL avec une surface trop importante ne permettrait pas de réguler le développement du site en lien avec la capacité des réseaux. Avec 400m², le projet pourrait envisager à plus ou moins long terme la construction de 10 zones supplémentaires selon la CCC. Ces nouvelles constructions obligeraient à requalifier le projet en ERP et si je me base sur les informations du SDIS31, il faudrait alors revoir la défense incendie à l'aune de cette nouvelle classification, ce qui n'est pas ce qui est initialement prévu dans le projet de STECAL. Cette réduction à 250m² va permettre la réalisation du projet d'écolieu et toute nouvelle extension ou autre devra faire l'objet d'une nouvelle modification ou révision du PLUi. Cette réduction du STECAL ne va pas à l'encontre des avis des PPA et j'y suis donc favorable. Je n'ai pas eu l'occasion de m'entretenir avec le porteur de projet mais j'ai demandé à la CCC

si cette réduction viendrait nuire au projet et cette dernière m'a répondu que « le porteur de projet a fait part d'un projet initial d'une emprise maximale de 236m² ».

Je tiens à m'appuyer sur la réponse du SDIS 31 pour dire que ce projet d'écolieu va permettre également de renforcer la sécurité incendie dans ce secteur et que cela participe à la qualité de vie sur la commune pour l'ensemble des habitants. Sur la modification de l'article N2, je suis favorable à ce que l'article N2 précise que la capacité de la défense incendie devra être suffisante. Cette précision va dans le sens de la réduction de l'emprise du STECAL comme vu précédemment.

Concernant le complément à apporter à la notice de présentation, je suis favorable à ce point qui est un rappel pédagogique. Néanmoins, il serait bien de le rappeler dans le règlement également pour plus d'impact.

4.3 Sur les requêtes individuelles

Remarque du commissaire enquêteur sur le thème « LES DEMANDES DE CONSTRUCTIONS »

Concernant les remarques sur les constructions et leurs annexes et le manque de souplesse du règlement en la matière ou l'incompréhension du règlement en vigueur. Je tiens à préciser que l'objet de l'enquête n'était pas la révision du PLUi et de son règlement notamment mais bien la création d'un STECAL au lieu-dit Cantomerly.

Je ne donne donc une suite favorable aux demandes R04, R02. Pour la requête arrivée hors délai d'enquête, je ne suis pas en mesure de la prendre en compte d'autant plus qu'elle n'a pas de rapport avec la présente révision. En revanche, je précise que la CCC a rappelé les modalités de construction en zone agricole dans sa réponse (ANNEXE03).

Remarque du commissaire enquêteur sur le thème « LE PROJET D'ECOLIEU »

Même si les avis ont été peu nombreux, j'ai constaté que le projet fait l'objet de critique quant au risque de nuisances pour les riverains ou d'encouragement pour la création d'une activité touristique à Alan.

Concernant le risque de nuisance, je m'appuie sur la réponse de la CCC (ANNEXE03) qui précise que « le projet se situe dans un endroit relativement isolé et entouré de forêt, à environ 300m des premiers riverains ». J'ai constaté que le projet est notamment destiné à ne pas recevoir plus de 15 personnes afin de ne pas devenir un ERP par exemple. Le risque de nuisance me paraît donc relativement faible aux vues de ces éléments. Afin de lever tout doute ou crainte, je conseille au porteur de projet et à la CCC en relation avec la mairie d'Alan de faire une réunion de présentation du projet pour que les habitants puissent avoir des réponses à leurs questions.

Remarques diverses : Concernant le manque de précision de l'intitulé de l'enquête, je l'ai déjà mentionné auparavant mais je tenais à le rappeler ici car de nombreuses personnes se sont déplacées car elles n'avaient pas compris l'objet de l'enquête. Je leur ai expliqué l'objet de la révision alléguée n°4. Je tiens à rapporter ici de manière globale les propos échangés qui n'ont pas été inscrits dans le registre mais qui ont apporté un éclairage oral sur le projet. En effet, certaines personnes étaient favorables qu'une activité touristique s'installe sur la commune et qu'ils ne souhaitent pas aller contre. J'invite tout de même la CCC, face à la complexité de ces nouvelles procédures et aux tensions que j'ai pu sentir dans les échanges (notamment concernant d'autres révisions en cours dans la CCC), à bien clarifier chaque procédure.

4.4 Sur les questions du commissaire enquêteur (annexe 03)

Remarque du commissaire enquêteur : *concernant les requêtes individuelles, la CCC a répondu et je n'ai pas de remarques supplémentaires.*

Remarque du commissaire enquêteur : *concernant mes questions les avis des PPA, la CCC n'a rien ajouté par rapport à la note d'enquête publique. Je n'ai pas de remarques supplémentaires.*

Remarque du commissaire enquêteur : *concernant le règlement page 77, la CCC a rappelé sa réponse dans la note d'enquête publique. Il serait bien de préciser en quoi consiste une « défense incendie suffisante » afin d'éviter tout risque de confusion ou d'interprétation.*

Remarque du commissaire enquêteur : *concernant le règlement N11, la CCC a rappelé les principes de l'article R111-27 du code l'urbanisme. Je n'ai pas de remarques supplémentaires.*

Remarque du commissaire enquêteur : *concernant le stationnement de véhicules, la CCC a rappelé les principes de l'article N13 du règlement. Je n'ai pas de remarques supplémentaires.*

Remarque du commissaire enquêteur : *concernant l'emprise au sol du STECAL, la CCC a rappelé les motivations de cette réduction. Je n'ai pas de remarques supplémentaires.*

Remarque du commissaire enquêteur : *concernant la démarche plus large au niveau intercommunal, la CCC a expliqué en quoi ce projet s'inscrit dans une démarche intercommunale. Je n'ai pas de remarques supplémentaires.*

CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges (CCC) a ainsi décidé d'engager le 04 juillet 2019 la prescription de la révision allégée n°4 de son PLUi initialement approuvé le 25 septembre 2017. L'objectif global rappelé dans la note de présentation est de :

- Créer un STECAL au lieu-dit Cantomerly situé sur la commune d'Alan pour la création d'une activité écotouristique

La publicité légale de cette enquête a été effectuée et l'affichage a été disposé dans plusieurs points stratégiques de la commune et même si des supports ont été défectueux, l'information a été diffusée très largement et à chaque permanence j'ai eu de la visite. J'ai effectué 3 permanences dans les locaux de la mairie d'ALAN. Le dossier et le registre ont été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête. La fréquentation a été relativement faible. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions (respect des distances sociales, gestes barrières...) et les outils mis à disposition du public étaient variés afin que ce dernier puisse s'exprimer. La CCC et la commune ont apporté des réponses à toutes mes questions. Parmi les avis recueillis, hormis ceux portant sur des questions liées à la constructibilité de leur parcelle, j'ai constaté qu'en fonction de la connaissance du projet, les avis étaient plutôt positifs vu l'emplacement du projet et sa dimension. La réduction de l'emprise au sol et le renforcement à terme de la sécurité incendie dans le secteur en font un projet adapté aux conditions d'accueil dans la communauté de communes et notamment la commune d'ALAN. J'ai également noté que le site est fortement boisé mais que le projet entend conserver au maximum ces espaces et s'intégrer au mieux dans son environnement. Les seules réserves émises par les PPA ont été levées lors de la réunion du 08 juin 2021 et mentionnées dans la note de présentation afin que la population ait connaissance du projet et des modifications prévues à l'issue de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique.

Sur la composition du dossier, j'ai apprécié le travail approfondi du rapport de présentation et la clarté des documents présentés.

Concernant les avantages et les inconvénients du contenu du dossier :

OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU	
Les avantages de la révision	Les inconvénients de la révision
La création d'un STECAL pour un écolieu à vocation touristique	
Le renforcement à terme de la défense incendie dans le secteur du projet	
La prise en compte des réseaux notamment d'assainissement et d'électricité pour adapter l'emprise du projet en conséquence	
Créer un secteur Nt pour le STECAL	
BILAN	
- J'estime que la création d'un STECAL sur un secteur Nt et sa réduction proposée à 250m² d'emprise au sol permet de proposer une offre d'hébergement touristique adaptée au milieu rural. Ce projet s'inscrit dans une dynamique touristique communale et intercommunale. - Le projet s'adapte à la capacité des réseaux du secteur.	

Je donne donc à ce projet **un avis favorable** assorti des réserves suivantes :

- 1) Apporter les modifications inscrites dans la note de présentation :
 - L'emprise au sol des constructions sera réduite à 250m² au lieu de 400m² au niveau de l'article N2 du règlement.
 - L'article N2 sera ajusté afin de préciser que toute extension du projet écotouristique sera soumise à une défense incendie suffisante

ANNEXE 01 / REGISTRE + COURRIER EN RETARD

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : RÉUNION ALLEGÉE N° 4 DU
PUIH - DES TERRES D'AUNIGNAT

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 17 en date du 27 octobre 2021 de
☒ M. le Maire de : la Présidente Nagali CASTO-EUSTICE
☐ M. le Préfet de :

~~Président de la commission d'enquête~~ Commissaire enquêteur :

M	<u>me THAU CAROLINE</u>	qualité
Membres titulaires :	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
Membres suppléants :	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 24 Novembre 2021 au 08 Décembre 2021

les	<u>mercredi 24 Novembre</u>	de	<u>14h</u>	à	<u>16h</u>	et de	à
les	<u>mercredi 14 Décembre</u>	de	<u>14h</u>	à	<u>16h</u>	et de	à
les	<u>mercredi 08 décembre</u>	de	<u>14h</u>	à	<u>16h</u>	et de	à

Siège de l'enquête : MAIRIE ALAN

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Communauté de communes Coen et Coëaux comminges à St Jaudens

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de Alan et siège
communauté de communes

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les	<u>mercredi 24 Novembre</u>	de	<u>14h</u>	à	<u>16h</u>	et de	à
les	<u>mercredi 1^{er} décembre</u>	de	<u>14h</u>	à	<u>16h</u>	et de	à
les	<u>mercredi 08 décembre</u>	de	<u>14h</u>	à	<u>16h</u>	et de	à
les		de		à		et de	à
les		de		à		et de	à
les		de		à		et de	à

une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

le 24/11/2021

Les Mercredi de 14h00 heures à 16h00 heuresObservations de M^(l)

- ① REY Jean Pierre propriétaire habitant sur la parcelle Poupat 0672 souhaite obtenir des facilités pour construire des annexes (abri jardin, bords, hangars engins agricoles...) de plus de 20m² suite au permis de construire d'un abri de 60m² (demande faite le 1^{er} février 2016 sous ref. dossier PC 031 005 16 Y 0001) refusé.



- ② M^r BERGÉ Didier : remis d'un courrier (mis en annexe de ce registre) en main propre.

Clôture à 16h (Permanence)

Caudine Thau



- ③ M^r Jean Luc CHAPPEL Résident Villa des Roses Rue de l'Eglise 31420 - ARIAN

J'ai pris connaissance du projet relatif à l'Ecole de Cantomerly -

C'est une opportunité très intéressante sur le plan économique et au niveau du développement social de la commune et de son voisinage -

Bonne chance à cette initiative courageuse qui mérite d'être soutenue et encouragée -


Ouverture permanence n°2, mercredi 1^{er} décembre 2021 à 14h.

Madame Dorothee COUBAND habitant 4 Impasse du Cap d'Armas 31420 AURIENAC
Suis descendue en urgence de Pau où j'étais pour un déménagement ayant été prévenue sur le site de la Communauté de Commune d'une enquête en révision du PLU - L'enquête ne concerne pas mon problème et cela je ne l'avais pas vu sur le site (manque de précision) J'ai donc fait un aller et retour de 8 heures pour rien -
Pourriez vous nous prévenir sur vos mails (COUBAND D @ YAHOO.FR) pour les nouvelles révisions de PLU concernant AURIENAC ?
Car nul n'est obligé de lire la Dépêche ou la Gazette du Comminges - Merci -

Clôture permanence n°2
mercredi 1^{er} décembre 2021


Ouverture permanence n°3 le mercredi 8
décembre 2021 à 14h.

MARBEQUESTE CHRISTIAN

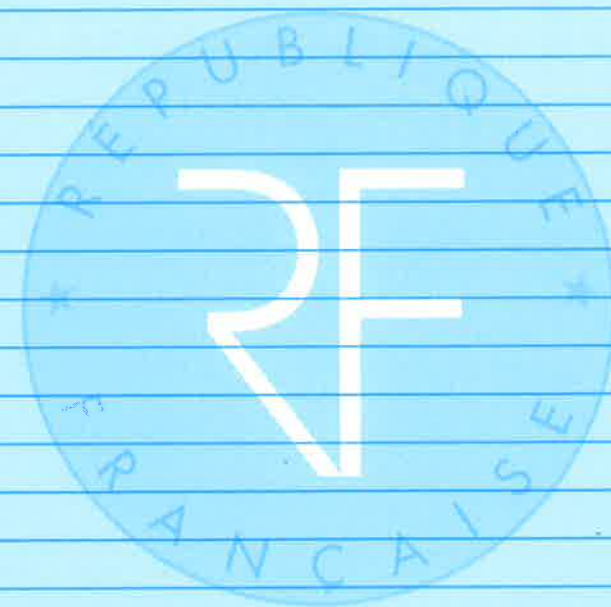
Je souhaite donner mon avis sur le
projet d'EcoLieu - Lieu dit cantomerly.
Je ne suis pas opposé au développement
touristique de notre village.
Cependant l'endroit de ce projet
situé à proximité de Notre Dame de
Lorette et La Chapelle Notre Dame
de Saint Bernard pourrait à
longue échéance être préjudiciable
pour les riverains, notamment le
bruit nocturne répétitif.

A l'avenir cette activité peut nuire
au village et avoir l'effet contraire
en faisant fuir les habitants vers
d'autres lieux.

Un encadrement rigoureux doit s'imposer
pour le bien de tous les habitants.
Que diront les villageois qui n'ont pas
donné leur opinion durant l'enquête
publique.

Clôture de la permanence n°3 à
16h15, le mercredi 08 décembre 2021

Caroline THAU



Remis en main propre
du commissaire enquêteur
le 24/11/2021.
PLAN LOCAL D'URBANISME

Mr BERGE DIDIER
ALAN 31420 AURIGNAC
(Place du village)
Tél : 06 34 06 02 43

LE 24 / 11 / 2021

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PROJET D'ÉLABORATION (P L U I)**

Madame Caroline Thau

Madame

Je vous fais parvenir ce courrier en guise de requête au sujet d'un terrain situé sur la commune de ALAN 31420 , localisation du terrain CASSAGNAC , d'une superficie de 1080 m² et dont les numéros de sections et parcelles du cadastre sont WC 51

Ce terrain a déjà fait l'objet d'une demande de C U en 2006 , mais n'avait pu aboutir à cause seulement d'un transformateur , réseau public d'électricité qui se trouvait à 110 mètres d'un éventuel poteau électrique qui devait être implanté sur ce terrain pour faire passer une ligne à basse tension , poteau qui avait été demandé par le Maire de la commune par une convention avec l'agence SPIE-TRINDEL. Tous les papiers conformes avaient été signés par la propriétaire du terrain et le Maire de la commune de ALAN car il se situait sur le PLU de la commune qui a été ensuite déplacé sans concertation de la population par ce même Maire .

Nous comprenons pas que notre famille qui possède cinq terrains sur cette commune n'en dispose pas un seul pour une construction habitable alors que de nombreux individus qui se sont installés dans notre village se sont vus accorder gracieusement des terrains agricoles pour bâtir construire des piscines etc etc ... le clientélisme était coutumier dans ce village .

Nous souhaitons que ce petit terrain situé à environ soixante mètres d'une habitation soit de nouveau constructible et fasse l'objet d'une étude soumise à votre compréhension .

Veuillez recevoir Madame l'expression de mes sentiments distingués

Mr DIDIER BERGE



EXP: M^{me} BOUISSIERES Hélène
DURANS
31420 ALAN

helene.bouissieres@wanadoo.fr à
tél: 06.15.41.37.79

Copie à: M^r BEAUSOR. Francis
Maire d'Alan

DURANS, Re 13 Décembre 2021

M^{me} THAU Caroline
Commissaire Enquêteur
Mairie d'Alan
Place de la Mairie
31420 ALAN

M^{me} THAU,

Suite à l'avis d'enquête sur le projet
de révision allégée n°4 du PLU,

Je souhaiterais proposer pour le prochain
PLU La parcelle WI 87.

Situé à Bordenewe sur la route d'Auignac
d'une dimension 1Ha 18a 70ca.

Je reste à votre disposition, pour tout
autre renseignement.

Veuillez agréer, Madame, mes sincères
salutations.

H. Bouissières

P.J.: Plan cadastral
situation parcelle.

france-cadastre.fr/) / Haute garonne (<https://france-cadastre.fr/cadastredep/31>) / Plan du cadastre de la ville de Alan
dastral de Alan

Télécharger maintenant

Activez votre compte et téléchargez votre contenu sécurisé

All-in-1 digital content

Ouvrir

Astuce : cliquez sur une parcelle pour obtenir plus d'informations ou demander un relevé cadastral !

≡ Plus de fonctionnalités

france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=parcelles) - Permis de construire (<https://france-cadastre.fr/permisdeconstruire/alan>) - Sections (<https://france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=sections>) - Bâtiments (<https://france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=batiments>) - Commune (<https://france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=communes>) - Feuilles (<https://france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=feuilles>) - Lieux-dits (https://france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=lieux_dits) - Préfixes de sections (https://france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=prefixes_sections) - Subdivisions fiscales (https://france-cadastre.fr/cadastre/alan&type=subdivisions_fiscales)



☒ Carte
☐ Satellite

cepe WI 87 Bende aune

ANNEXE 02 / RENCONTRE

Caroline THAU

Commissaire enquêteur à

Monsieur le Maire de ALAN

Madame la Présidente de la communauté de communes
Cœur & Coteaux Comminges

TOULOUSE, 26 octobre 2021

**Objet : prise de contact avec Mr le Maire sur le dossier de REVISION ALLEGEE
N°4 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DES TERRES
D'AURIGNAC (commune d'Alan)**

Personnes présentes :

- Mr BEAUSOR, Maire d'ALAN
- Mr SEILHAN, chargé de mission en Urbanisme, Service aménagement durable du territoire à la communauté de communes cœur et coteaux du Comminges
- Caroline THAU, commissaire enquêteur

COMMISSAIRE ENQUETEUR

- La commune m'a transmis le dossier par voie mail en date du mardi 12 octobre 2021
- Nous avons fait le point sur les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA).
- J'ai posé des questions sur les thèmes suivants :

PROJET: M. LE MAIRE

- Il n'a pas suivi le projet depuis le début car cela a débuté sous l'ancienne mairie
- Il ne voit pas aujourd'hui de retombées économiques pour le village à ce stade du projet car l'activité générée est pour eux même si cela n'est pas un problème
- Actuellement la commune accueille un marché d'été uniquement et 1 boulangerie ouverte cette année

DEFENSE INCENDIE : M. LE MAIRE

- La mairie a fait une demande de devis et souhaite que le porteur de projet paie cet équipement
- Au départ, idée d'avoir une défense incendie entre les 2 hameaux au niveau du projet

- Il y a un problème existant de pression d'eau, c'est ce qui a motivé la demande de réduction du STECAL (secteur de taille et de capacité limité) à 250m² en place des 800m² initialement prévus
- Si le projet comprend bien 15 personnes la défense incendie prévue sera suffisante mais ce ne sera pas le cas si le projet s'agrandit à plus ou moins long terme

DEFENSE INCENDIE : M. LE CHARGE DE MISSION

- Un point sera fait avec le SDIS afin de préciser la défense incendie nécessaire au projet

ELECTRICITE : M. LE CHARGE DE MISSION

- Il prendra contact avec le service instructeur qui consultera le responsable des réseaux mais en principe quand le projet est situé à moins de 100m du réseau, le raccordement est à la charge du porteur de projet et non à la commune

PARKING : M. LE CHARGE DE MISSION

- Concernant l'emplacement du parking, il était au départ hors du STECAL mais le porteur de projet a été informé que ce parking devra se faire à l'intérieur du périmètre du STECAL

DOSSIER PLU : COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Sur la forme, j'ai demandé que le projet de STECAL soit identifié sur le plan pour l'enquête publique car aujourd'hui, il est difficile de situer l'aplat vert d'après les zooms.
- Sur la préservation des espaces boisés, j'ai vu que le règlement n'avait pas été modifié avec un rappel de la réglementation par exemple
- Sur ce point, Mr SEILHAN m'a indiqué qu'un rappel pourrait être fait après enquête

DEROULEMENT ENQUETE :

- La commune souhaite communiquer sur ce projet via notamment le site internet et la gazette à paraître début novembre, l'enquête devra donc démarrer après la parution de la gazette
- La mairie n'est pas ouverte tous les jours mais elle est plus fréquentée le mercredi après-midi
- Un registre dématérialisé sera mis en place sur le site de la communauté de communes
- Un registre papier sera mis en mairie
- J'ai demandé qu'un plan de situation des panneaux d'affichage soit fait et qu'une visite me soit proposé avant la permanence 01 à 13h30 afin que je vérifie leur emplacement

DATE DE PERMANENCE

Afin de prendre en compte cet élément et la possibilité pour les habitants de venir s'exprimer :

- J'ai fixé les dates d'ouverture d'enquête aux dates suivantes :

- MERCREDI 24 NOVEMBRE : 14H-16H
 - Note commissaire enquêteur : je serai là à 13h30 pour vérifier l'affichage en présence d'un membre de la commune
 - MERCREDI 1^{ER} DECEMBRE : 14h-16h
 - MERCREDI 08 DECEMBRE : 14h16h
- Enquête : 15 jours.
 - J'ai demandé qu'une carte de repérage soit faite et mise à ma disposition.

Veuillez agréer mes salutations distinguées,

Caroline THAU

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXE 03 / PROCES VERBAL DE SYNTHESE + REPONSE

Caroline THAU - Commissaire enquêteur

A Madame Magali GASTO OUSTRIC, Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux
Comminges

Toulouse, le 14 décembre 2021

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous remercie de m'adresser sous
quinzaine une note dans laquelle vous m'indiquerez quelles suites vous entendez donner :

- Aux requêtes individuelles ou collectives inscrites sur le registre d'enquête publique
- Merci également de m'indiquer si vous avez des précisions supplémentaires à apporter aux
avis donnés sur le projet de révision allégée n°4 du PLUi par l'ensemble personnes publiques
associées

Je souhaiterais avoir également votre avis ou des précisions sur les questions suivantes :

- Est-ce que le règlement sera précisé afin que l'évolution du projet soit conditionnée par la
capacité de la défense incendie ? Aujourd'hui, le règlement prévoit page 77 qu'une
« *extension ou une surélévation ne doit pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux
publics assurant leur desserte* » mais il n'est pas mentionné de règle concernant les autres
possibilités de construire en secteur Nt. Cette remarque a été mentionnée page 4 du
compte-rendu de la réunion d'examen conjoint de la révision allégée n° du 08 juin 2021.
- Est-ce que l'ensemble des réseaux mentionnés à l'article 4 du règlement page 78 sont en
capacité de répondre aux besoins des constructions autorisées en secteur Nt page 77
? notamment en cas d'évolution du projet selon les conditions définies dans le règlement ?
- Est-ce que le règlement N11 dans sa formulation actuelle permettra de réaliser des
habitations type zone sans difficulté par le porteur de projet notamment en terme de
prescriptions architecturales ?
- Pour le stationnement des véhicules, pourquoi aucune prescription n'est requise dans la
règlement du secteur Nt : revêtement perméable, plantation... ? afin de s'inscrire au plus
près du site fortement boisé notamment.
- Le porteur de projet ne s'est pas manifesté pendant les permanences mais la réduction de
l'espace STECAL à 250m² permet-il aujourd'hui de permettre l'installation de cette activité et
de réduire ?
- Est-ce que ce projet d'écolieu s'inscrit dans une démarche plus large au niveau
intercommunal ?

Veuillez agréer, Madame la Présidente, mes salutations distinguées,

Caroline THAU



ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°4 DU PLUi DES TERRES D'AURIGNAC (COMMUNE D'ALAN)

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- **Requêtes individuelles inscrites sur le registre d'enquête publique**

Remarque 1 : pas de lien avec l'objet de la révision allégée n°4 du PLUi des Terres d'Aurignac.

La parcelle cadastrée W672 sur la commune d'Alan est située en zone agricole du PLUi des Terres d'Aurignac. D'après le règlement, les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50m² de surface de plancher et doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction principale.

Remarque 2 : pas de lien avec l'objet de la révision allégée n°4 du PLUi des Terres d'Aurignac.

Remarque 3 : sans objet.

Remarque 4 : sans objet.

Remarque 5 : le projet se situe dans un endroit relativement isolé et entouré de forêts, à environ 300m des premiers riverains. Un règlement intérieur sera certainement mis en place par les porteurs de projets pour la tranquillité du lieu et le respect des hôtes.

- **Avis Personnes Publiques Associées**

Les avis des PPA seront pris en compte comme indiqué dans la note d'enquête publique, chapitre 7. « Prise en compte de l'avis des Personnes Publiques Associées », en page 41.

- **Réponses aux questions du commissaire enquêteur**

Est-ce que le règlement sera précisé afin que l'évolution du projet soit conditionnée par la capacité de la défense incendie ? Aujourd'hui, le règlement prévoit page 77 qu'une « extension ou une surélévation ne doit pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte » mais il n'est pas mentionné de règle concernant les autres possibilités de construire en secteur Nt. Cette remarque a été mentionnée page 4 du compte-rendu de la réunion d'examen conjoint de la révision allégée n° du 08 juin 2021.

Comme indiqué dans la note d'enquête publique, l'article N2 du secteur Nt sera ajusté afin de préciser que toute extension du projet écotouristique sera soumise à une défense incendie suffisante.

Est-ce que l'ensemble des réseaux mentionnés à l'article 4 du règlement page 78 sont en capacité de répondre aux besoins des constructions autorisées en secteur Nt page 77 ? notamment en cas d'évolution du projet selon les conditions définies dans le règlement ?

Les gestionnaires de réseaux ont été consultés dans le cadre de l'examen conjoint avec les PPA et n'ont pas émis de remarques particulières quant à une insuffisance des réseaux, mis à part pour la défense incendie (cf. avis Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save et avis du SDIS).

Est-ce que le règlement N11 dans sa formulation actuelle permettra de réaliser des habitations type zone sans difficulté par le porteur de projet notamment en terme de prescriptions architecturales ?

L'article 11 reprend la rédaction issue du code de l'urbanisme (article R111-27). Aucune difficulté ne devrait être rencontrée pour permettre la bonne réalisation du projet.

Pour le stationnement des véhicules, pourquoi aucune prescription n'est requise dans la règlement du secteur Nt : revêtement perméable, plantation... ? afin de s'inscrire au plus près du site fortement boisé notamment.

Effectivement aucune prescription n'a été mise en place en ce sens spécifiquement au secteur Nt, comme dans l'ensemble de la zone N. Cependant, le projet écotouristique est porté par des valeurs écologiques qui devraient naturellement prendre en considération l'environnement du site. L'article N13 impose pour toutes constructions, voies d'accès et installations de préserver les plantations existantes.

Le porteur de projet ne s'est pas manifesté pendant les permanences mais la réduction de l'espace STECAL à 250m² permet-il aujourd'hui de permettre l'installation de cette activité et de réduire ?

Le porteur du projet a fait part d'un projet initial d'une emprise maximale de 236 m². La marge de manœuvre était trop importante jusqu'à 400m² et pouvait laisser entendre la possibilité de 10 zones supplémentaires. Le projet ne doit pas rentrer dans la catégorie ERP car la défense incendie ne serait alors plus assurée réglementairement. Seule une extension très mesurée peut être envisageable.

Est-ce que ce projet d'écolieu s'inscrit dans une démarche plus large au niveau intercommunal ?

La communauté de communes a pour objectif de développer une offre en matière d'hébergement touristique adaptée au caractère rural du territoire, avec une recherche de complémentarité à l'échelle intercommunale, tout en s'adaptant à l'évolution de la demande (hébergement insolite par exemple).

Le projet d'écolieu s'intègre dans cette optique et participe au développement du tourisme vert et culturel sur le territoire (éco-tourisme et volet évènementiel sur le site). L'accueil de touristes participera également à la mise en valeur de l'offre touristique locale et intercommunale.

Fait à Saint-Gaudens, le 21/12/2021

La Présidente,
Magali GASTO OUSTRIC

