



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis sur l'élaboration du PLUi Coteaux Nord de la Communauté
de communes Cœur et Coteaux de Comminges (Haute-
Garonne)**

N°Saisine : 2024-013076

N°MRAe : 2024AO72

Avis émis le 4 juillet 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 04 avril 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Cœur et Coteaux du Comminges secteur Coteaux Nord (Haute-Garonne).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté réunion du 4 juillet 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Yves Gouisset, Annie Viu, Jean-Michel Salles, Stéphane Pelat, Bertrand Schatz, Christophe Conan, Philippe Chamaret et Florent Tarrisse.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 9 avril 2024 et a répondu le 3 mai 2024.

Le préfet de département a également été consulté le 9 avril 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges présente simultanément à la MRAe trois dossiers d'évaluation environnementale pour l'élaboration de trois PLUi infra-communautaires, un quatrième étant approuvé depuis 2017 et en cours de révision. Ainsi, la totalité de l'intercommunalité sera couverte par des PLUi.

Les choix structurants relatifs au scénario démographique et à la consommation d'espace du PLUi Cœur et Coteaux de Comminges - Coteaux Nord paraissent excessifs, entraînent de ce fait une consommation importante d'espace, et sont susceptibles d'impacter des enjeux environnementaux. La MRAe recommande de justifier la pertinence du scénario de croissance démographique retenu au regard de l'évolution démographique récente ou, à défaut de justification, de présenter un scénario plus modéré, en lien avec la croissance observée au cours de la dernière décennie, qui permettrait de limiter la consommation des espaces agricoles et l'artificialisation du territoire. Le scénario démographique et la consommation d'espace doivent d'ores et déjà s'intégrer dans la trajectoire prévue par la loi « climat et résilience » de réduction de la consommation d'espace de 50 % par rapport à la décennie précédente.

Les zones ouvertes à l'urbanisation doivent intégrer les enjeux environnementaux et appréhender les alternatives possibles. L'évaluation environnementale doit prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

La MRAe recommande de comptabiliser toutes les artificialisations potentielles issues du projet de PLUi dans le calcul de la consommation d'espace, y compris hors des zones U et AU.

La démarche d'évaluation environnementale présentée est intéressante, avec une recherche de définition des secteurs de développement de manière itérative en prenant en compte les enjeux environnementaux. Toutefois, l'évaluation environnementale présente quelques lacunes qui ne permettent pas une compréhension complète des choix retenus.

La trame verte et bleue du territoire doit être précisée afin d'identifier clairement les enjeux (corridors écologiques, les ruptures de ces corridors, etc.).

Le règlement des zonages naturels N doivent faire l'objet d'un article spécifique dans le règlement écrit et d'une constructibilité plus réduite afin de protéger véritablement le patrimoine naturel territorial.

Enfin la MRAe recommande que le projet de PLUi identifie les secteurs privilégiés pour l'extension ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, après avoir identifié dans l'état initial les zones les plus favorables à leur implantation, en s'appuyant sur les orientations stratégiques de la charte des bonnes pratiques et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « *bioclimatisme et énergies renouvelables* ».

La MRAe recommande de présenter l'ensemble des secteurs à urbaniser et à densifier dans des OAP.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le plan local d'urbanisme intercommunal du secteur Coteaux Nord de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation territoire et du projet

La Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, dont le territoire s'étend sur 986 km², est composée de 104 communes et accueille 45 280 habitants (source INSEE 2020). Traversé par l'A64, le territoire se structure autour d'un pôle urbain principal situé dans la plaine de la Garonne et qui regroupe plus de 50% de la population et de quatre pôles dits « *de bassin de vie* » répartis sur l'ensemble du territoire à dominante rurale.

Afin de prendre en compte les spécificités de chaque territoire, la Communauté de Communes a souhaité élaborer trois PLUi infra-communautaire (PLUi) comme le permet le code de l'urbanisme, avec l'accord des services de l'État.

L'arrêté préfectoral du 6 août 2018 a ainsi accordé l'élaboration de quatre PLUi sur le territoire, incluant la révision du PLUi des Terres d'Aurignac approuvé le 25 septembre 2017.

Par délibération en conseil communautaire du 21 février 2019, la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration de trois PLUi :

- Le PLUi Cœur et Plaine de Garonne,
- Le PLUi Coteaux Sud,
- Le PLUi Coteaux Nord.

2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr



Le territoire des quatre PLUi de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, résumé non technique p. 8

Cette démarche se situe dans le prolongement du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) comprenant un plan d'actions sur 2019-2024 et qui définit trois grands axes, un territoire qui s'engage pour un habitat et une mobilité durable, un territoire qui développe des filières d'énergie renouvelable (ENR) à fort potentiel et un territoire résistant face aux changements climatiques.

Le SCoT du Pays Comminges Pyrénées, exécutoire depuis le 11 septembre 2019 s'applique aussi aux PLUi.

Le PLUi Cœur et Coteaux du Comminges, secteur Coteaux Nord, plus rural, comporte 4 894 habitants (Source INSEE 2021) et 26 communes pour une superficie totale de 244 km². Le principal pôle de services du territoire est L'Isle-en-Dodon. Depuis 1990, le solde de population est négatif.

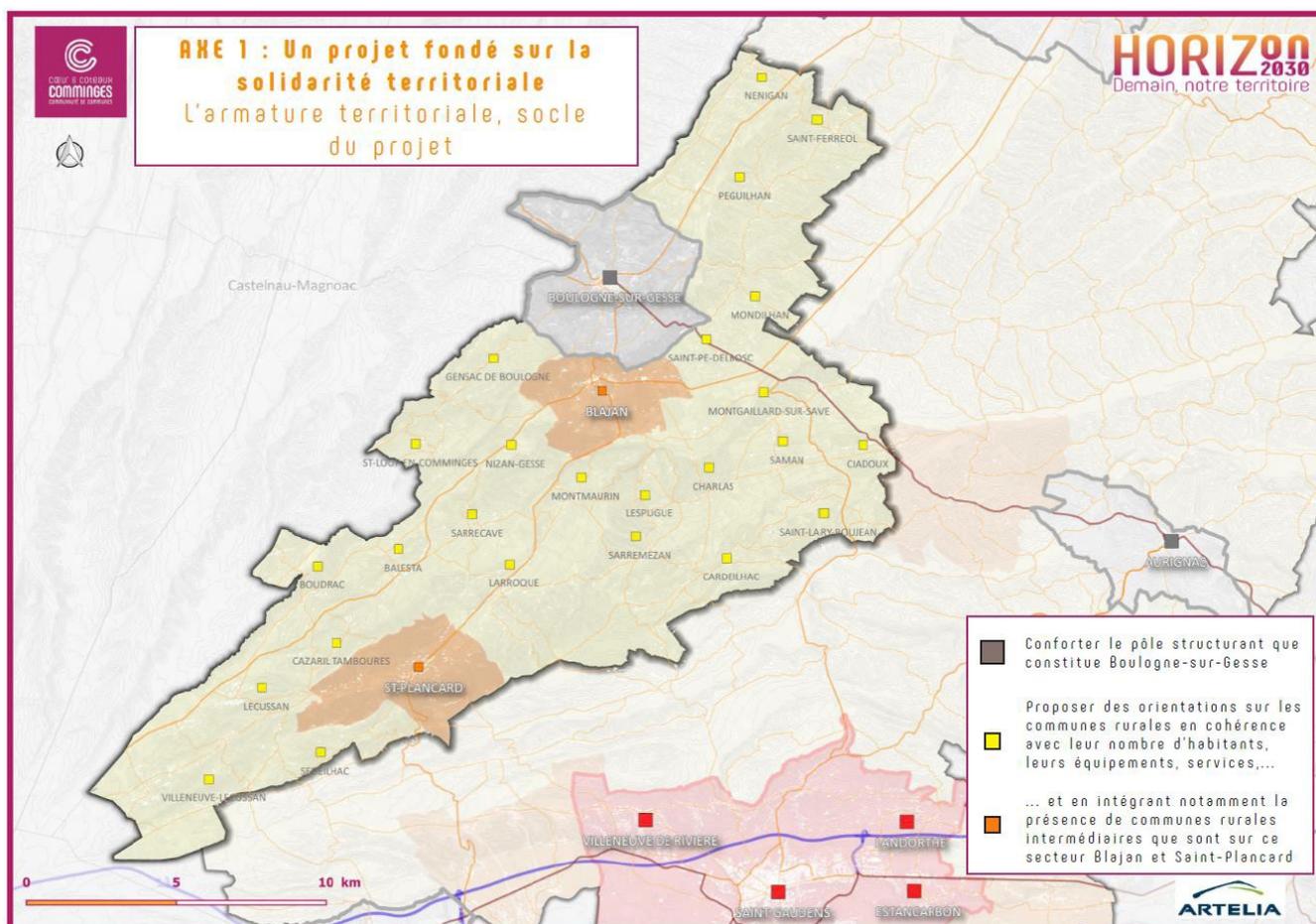
Le secteur Coteaux Nord compte 11 % de la population globale du territoire Cœur et Coteaux du Comminges. Il est surtout composé de petites communes, la majorité comportant moins de 100 habitants. Une seule commune recense plus du tiers de la population, l'Isle-en-Dodon au Nord du secteur avec 1 654 habitants (source INSEE 2021).

Sur le plan géographique, le territoire est composé d'un grand ensemble collinaire façonné par le passage de nombreux cours d'eau, nettement marqué par d'importantes vallées (vallées de la Gesse, de la Save, du Touch et de la Louge) orientées selon un axe nord-est/sud-ouest et disposées en éventail dont le point de départ est le plateau de Lannemezan. Le territoire comporte un réseau hydrographique dense, qui prend sa source sur le plateau de Lannemezan au sud-ouest pour s'écouler vers le nord-est sur le territoire Coteaux Nord et rejoindre

la Garonne. Les cours d'eau les plus importants sont la Save et la Louge, complétés par leurs affluents (la Gimone, la Gesse, le Touch et la Nère).

L'occupation du sol du territoire est dominée par les prairies (36% de la surface totale du territoire) et par les espaces cultivés (33%). Les espaces forestiers représentent, quant à eux, 24% de la surface totale du territoire. Les espaces boisés caractérisés par leur petite taille forment ponctuellement de grands îlots tels que l'ensemble formé par les forêts de Fabas et de Lilhac.

Les zones artificialisées ne représentent que 5% de la surface totale du territoire, dont la majorité est en urbanisation diffuse, le reste représentant des zones d'urbanisation dense ou encore des zones industrielles et commerciales. La plupart des zones d'urbanisation diffuse sont localisées au niveau de la commune centre du territoire, l'Isle-en-Dodon.



Orientations spécifiques du PLU Coteaux Nord, PADD p. 8

Les axes principaux du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUI secteur Coteaux Nord sont :

Axe 1 : un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale, avec la volonté de :

- conforter le pôle structurant de l'Isle-en-Dodon,
- proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence notamment avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipement, de commerces et de services,
- pérenniser l'offre existante du niveau d'équipements et services voire les développer, en cohérence avec l'armature territoriale.

- soutenir la croissance démographique par une politique de l'habitat, en offrant un potentiel d'environ 210 à 240 logements,
- remobiliser les logements vacants en réutilisant 14 à 18 % du potentiel,
- répartir le potentiel de logements avec 35 % dans le pôle structurant de l'Isle-en-Dodon et 65 % dans les 25 communes rurales,
- permettre la rénovation du parc de logements ancien et dégradé notamment dans le centre ancien de L'Isle-en-Dodon en accompagnant la requalification de l'îlot Bourguet et de la rue droite,
- créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant,
- améliorer les circulations piétonnes et de cycles à l'Isle-en-Dodon, réorganiser l'offre de stationnement dans le centre-bourg de l'Isle-en-Dodon,
- réaménager les berges de la Save et favoriser l'aménagement piétonnier touristique et culturel le long de ce cours d'eau à l'Isle-en-Dodon,
- améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages, notamment vers et autour des équipements publics (Puymaurin, Montbernard...),
- conforter la zone d'activités Riberot sur l'Isle-en-Dodon, poursuivre la restructuration du bâtiment Riberot,
- assurer la pérennité, voire le développement des activités existantes sur le territoire,
- redynamiser l'offre commerciale dans le centre-bourg de l'Isle-en-Dodon.

Axe 2 : un projet intégré dans son environnement, avec pour objectifs de :

- promouvoir d'une urbanisation qualitative par une modération d'espace entre 18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues,
- prendre en compte le risque inondation,
- réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique, soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables et créer les conditions pour un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques, etc.).

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet d'élaboration de PLUi concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la protection des espaces naturels et de la biodiversité ;
- la protection des paysages et du patrimoine ;
- la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau ;
- la gestion des eaux pluviales et du risque inondation ;
- la prise en compte du bruit et les déplacements ;
- la territorialisation des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrite dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme³.

Même si une recherche de définition des secteurs de développement a été conduite de manière itérative en prenant en compte les enjeux environnementaux, les choix opérés par le PLUi Coteaux Nord ne sont pas totalement justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables, sur les grands choix structurants comme le scénario démographique et la consommation d'espace.

Le souhait d'accueil de 450 personnes sur le territoire et la volonté de construire 244 logements résultent de l'addition des souhaits communaux, sans tenir compte de l'évolution récente de la population ni des projections démographiques. La démarche d'évaluation environnementale repose sur un scénario démographique décliné par commune et qui n'est pas présenté pour l'ensemble du territoire des 26 communes dans le dossier. L'évolution démographique globale du territoire des Coteaux Nord des dix dernières années n'est pas non plus indiquée dans le rapport, de sorte que les fondements d'évolution démographique sur lesquels le projet d'accueil de population et de construction de logements se fonde manquent au dossier.

L'évaluation environnementale du PLUi se focalise sur les secteurs ouverts à l'urbanisation « AU » et urbains « U » dont le rapport de présentation propose une analyse des enjeux écologiques, sur la base d'inventaires de terrain ciblés sur certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'approche présentée est intéressante et a permis l'ajustement des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une démarche itérative, mais cette analyse omet quelques secteurs présentant des possibilités de construction pour lesquels il n'y a pas d'OAP. Par ailleurs, pour les secteurs analysés, les superficies ne sont pas indiquées dans les OAP.

Sur l'ensemble des zones AU et U qui ont fait l'objet d'une évaluation écologique, l'évaluation environnementale indique précisément les zones qui ont vu leur périmètre évoluer et celles qui ont été abandonnées. Toutefois, cette évaluation n'a pas conduit à remettre en question l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs sensibles : la démarche d'évaluation environnementale doit être complétée pour justifier les zones à urbaniser et zones urbaines à enjeux forts ou modérés qui n'ont pas été évitées.

La MRAe recommande d'intégrer dans l'évaluation environnementale l'étude de scénarios démographiques à l'échelle du territoire du PLUi, conformément à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, et de justifier sur cette base le choix retenu au regard de son impact sur l'environnement.

La MRAe recommande d'approfondir la démarche d'évaluation environnementale au regard des solutions de substitution raisonnables et de retenir en priorité les secteurs présentant les moindres enjeux environnementaux.

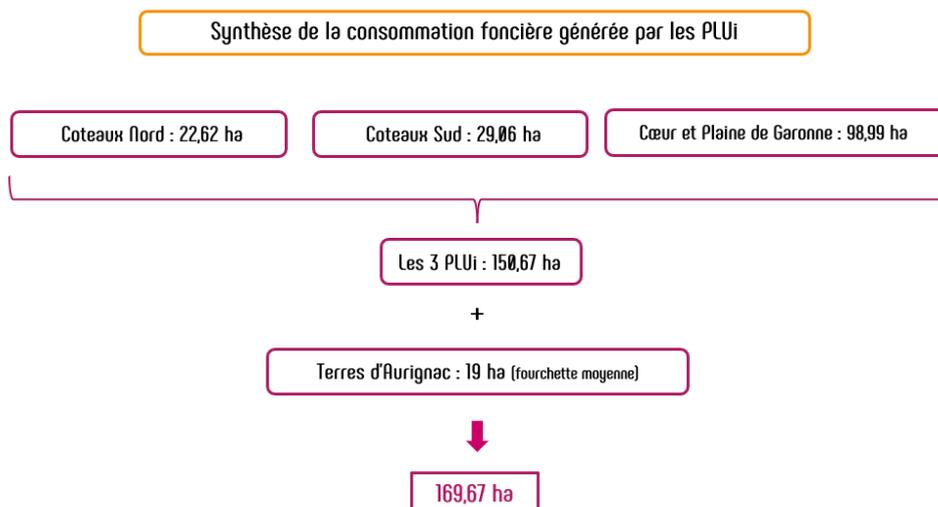
La MRAe recommande de présenter l'ensemble des secteurs à urbaniser et à densifier dans des OAP.

5 Prise en compte de l'environnement

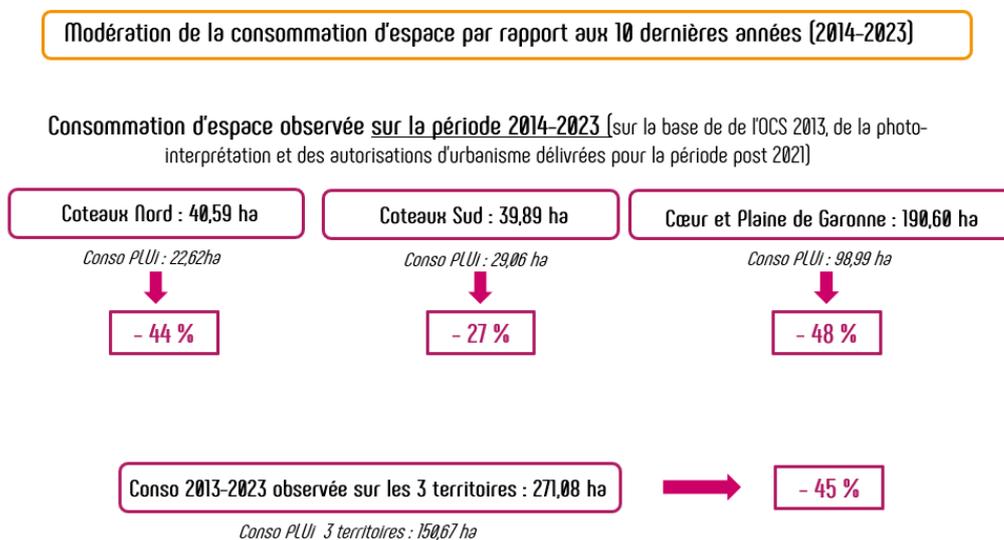
5.1 Consommation d'espace

Sur l'ensemble des trois PLUi, la consommation d'espace observée sur la période 2014-2023 (dix dernières années) s'élève à 190,60 ha toutes fonctions urbaines confondues (habitat, activités économiques, équipements).

3 Le maître d'ouvrage pourra utilement se reporter au guide de référence sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et à ses nombreuses fiches thématiques. Commissariat général au développement durable, 2019, éd. Théma : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Guide%20de%20%E2%80%99%C3%A9valuation%20environnementale%20des%20documents%20d%E2%80%99urbanisme.pdf>



Extrait du résumé non technique, consommation d'espace projetée pour les trois PLUi Cœur Comminges, p. 89



Diagnostic pièce 1-D p. 120, consommation d'espace 2014 - 2023 pour les trois PLUi Cœur Comminges

Le PLUi du secteur des Coteaux Nord projette une consommation d'espace pour l'habitat de 22,62 ha sur dix ans, pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 40 % par rapport à la consommation d'espace entre 2014 et 2023, 40,59 ha.

Cette consommation, semble a priori surestimée par rapport aux besoins réels du territoire, comme cela est détaillé dans les paragraphes 5.1.1 et 5.1.2 du présent avis. Faute d'une meilleure justification, une plus grande sélectivité est à rechercher dans le choix des secteurs de développement de l'urbanisation.

La MRAe rappelle que la lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la planification territoriale. La périurbanisation aboutit à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles, altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, éloigne les populations des centralités, allonge les déplacements, augmente les gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols.

5.1.1 Consommation d'espace à vocation d'habitat

La communauté de communes a connu entre 2015 et 2021 une variation de population de – 0,26 % par an, soit 70 habitants en moins en six ans (chiffres INSEE).

Le PLUi envisage l'accueil de 450 habitants supplémentaires et un nombre de logements à construire de 251 logements, s'appuyant sur le cadre du PLH approuvé en 2022 mais sans tenir compte de l'évolution démographique légèrement en baisse de la période précédente. Dans le rapport, le taux de croissance démographique global pour les 26 communes sur la période étudiée de 2013 à 2019 n'est pas présenté et le scénario démographique global n'est pas justifié pour les dix ans à venir, de sorte que le projet d'accueil et de construction de logements est insuffisamment explicité et justifié à l'échelle du territoire du PLUi. Ce manque d'explications est d'autant plus regrettable que l'accueil de population envisagé pour les dix prochaines années est supérieur aux tendances récentes. Seul un tableau des objectifs démographiques définis sur la base du PLH extrapolé sur dix ans est présenté.

Commune	Projection mini habitants	Projection maxi habitants
Goudex	6	8
Riolas	6	8
Castelgaillard	6	8
Salherm	6	8
Mirambeau	6	8
Castéra-Vignoles	6	8
Ambax	6	8
Martisserre	6	8
Boissède	6	8
Frontignan-Savès	6	8
Cazac	6	8
Mauvezin	6	8
Coueilles	6	8
Agassac	13	13
Lilhac	13	13
Labastide-Paumès	13	13
Molias	17	19
Saint-Laurent	17	19
Montesquieu-Guittaut	17	19
Fabas	17	19
Saint-Frajou	17	19
Montbernard	17	19
Escanecrabe	23	25
Anan	23	25
Puymaurin	23	25
L'Isle-en-Dodon	168	168
Total	458	504

Objectifs démographiques extrapolés à dix ans, extrait de la pièce 1-D Justification du projet, p. 16

Trois scénarios de production de logements ont été étudiés. Le scénario retenu « *intermédiaire 2-3* » est issu d'un compromis entre un scénario 2 répartissant le nombre de logements en fonction de la taille de la commune et un scénario 3 tenant aussi compte des équipements et services existants.

Sur la projection d'accueil de 251 logements supplémentaires à l'horizon de dix ans, seul un tableau de répartition des logements attribués par commune est présenté :

Communes	Logements totaux attribués dans le cadre du projet
Pôle structurant	
L'Isle-en-Dodon	80
Communes rurales	
Agassac	6
Ambax	5
Anan	14
Boissède	4
Castelgaillard	4
Castéra-Vignoles	4
Cazac	3
Coueilles	5
Escanecrabe	15
Fabas	10
Frontignan-Savès	3
Goudex	5
Labastide-Paumès	7
Lilhac	6
Martisserre	5
Mauvezin	3
Mirambeau	5
Molas	8
Montbernard	8
Montesquieu-Guittaut	9
Puymaurin	13
Riolas	4
Saint-Frajou	10
Saint-Laurent	9
Salherm	6
TOTAL	251

Résumé non technique p. 64, tableau du nombre de logements attribué par commune

La MRAe estime que le scénario démographique est surdimensionné au regard des évolutions récentes, et que le choix final de production de logements qui en découle est insuffisamment expliqué.

Sur l'objectif de 251 logements à construire, 140 logements sont prévus en consommation d'espace ou comblement d'espaces interstitiels (57 % du total), 104 en densification, dont 68 en dents creuses, 29 logements vacants mobilisés et 7 changements de destination. La répartition du développement urbain est de 24 % sur le pôle structurant et 76 % dans les communes rurales.

Le PLUi projette une consommation d'espace de 22,62 ha, pour l'ensemble des fonctions urbaines, dont 18,68 ha pour les zones résidentielles, 1,74 ha pour les équipements, services, loisirs et emplacements réservés et 2,20 ha pour les activités économiques.

La capacité de densification du PLUi correspond à 44 % des logements à construire et est présentée comme répondant aux objectifs du SCoT avec 111 logements en potentiel de densification.

En 2018, le secteur Coteaux Nord compte 391 logements vacants (taux de vacance de 12 %), la commune de L'Isle-en-Dodon en comportant le plus grand nombre (283 en 2020 selon l'INSEE).

Le projet de PLUi envisage une mobilisation de seulement 7,4% des logements vacants, soit 29 logements, dont en priorité à L'Isle-en-Dodon, ce qui est inférieur à l'ambition déjà faible affichée par le PADD (12 à 14%).

Le rapport indique que « *le potentiel mobilisable via la reconquête des logements vacants sera issu des éléments du PLH.* » (Diagnostic 1B p. 169)

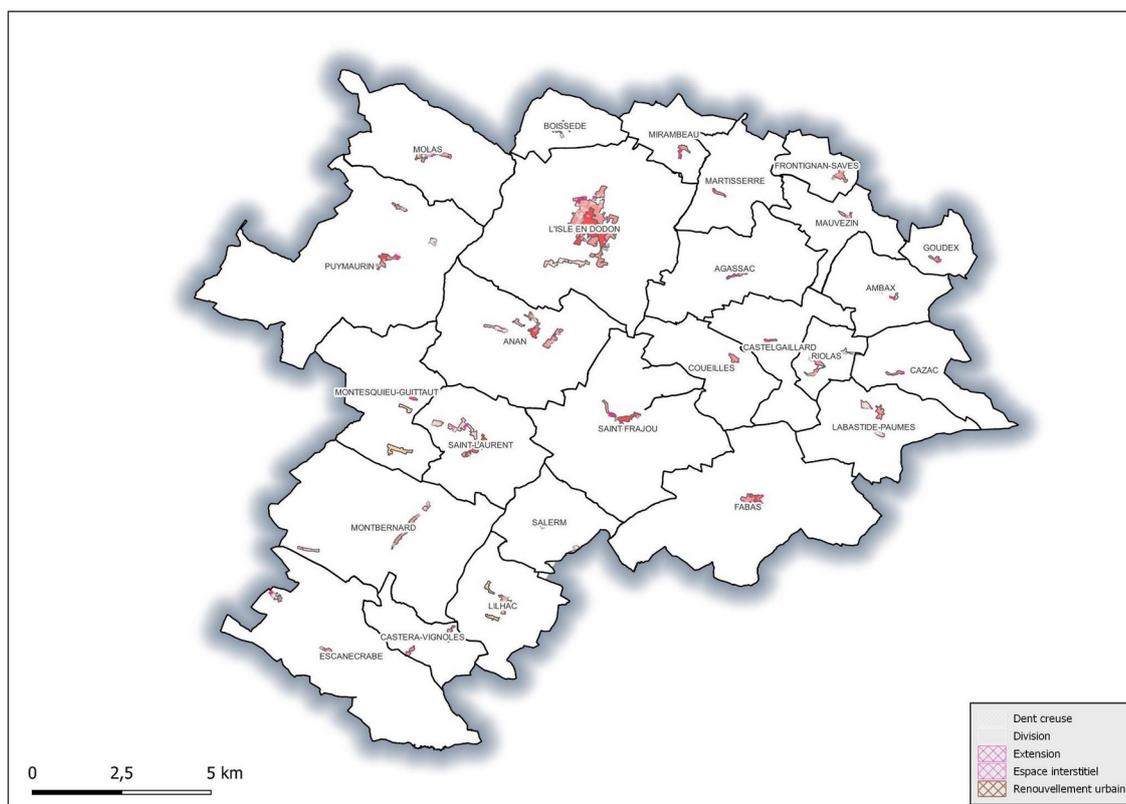
La MRAe recommande d'adopter un scénario démographique moins en rupture avec les tendances démographiques récentes du territoire. Ceci devrait conduire à limiter les besoins de consommation d'espace.

La MRAe recommande de fixer des objectifs plus ambitieux de mobilisation des logements vacants sur le territoire du PLUi, et de diminuer les objectifs de production de logements neufs en conséquence.

Le calcul de la consommation d'espace se fonde uniquement sur les zones U et AU du projet de PLUi. En conséquence, les éventuelles consommations d'espace liées aux STECAL⁴ et aux espaces naturels artificialisés (Na, Na1 à Fabas, NL naturels de loisirs à l'Isle-en-Dodon, etc.) ne semblent pas comptabilisées.

La MRAe recommande de comptabiliser toutes les artificialisations potentielles issues du projet de PLUi dans le calcul de la consommation d'espace, y compris hors des zones U et AU.

Le potentiel de densification en zone d'habitat affiche un total de 104 lots dont 55 à L'Isle-en-Dodon. La cartographie indiquant la densification n'est pas lisible et la légende ne correspond pas.



Extrait de la pièce 1-B Diagnostic, p. 174, carte présentée des densifications du territoire

4 STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Délimités au sein des zones agricoles ou naturelles des PLU (zones A et N), ils élargissent les possibilités de constructions ou installations de manière dérogatoire. Il s'agit d'un dispositif à caractère exceptionnel.

La MRAe recommande de reprendre la cartographie indiquant le potentiel de densification avec des zooms pour la centralité de l'Isle-en-Dodon, commune la plus peuplée, en la superposant avec des photographies aériennes afin de la rendre plus lisible.

La MRAe observe toutefois que malgré ces manques dans les documents qui lui sont présentés, l'urbanisation à vocation d'habitat projetée se situe majoritairement au sein ou en extension immédiate des bourgs et pôles urbains.

5.1.2 Consommation d'espace à vocation d'activités économiques et d'équipements

Etat des lieux sur l'ensemble de la communauté de communes :

La Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges dans son ensemble compte 46 zones d'activités réparties dans 25 communes pour une superficie totale de 543 ha, dont 371 ha aménagés. Les zones d'activités sont très majoritairement localisées le long de la plaine de la Garonne près des axes majeurs de communication, tels que l'A64 et la RD817 et dans le territoire du PLUi Cœur et Plaine de Garonne.

Dix zones d'activités d'intérêt communautaire représentant 330 ha : Ausson/Ponlat-Taillebourg, L'Isle-en-Dodon, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, L'Isle-en-Dodon, Peguilhan, Villeneuve de Rivière, Montréjeau. Elles sont complétées par 34 zones d'activités sont en gestion privée, représentant 213 ha

28 ha de foncier sont immédiatement disponibles à la commercialisation sur l'ensemble des zones d'activités (intercommunales et privées), sur les communes d'Ausson, Boulogne sur Gesse, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, l'Isle en Dodon, Lodes, Miramont de Comminges, Montréjeau, Péguilhan, Ponlat-Taillebourg et Valentine

47 ha supplémentaires seraient disponibles mais nécessitent un aménagement préalable sur les communes d'Alan, de Saint Gaudens et de Villeneuve de Rivière,

Etat des lieux sur le territoire du PLUi :

Les zones d'activités, comptabilisent 53 ha de foncier économique. Trois sont sur la commune de L'Isle-en-Dodon, trois autres sont situées à Fabas.

Le zonage UY qui délimite les zones économiques couvre une superficie totale de 4,88 ha dont un potentiel constructible en extension de 2,21 ha dans la zone Riberot de l'Isle-en-Dodon et en densification de 2,68 ha, toujours à l'Isle-en-Dodon.

Le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse de la consommation d'espace passée en matière d'activité économique et industrielle, ni de justification de la mobilisation des 2,68 ha de potentiel constructible en densification.

À L'Isle-en-Dodon, la zone UY au Sud du territoire comporte des espaces naturels et agricoles actuellement constructibles sans que des OAP ne précisent leur aménagement.

La future station d'épuration mentionnée dans l'évaluation environnementale⁵ en emplacement réservé (ER) à Coueilles, n'est pas identifiée sur le règlement graphique, de sorte que la MRAe n'est pas en mesure d'évaluer les éventuelles incidences environnementales de son emplacement. Le rapport indique seulement que son emplacement est éloigné des espaces bâtis.

La MRAe recommande de présenter une analyse de la consommation d'espace passée en matière économique et industrielle.

La MRAe recommande de réaliser une OAP pour la zone UY de Riberot à L'Isle-en-Dodon.

La MRAe recommande de préciser l'emplacement de la future station d'épuration à Coueilles, qui n'apparaît pas dans le règlement graphique, de procéder à l'évaluation environnementale de l'emplacement et le cas échéant, de le justifier au regard des enjeux environnementaux du secteur.

5.2 Protection des espaces naturels et de la biodiversité

Le territoire des Coteaux Nord ne compte pas de site Natura 2000, mais cinq zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et trois ZNIEFF de type II. Ces ZNIEFF sont caractérisées par des boisements d'intérêt (bois de Cap del Bosc, forêt et lac de Fabas) et par des prairies humides le long de la Gimone et du Touch notamment.

Pour élaborer sa trame des milieux humides, le PLUi s'est fondé sur des ressources bibliographiques, les inventaires des zones humides du CD 31, le plan d'eau de BD Topo IGN⁶, la cartographie informative des zones inondables (CIZI), pour la trame écologique des cours d'eau, les sources de l'agence de l'eau et du SDAGE Adour Garonne. Les zones humides inventoriées par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne ont été identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

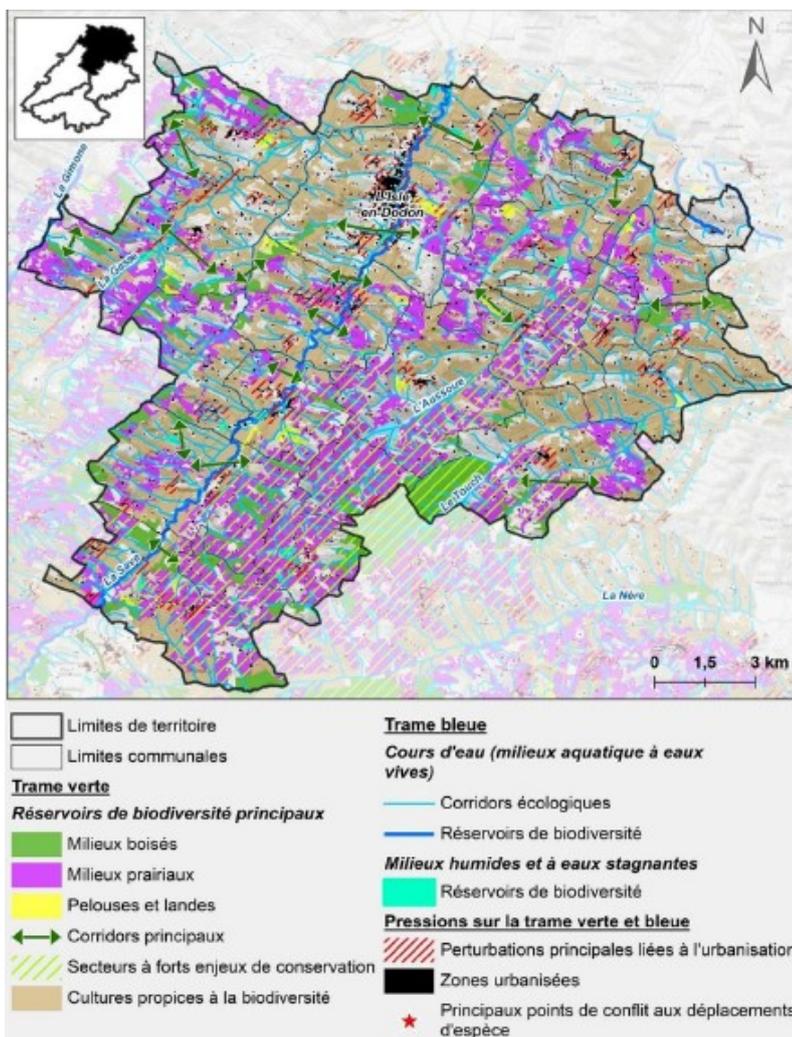
Sur la méthode d'inventaire, « *En juin et juillet 2023, les secteurs de développement susceptibles de présenter les enjeux écologiques les plus importants ont fait l'objet d'analyses de terrain (bibliographie préalable, prospection faune flore et habitats)* »⁷ Plusieurs analyses des secteurs de développement ont été menées. La troisième analyse au regard des enjeux environnementaux a été menée en novembre 2023. Seuls les secteurs nouvellement identifiés comme secteurs de projet ont fait l'objet de fiches de synthèse des enjeux environnementaux, présentées dans le rapport.

La MRAe recommande de présenter dans l'évaluation environnementale la totalité des fiches des secteurs de développement présentant des enjeux écologiques, y compris ceux qui étaient déjà ouverts dans les anciens documents d'urbanisme et non encore urbanisés.

Un diagnostic de trame verte et bleue est présenté à l'échelle du PLUi des Coteaux Nord. La trame n'est pas suffisamment précise, de sorte que n'apparaissent pas sur la cartographie les secteurs qui présentent véritablement des enjeux, sur les zones de corridors à rétablir ou à sanctuariser, etc. Cette cartographie ne localise pas suffisamment les continuités écologiques à l'échelle du territoire et est inexploitable en l'état.

6 La BD TOPO® est une donnée topographique socle permet de déterminer un nombre important de couvertures et d'usages du sol.

7 Pièce 1Ab p. 35



La trame verte et bleue de la communauté Cœur et Plaine de Garonne secteur Coteaux Nord, État initial de l'Environnement, p. 89

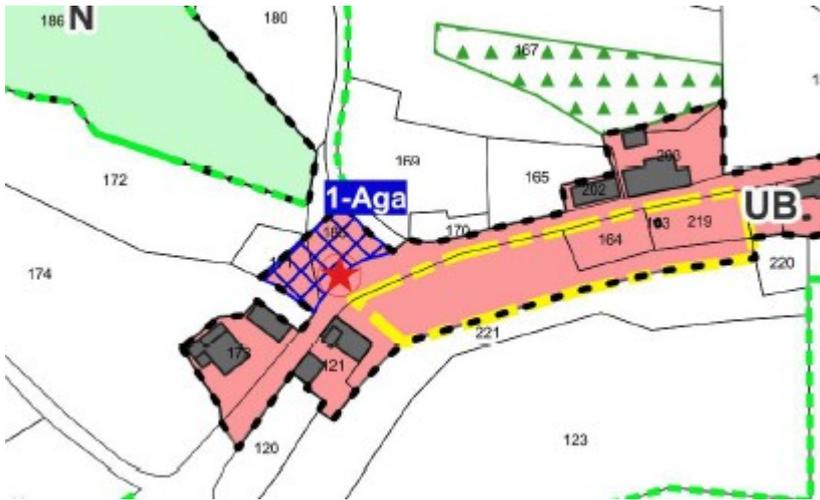
La MRAe recommande de détailler la trame verte et bleue sur le territoire, notamment à travers des cartographies à des échelles plus précises centrées sur les principaux secteurs de développement, identifiant les enjeux et les corridors écologiques, les ruptures de ces corridors, etc..

Pour les secteurs de développement qui ont fait l'objet de fiches, la MRAe note le travail clair, bien présenté et synthétisé par commune, pour chaque zone AU et certaines zones U, dans chaque fiche d'évaluation environnementale (livret 1-F évaluation environnementale). Dans l'ensemble, les enjeux identifiés des secteurs à urbaniser sont correctement pris en compte dans les OAP des zones à urbaniser.

La MRAe identifie cependant des points d'attention sur plusieurs secteurs en extension et en densification.

Inventaires naturalistes manquants ou incomplets :

- A Agassac, (1-F p. 71) : Le secteur du futur parking, indiqué comme « 1-Aga » dans le règlement graphique, situé à proximité d'un réservoir de milieux humides et à côté d'un linéaire boisé au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme, n'a pas été examiné et n'a pas fait l'objet d'un passage sur le terrain.



Extrait du règlement graphique d'Aguessac, secteur 1-Aga du futur parking

- A Coueilles, le secteur B (zone UB) comporte une prairie, de la végétation arbustive et arborée en bordure de site, sans passage d'écologie. Le secteur a pourtant été identifié comme présentant des incidences modérées.
- A Labastide-Paumes, le secteur B prime (zone UB) en développement indiqué pièce 1-F p. 38 et p. 150, chevauchant dans sa partie Sud la zone tampon d'un cours d'eau, comprenant un alignement d'arbres en bord de ce cours d'eau, une prairie temporaire et un arbre isolé, potentiellement favorables à la biodiversité, est identifié en enjeu modéré, sans passage d'écologie et sans OAP.
- A l'Isle-en-Dodon, la zone UY (0,69 ha) de l'Intermarché n'est pas indiquée dans l'évaluation environnementale et aucun passage d'écologie ni d'OAP ne sont prévus.

La MRAe recommande de réaliser des inventaires naturalistes :

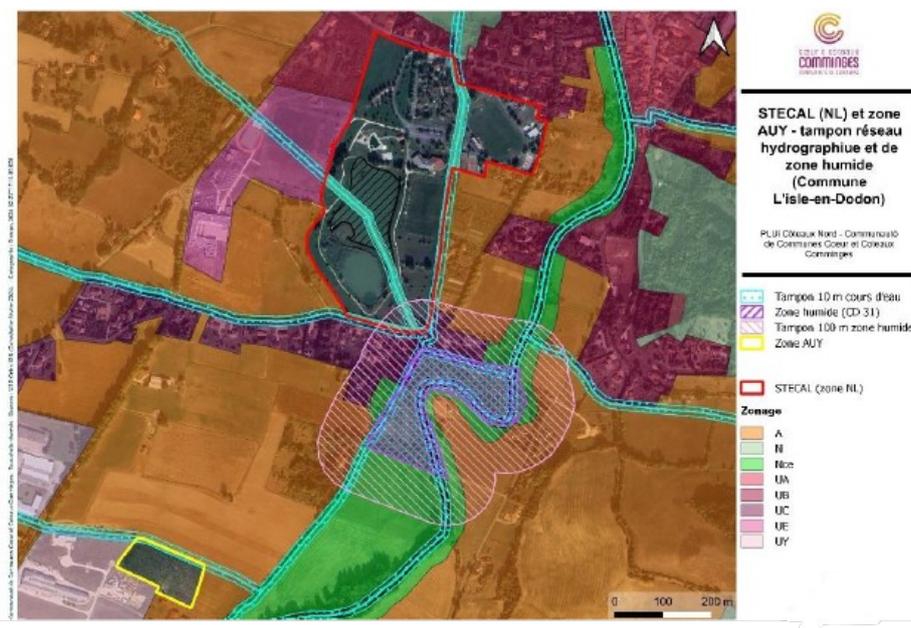
- dans le secteur du futur parking indiqué comme « 1-Aga » à Aguessac, classé en zone UB,
- dans le secteur B (zone UB) de Coueilles afin de déterminer les enjeux de biodiversité, d'en tirer les conséquences si des enjeux modérés sont confirmés, *a minima* de réduire la zone urbaine ou de placer les haies arbustives en zonages de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- dans le secteur B (zone UB) de Labastide-Paumès, afin de déterminer les enjeux de biodiversité, d'en tirer les conséquences d'enjeux modérés potentiels, de réduire *a minima* la zone urbaine, mais aussi de placer les alignements d'arbres en bord de cours d'eau et les arbres isolés en zonage de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- dans la zone UY (0,69 ha) en densification à l'Isle-en-Dodon.

Démarche d'évitement ou de réduction à renforcer :

- A Agassac, (1-F p. 74) : Le secteur B (zone UB) situé à proximité d'un réservoir de milieux humides et à côté d'un linéaire boisé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, est identifié après passage de l'écologie en enjeu modéré. L'évaluation environnementale n'en tire pas de conclusion particulière, le secteur étant maintenu en zone UB.
- A Cazac, (1-F p. 106) : Le secteur B (zone UB) inclus dans la ZNIEFF de type II « Ensemble de bois et bosquets entre Cazac, Ambax et Sénarens », situé à proximité de la ZNIEFF de type I « Bois de Cap del Bosc », comportant une haie et des arbres isolés potentiellement favorables à la biodiversité, est identifié après passage de l'écologie en enjeu modéré. L'évaluation environnementale n'en tire pas de conclusion particulière, le secteur étant classé en zone UB.
- A Labastide-Paumes, (1-F, p. 152) le secteur C (zone UC), très proche de la ZNIEFF de type II « Ensemble de bois et bosquets entre Cazac, Ambax et Sénarens », du ruisseau de Mestre et du

ruisseau de la Magdelaine est situé en zone humide potentielle. Le secteur est identifié en enjeu fort après passage de l'écologue, sans que l'évaluation environnementale n'en tire de conclusion particulière, le secteur étant maintenu en zone UC et sans OAP.

- A l'Isle-en-Dodon (1-F p. 39) le Sud du STECAL de loisirs NL chevauche une zone humide sur 0,5 ha et ainsi qu'une autre zone humide dans sa limite Est.



Évaluation environnementale p. 39 STECAL NL et zone humides au Sud et à l'Est du secteur à l'Isle-en-Dodon

- A l'Isle-en-Dodon, la zone UY de Riberot, au Sud du territoire communal, n'est pas mentionnée dans l'évaluation environnementale. Les deux zones AUY et UY chevauchent des zones tampons de cours d'eau et des zones humides dans leur partie Est.
- A Montbernard, le secteur B (zone UB, pièce 1-F p. 198) est identifié, après passage de l'écologue en enjeu fort de biodiversité, en raison de la présence d'une pelouse à caractère sec et au sol calcaire, présentant des habitats assez rares et favorables à l'accueil d'espèces faunistiques de milieux ouverts, sans qu'une OAP ait été prévue. Le zonage UB du secteur a été initialement réduit, mais les impacts sont toujours forts sur ce secteur. Cette zone UB serait à retirer du zonage UB et à reverser en zonage N.
- A Montesquieu-Guittaut, le secteur A (zone AU) pour lequel l'OAP prévoit la construction de sept à huit logements et identifié en enjeu modéré, est situé au sein de la ZNIEFF de type II « Ensemble de bois et bosquets de Montesquieu-Guittaut » et à proximité d'une zone humide, d'un réservoir de biodiversité et recouvre une prairie permanente, présentant des haies arbustives et arboricoles en bordure de site et au milieu, potentiellement favorables à la biodiversité. L'évaluation environnementale n'en tire pas de conclusion particulière.
- A Saint-Frajou le secteur F (zone AU, pièce 1-F p. 222) recouvre trois différents secteurs de part et d'autres de l'axe principal du bourg, est mentionné à enjeu modéré en raison de la proximité d'un réservoir de biodiversité de milieux pelouses et landes et de trois cours d'eaux temporaires. Le secteur est recouvert d'une prairie fauchée, de frênaies et de vergers, de haies arbustives potentiellement favorables à la biodiversité. L'OAP en elle-même ne permet pas de protéger les espaces végétalisés du secteur.
- A Castelgaillard, le secteur A (zone AU – livret 1-F p. 94), situé à proximité d'un réservoir de biodiversité de milieux humides, dispose de plusieurs bosquets en bordure du site favorables à la biodiversité. Le zonage AU n'est pas protecteur, ni l'OAP qui mentionne seulement que la végétation en lisière sud doit être conservée. Un reclassement *a minima* de cette partie en zone naturelle ou agricole ou un zonage de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme serait adapté.

- A Coueilles, le secteur C (zone UB) dispose de plusieurs haies en bordure Sud et Ouest du site favorables à la biodiversité. Or le zonage UB n'est pas protecteur et il n'y a pas d'OAP.
- A Martisserre, le secteur A (zone UB – livret 1-F p. 172), à proximité d'un réservoir de biodiversité de pelouses et de landes et d'un réservoir de biodiversité de milieux boisés, dispose de plusieurs bosquets d'arbres et d'haies arboricoles en bordure du site favorables à la biodiversité. Or le zonage UB n'est pas protecteur ni l'OAP qui mentionne que la végétation en lisière doit être conservée. Un reclassement *a minima* de cette partie en zone N ou un zonage de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme serait plus adapté.
- A Mauvezin le secteur A (zone UB, livret 1-F p. 177), dispose de haies arbustives et arboricoles sur les bordures du site, potentiellement favorables à la biodiversité, jugés en enjeu modéré.
- A Molas, le secteur C (zone AU, pièce 1-F p. 192), dispose de haies arbustives en bordure Ouest et en bordure Nord du site, indiqué après inventaire naturaliste. Or le zonage AU n'est pas protecteur ni l'OAP mentionnant que la végétation en lisière doit être conservée ou replantée. Un reclassement *a minima* de cette partie en zone N ou un zonage de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme serait plus protecteur de ces haies déjà existantes.

La MRAe recommande de réduire les zonages U et AU ou de prévoir des zonages de protection au titre de l'article L. 151-23 afin de protéger concrètement les enjeux identifiés dans les secteurs de développement pour les communes de Montesquieu-Guittaut, Saint-Frajou, Coueilles, Goudex, l'Isle-en-Dodon, Castelgaillard, Martisserre, Mauvezin et Molas.

Le règlement écrit est insuffisamment protecteur des zones N, espaces naturels, où de nombreuses constructions sont possibles. Le règlement est le même pour l'ensemble des zonages N, Na, Na1 NL, Nde, Nt2, où de nombreuses constructions sont autorisées. Un zonage « N » spécifique avec des inconstructibilités renforcées permettrait d'assurer une véritable protection réglementaire pour ces espaces naturels.

Les boisements identifiés en réservoirs de biodiversité à enjeu fort et les cours d'eau de la trame bleue identifiés en réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques, ainsi qu'une zone tampon de 30 m autour de ces enjeux, sont classés en zone Nce inconstructible.

En revanche, les réservoirs de biodiversité sans enjeu fort et en zone relais de la trame verte (dont la superficie est supérieure à 0,5 ha) et les autres cours d'eau de la trame bleue, ainsi qu'une zone tampon de 10 m autour de ces enjeux, sont classés en zone N et donc couverts par le règlement général de cette zone qui offre de multiples possibilités de construction. La MRAe considère que cette rédaction n'est pas suffisamment protectrice et estime que la zone tampon de 10 m autour de la trame verte et bleue secondaire devrait être protégée au même titre que la zone tampon de 30 m autour des enjeux les plus forts.

La MRAe recommande que les zonages naturels N non indicés fassent l'objet d'un règlement spécifique dans le règlement écrit, réduisant les possibilités de construction afin de protéger véritablement le patrimoine naturel territorial.

La MRAe recommande de renforcer les inconstructibilités des zones tampons des zones N autour de tous les réservoirs de biodiversité et cours d'eau identifiés afin de leur assurer une véritable protection réglementaire.

5.3 Protection des paysages et du patrimoine

Le PADD fixe comme objectifs le traitement paysager de l'entrée de ville de l'Isle-en-Dodon notamment et l'encadrement du développement le long des principales voies de communication existantes (RD 632, RD 635, RD 17), sans que cela ne soit traduit dans le projet de PLU.

Le secteur B (zone UB) de Coueilles est situé en entrée de bourg sur un des axes principaux de la commune. L'évaluation environnementale (pièce 1-F p. 112) indique que l'intégration paysagère est à travailler, sans qu'une OAP du secteur ne soit prévue.

Le secteur C (zone UB) de Fabas est situé en entrée de bourg. L'évaluation environnementale (pièce 1-F p. 133) indique que l'intégration paysagère est à travailler, sans qu'une OAP du secteur ne soit prévue.

La MRAe recommande de réaliser des OAP paysagères pour réaliser le traitement paysager de l'entrée de ville de l'Isle-en-Dodon, du secteur B (zone UB) en entrée de bourg de Coueilles et du secteur C (zone UB) en entrée de bourg de Fabas.

5.4 La sécurisation de l'approvisionnement en eau potable

Le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save est l'acteur principal puisqu'il gère l'accès à l'eau potable pour les 26 communes du secteur Coteaux Nord.

Les seuls périmètres de protection de captages publics d'eau potable du territoire sont situés hors du secteur Coteaux Nord, à Clarac et Ponlat-Taillebourg.

L'état initial de l'environnement prévoit un projet de mise en place d'une ressource supplémentaire portée par le SIE Barousse Comminges avec une capacité attendue de 10 000 m³/j. Le rapport, non actualisé en 2024, indique que les travaux de forage sont prévus au 1er semestre 2018 (sur la commune de Bordes-de-Rivière, hors du secteur Coteaux Nord).

L'état initial de l'environnement mentionne aussi que la qualité de l'eau potable gérée par le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save est très bonne, à une date ancienne, 2019, mais sans actualisation.

Le rapport indique⁸ que « *La vérification de l'adéquation entre la ressource en eau disponible, les caractéristiques des réseaux et le développement envisagé a fait l'objet de sollicitations auprès des acteurs concernés qui n'ont pas pu aboutir* ». Une telle conclusion ne peut être considérée comme suffisante dans l'évaluation environnementale d'un projet de PLUi. A minima, il convient de vérifier la compatibilité de la ressource avec les hypothèses démographiques et de développement économique retenues.

La MRAe recommande d'actualiser les éléments relatifs à la distribution d'eau potable dans le dossier.

La MRAe recommande de vérifier l'adéquation entre la ressource en eau disponible, les caractéristiques des réseaux et le développement démographique envisagé, dès le stade du PLUi.

5.5 Gestion des eaux pluviales et risque inondation

Le PADD identifie comme enjeux environnementaux la maîtrise des risques d'inondation et la gestion intégrée des eaux pluviales.

Le rapport de présentation indique que les zones soumises à des risques d'inondation sont identifiées par un sur-zonage dans le règlement graphique et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit. Le règlement graphique prévoit bien dans la légende la matérialisation des zones d'aléa fort et faible à moyen de la cartographie informative des zones inondables (CIZI) et du PPRI de L'Isle-en-Dodon, mais aucune zone n'apparaît sur la carte générale ni sur les zooms communaux.

La maîtrise des ruissellements pluviaux se traduit dans les documents réglementaires par :

- la définition d'une bande tampon inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau ;
- la définition de coefficients de pleine terre en fonction des types d'aménagement ;

8 Pièce 1-F Évaluation environnementale p. 50.

- l'obligation de recourir prioritairement à des solutions de gestion des eaux pluviales par infiltration dès lors que cela est techniquement possible.

A l'Isle-en-Dodon, le Sud du STECAL NL ainsi que la zone UY non construite du secteur à vocation d'activités au Sud du territoire communal sont concernés par le risque d'inondation pour la crue exceptionnelle d'après la cartographie informative des zones inondables (CIZI) « crue exceptionnelle », ce qui n'est pas mentionné dans l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de faire figurer les zones soumises à risque d'inondation sur le règlement graphique, conformément à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation.

La MRAe estime que le projet de PLUi répond convenablement aux enjeux de gestion des eaux pluviales, mais recommande toutefois de prévoir une rédaction réglementaire plus contraignante pour la gestion des eaux pluviales (obligation de gestion des pluies les plus fréquentes à la parcelle, compensation de l'imperméabilisation au-delà d'une certaine surface dans les secteurs les plus urbanisés, etc.)

La MRAe recommande d'éviter ou a minima de réduire le secteur Sud du STECAL NL et le secteur Est de la zone UY, au Sud de l'Isle-en-Dodon, les deux zones étant situés en risque « crue exceptionnelle » de la CIZI.

5.6 La maîtrise du bruit et les déplacements

Le PADD retient des choix en matière de déplacements, comme :

- améliorer les circulations piétonnes et cyclistes à l'Isle-en-Dodon, réorganiser l'offre de stationnement dans le centre-bourg de l'Isle-en-Dodon,
- améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment vers et autour des équipements publics (Puymaurin, Montbernard...).

Le projet de PLUi ne traduit pas concrètement ces ambitions, notamment dans les OAP dédiées à l'Isle-en-Dodon.

La MRAe recommande de prendre en compte et d'accompagner le développement des modes alternatifs de déplacement (chemins piétons) dans le territoire intercommunal, par exemple à l'aide d'une OAP thématique ou de dispositifs plus opérationnels, notamment à L'Isle-en-Dodon.

5.7 la territorialisation des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique

En 2018, Enedis relève 557 installations photovoltaïques raccordées au réseau sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes Cœur et Coteaux de Comminges. Elles représentent une production d'environ 14,5 GWh.

Parmi ces installations, on compte plusieurs centrales au sol pour une puissance totale d'environ 6 935 kWc et une production estimée à environ 8,8 GWh dont les centrales de L'Isle-en-Dodon, d'une puissance de 1 665 et 1 200 kWc.

Une OAP « bioclimatisme et énergies renouvelables » comporte des orientations stratégiques pour le développement des EnR, avec une charte des bonnes pratiques mise en place pour le développement des parcs photovoltaïques au sol sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges.

La MRAe estime qu'il appartient pourtant à la collectivité, sans attendre la demande des porteurs de projet, d'analyser les conditions d'installations des énergies renouvelables pour identifier les meilleurs choix possibles tenant compte de l'environnement.

Le rapport n'identifie pas spécialement les zones susceptibles d'accueillir des projets d'énergies renouvelables sur le territoire.

L'OAP thématique « *bioclimatisme* » manque d'ambition sur la prévention des effets sanitaires du changement climatique. Elle repose sur des concepts généraux pour la construction du bâti.

La MRAe recommande de proposer une analyse des sites favorables à l'accueil d'énergies renouvelables dans le respect des considérations environnementales et paysagères et de prévoir dès à présent, des espaces pour le photovoltaïque en application du SCOT (C19 du DOO), dans un objectif de moindre impact environnemental en s'appuyant sur les orientations stratégiques de la charte des bonnes pratiques et de l'OAP « *bioclimatisme et énergies renouvelables* », et de les encadrer dans les pièces opposables du PLUi (règlement, OAP).