

Département de la Haute-Garonne

## ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE



➤ Du lundi 2 janvier 2023 au mardi 31 janvier 2023

### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**  
Marie-Christine FAURÉ

## INTRODUCTION :

Les présentes conclusions concernent l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montastruc-la-Conseillère.

Les points forts de ce projet sont les suivants :

- Mise en conformité du document avec les dispositions du Grenelle 1 et 2 ;
- Prise en compte des évolutions du contexte réglementaire ;
- Poursuite des actions en faveur du développement durable ;
- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré ;
- Valoriser les espaces naturels sur le territoire ;
- Réviser le zonage et le règlement ;
- Prendre en compte les dernières évolutions législatives.

Cette révision s'appuie sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'articule autour des 3 axes suivants :

- Axe 1 : S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagés pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale.
- Axe 2 : Conforter l'environnement urbain convivial en structurant d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social.
- Axe 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.

**L'enquête publique s'est déroulée sans incident majeur du lundi 2 janvier 2023 au mardi 31 janvier.** Nous notons qu'un Le bug informatique a touché toute la commune sur 2 jours (du 29-30 janvier). La commune a subi ce bug. Le PLU était toujours consultable en mairie. Il n'y a pas eu d'arrêt sur la mise à disposition du public des documents. La durée minimale de cette enquête sans évaluation environnementale étant de seulement quinze jours comme spécifié ci-avant au 2.2.2 du rapport, cet incident a préservé une durée de consultation de 28 jours largement supérieure à ce minima. Nous nous appuyons sur l'arrêt « Danthony » du 23/12/2011 pour considérer que cet incident n'a pas eu d'influence sur le déroulement de l'enquête.

**Les conclusions et avis du commissaire enquêteur, comprennent deux parties :**

➤ **Les conclusions portant**

- ❖ Sur la régularité de la procédure
- ❖ Sur l'analyse du dossier
- ❖ Sur les observations formulées pendant l'enquête
- ❖ Sur les éléments du bilan

➤ **L'avis motivé au vu de l'analyse des avantages et des inconvénients**

Ces conclusions et avis font suite au rapport établi par le commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête et l'analyse des observations émises par le public et des réponses apportées par le Maître d'ouvrage.

## SOMMAIRE

1 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	4
1.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE .....	4
1.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER .....	4
❖ <i>Les pièces administratives</i> .....	4
❖ <i>Le rapport de présentation</i> .....	4
❖ <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i> .....	4
❖ <i>La partie réglementaire</i> .....	4
❖ <i>Les annexes</i> .....	4
❖ <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i> .....	4
1.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE .....	5
1.4 - SUR LES ELEMENTS DU BILAN .....	5
2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	6
2.1 - MOTIVATION DE L'AVIS .....	6
2.2 - AVANTAGES DU PROJET DE REVISION DU PLU DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE .....	6
2.3 - INCONVENIENTS DU PROJET DU PROJET DE RÉVISION DU PLAU DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE .....	7
2.4 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : .....	7

## 1 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur a fondé son analyse du projet, examiné les observations qui ont été formulées pendant l'enquête et arrêté son avis, en fonction des informations qu'il a recueillies lors de ses investigations et des dispositions réglementaires rappelées précédemment.

### 1.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE

**Le commissaire enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :**

⇒ La production du dossier d'enquête, présenté par la Commune de Montastruc-la-Conseillère, maître d'ouvrage de l'opération.

⇒ La réalité des mesures de publicité, en particulier la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête ainsi que l'affichage de cet avis.

⇒ La mise à disposition du public du registre et du dossier d'enquête pendant la durée de l'enquête.

⇒ L'accueil du public lors des permanences du commissaire enquêteur : Ces permanences, au nombre de 3, ont été tenues, conformément aux jours et heures précisés dans l'article 8 de l'arrêté de prescription de l'enquête.

### 1.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique a été décrit dans le rapport du commissaire enquêteur joint aux présentes conclusions.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier est ainsi composé :

- ❖ Les pièces administratives
- ❖ Le rapport de présentation
- ❖ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ❖ La partie réglementaire
- ❖ Les annexes
- ❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le commissaire enquêteur émet sur le dossier les observations suivantes :

**Sur la forme** : Dans l'ensemble, le dossier est de facture correcte.

**Sur le fond** : Le document met en avant les lignes directrices du projet préalablement exposées.

### 1.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE

#### Dépositions écrites recueillies :

43 observations

#### Observations orales recueillies et non transposées par écrit :

2 observations

Les observations, ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur et adressé par lui au maître d'ouvrage le 8 février 2023 en lui demandant de formuler ses réponses.

Ces observations ont été analysées en détail dans le rapport établi par le commissaire enquêteur.

#### Les observations reçues ont été regroupées en 8 thèmes :

1. Choix géographique de la nouvelle école
2. Densification du secteur des Birats et du chemin de Paulhac
3. Lotissement de la Valade
4. Demande de constructibilité / Changement de classement
5. Voies publiques
6. Cadre de vie – Services – Environnement
7. Lisibilité du document graphique
8. Réglementation

### 1.4 - SUR LES ELEMENTS DU BILAN

⇒ Prenant en compte la réglementation applicable au PLUi,

⇒ Vu que le projet de révision du PLU de Montastruc-la-Conseillère vise à répondre aux principaux points suivants :

- Mise en conformité du document avec les dispositions du Grenelle 1 et 2 ;
- Prise en compte des évolutions du contexte réglementaire ;
- Poursuite des actions en faveur du développement durable ;
- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré ;
- Valoriser les espaces naturels sur le territoire ;
- Réviser le zonage et le règlement ;
- Prendre en compte les dernières évolutions législatives.

⇒ Estimant que le dossier présenté à l'enquête publique, contient les informations permettant d'apprécier le projet de révision du PLU de Montastruc-la-Conseillère,

**Le commissaire enquêteur considère que le projet de révision du PLU de la commune de Montastruc-la-Conseillère est recevable sur le plan réglementaire.**

**Sur le plan technique, certains points doivent être améliorés en particulier l'actualisation des données environnementales, le diagnostic agricole et la cohérence des chiffres annoncés.**

## 2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 2.1 - MOTIVATION DE L'AVIS

Le commissaire enquêteur souhaite préciser les raisons et motifs sur lesquels il a fondé son avis : Il s'agit d'un projet permettant d'organiser le développement économique, résidentiel et territorial de la commune de Montastruc-la Conseillère.

Sur une surface totale de la commune de 1556ha les zones U progressent de 14,06 ha (soit de 15,56% à 16,46%), les zones AU régressent de 5,34 ha (soit de 1,46% à 1,11%), les zones N progressent de 76,70ha (soit de 10,28% à 15,20%) et les zone A régressent de 85,06ha (soit de 72,70% à 67,22%).

Nous notons que la commune présente en général une topographie très pentue. Elle se compose de trois zones distinctes : Le centre-ville, le quartier des Birats séparé de ce dernier par la RD888, et le quartier de La Valade.

En réponse à la loi climat et résilience et au ZAN (Zéro Artificialisation Nette) il convient de consommer le minimum d'espaces agricoles ou naturels.

Par ailleurs la commune doit mettre en compatibilité ses objectifs avec ceux de SCoT du Nord Toulousain. La commune de Montastruc-la-Conseillère a répondu à chaque observation.

**Pour établir son avis, le Commissaire enquêteur a choisi de recourir à ce qu'il est convenu d'appeler la "théorie du bilan" qui met en balance d'une part, les avantages du projet, et, d'autre part, ses inconvénients et les objections qu'il appelle.**

### 2.2 - AVANTAGES DU PROJET DE REVISION DU PLU DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

Voici les principales actions que nous avons relevées dans le projet de révision du PLU :

- **Préservation et valorisation du cadre environnemental :**
  - Préservation de l'identité paysagère et communale
  - Valorisation des espaces naturels
  - Poursuite des actions en faveur du développement durable
- **Développement économique**
  - Consolidation de l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.
  - Redynamisation du centre-ville,
- **Politique de l'habitat**
  - Développement du quartier des Birats dont la topographie est moins contraignante que d'autres secteurs particulièrement pentus
- **Équilibre territorial**
  - Développement équilibré afin d'atténuer la coupure de la RN888
  - Favorisation de la proximité et du lien social
  - Reconstruction de l'école élémentaire publique en centre-ville

**Ces éléments confortent le projet de révision du PLU objet de la présente enquête en apportant une cohésion au développement de ce territoire.**

## **2.3 - INCONVENIENTS DU PROJET DU PROJET DE RÉVISION DU PLAU DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE**

- La réduction de la surface des terres agricoles
- Une densité non conforme aux exigences du SCoT Nord Toulousain

**Les éléments ci-dessus listés affectent le projet de révision du PLU.  
Les réserves que nous émettons permettront, une fois levées,  
de mettre en œuvre le projet soumis à enquête.**

## **2.4 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

**Le commissaire enquêteur énonce ci-après son avis assorti de réserves et de recommandations dont le but est de limiter les inconvénients engendrés par le projet afin que le bilan avantages/inconvénients soit optimisé.**

**Il découle de l'analyse précédente que les avantages l'emportent sur les inconvénients et que ces derniers peuvent être limités.**

**En conclusion de l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montastruc-la-Conseillère,**

- Après examen de la réglementation applicable en matière de PLU,
- Après étude et analyse de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
- Après visite des lieux,
- Après vérification des formalités réglementaires de publicité et d'affichage,
- Après avoir siégé et tenu 3 permanences,
- Après avoir entendu les personnes qualifiées,
- Après analyse et appréciation de l'ensemble des observations du public recueillies pendant l'enquête,
- Après rédaction d'un procès-verbal reportant l'ensemble des observations du public,
- Après analyse du mémoire en réponse du pétitionnaire,
- Considérant que les réponses du pétitionnaire ont valeur d'engagement,

➤ Après vérification par un bilan des avantages et des inconvénients que l'intérêt général du projet l'emporte sur les intérêts particuliers dans sa globalité,

**S'appuyant sur ces diverses considérations et sur les motivations préalablement exposées dont il résulte que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients,  
le commissaire enquêteur en toute indépendance et impartialité, donne un  
AVIS FAVORABLE  
au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montastruc-la-Conseillère.**

**Cet avis est assorti des réserves suivantes :**

**1) Concernant l'esprit général du document :**

➤ Il conviendra d'actualiser certaines données et par voie de conséquence il faudra compléter les aspects environnementaux et économiques.

**2) Concernant le plan de zonage et les OAP :**

- Reprendre les études de densification afin de s'approcher de celle requise dans le SCoT. Pour minimiser l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles et des espaces boisés et naturels, un diagnostic à la parcelle nous semble nécessaire.
- Revoir le calendrier d'ouverture des zones AU et attendre le résultat des études concernant le maintien de la zone AUe0 près de l'échangeur routier qui seront conduites lors de la révision du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Nord Toulousain.
- Intégrer le relevé de l'ASPAM au projet de PLU et porter les arbres remarquables, les milieux ouverts, les milieux humides, les ripisylves, les alignements d'arbres et de haies sur les documents graphiques.
- Réétudier le classement des parcelles 2785 et 2786 actuellement classées en zone UB afin de permettre une évolution mesurée du bâti existant.
- Intégration de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans l'OAP de la zone AUe1 et dans « l'espace naturel de qualité notable » au nord de la limite communale.
- Revoir la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

### 3) Concernant le règlement écrit :

- Intégrer de la majorité des prescriptions émises par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) au règlement du PLU avec un peu de souplesse notamment pour les éléments non visibles de l'espace public afin de permettre de rénover plus aisément le bâti ancien.
- Zones A et N Inscrire les dispositions suivantes :
  - La surface de plancher totale maximale (existante et extension) et l'emprise maximale au sol totale des extensions ne doivent pas dépasser 200 m<sup>2</sup>
  - La surface de plancher de l'extension doit être au maximum de 30 %
  - La règle d'implantation des annexes par rapport à la limite foncière est de 3 m minimum
  - La surface maximale de plancher totale ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>. La hauteur des annexes est au maximum de 4 m
  - N'autoriser les constructions n'ayant pas une destination agricole que dans le cadre du changement de destination en zone agricole
  - Supprimer la mention concernant les serres en zone A
  - Limiter la construction d'abris pour les seuls animaux liés à une exploitation agricole en zone A
- Inscrire « néant » dans l'article 2 de la zone UC.

### Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Lotissement de La Valade :
  - Concernant l'opportunité du classement EBC (Emplacement Boisé Classé) et de l'extension de la zone NCo une concertation pourra être mise en œuvre avec l'ASL (Association Syndicale Libre) de La Valade
- **Voirie et déplacements :**
  - Réaliser une étude opérationnelle du carrefour de La Conseillère.
  - Mettre en œuvre une carte globale plus détaillée des liaisons douces et des aménagements de voirie existants et projetés avec un échancier de réalisation.
  -

Les présentes conclusions et avis du commissaire enquêteur sont transmis à Monsieur le Président de la Commune de Montastruc-la-Conseillère et à Madame le Président du Tribunal Administratif.

Fait à Toulouse, le 2 mars 2023.



Marie-Christine FAURÉ  
Commissaire enquêteur