

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

RAPPORT D'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Marie-Christine FAURÉ

SOMMAIRE

1 - GÉNÉRALITÉS	3
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.2. LE CADRE JURIDIQUE	3
1.3. LES PIÈCES DU DOSSIER	4
1.3.1 La partie administrative	4
1.3.1.1 Les délibérations.....	4
1.3.1.2 Les avis des Personnes Publiques Associées	4
1.3.1.3 Note de présentation de l'enquête	12
1.3.1.4 Bilan de la concertation 1	12
1.3.1.5 Bilan de la concertation 2	12
1.3.2 Le rapport de présentation.....	13
1.3.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	16
1.3.4 La partie règlementaire.....	16
1.3.5 Les annexes	17
1.3.6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	17
2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	18
2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	18
2.2. MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	18
2.2.1 Réunions	18
2.2.2 Période et durée de l'enquête.....	18
2.2.3 Modalités de consultation du dossier de l'enquête.....	18
Permanences du commissaire enquêteur	19
2.3. MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	19
2.3.1 Affichage	19
2.3.2 Insertion dans la presse	19
2.3.3 Modalités d'expression du public.....	19
3.1. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS	20
3.2. CLASSEMENT DES OBSERVATIONS PAR THÈME.....	20
3.2.1 Choix géographique de la nouvelle école	20
3.2.2 Densification du secteur des Birats et du chemin de Paulhac	20
3.2.3 Lotissement de La Valade	20
3.2.4 Demande de constructibilité / Changement de classement	20
3.2.5 Voies publiques.....	21
3.2.6 Cadre de vie – Services - Environnement	21
3.2.7 Lisibilité du document graphique	21
3.2.8 Réglementation	21
3.3. OBSERVATIONS ECRITES	22
Voir observation n°14 de Monsieur CLEREN.....	32
3.4. OBSERVATIONS ORALES	44
3.5. OBSERVATION NON RECEVABLE	44
4.1 ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	45
4.2 PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET MEMOIRE EN REPONSE	47

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête porte 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.

Le présent rapport, établi par le commissaire enquêteur, concerne l'organisation et le déroulement de cette enquête publique. Il est complété par des conclusions séparées et un avis sur le projet soumis à l'enquête.

1.2. LE CADRE JURIDIQUE

Le 13 janvier 2016, le Conseil municipal de Montastruc-la-Conseillère a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans sa délibération du 19 juillet 2022 il a arrêté le projet de PLU et a tiré le bilan de la concertation.

Nous notons que le projet initial a fait l'objet d'une première enquête publique du 8 janvier 2020 au 7 février 2020. Il a été entièrement remodelé par la nouvelle municipalité.

Monsieur le Maire de Montastruc-la-Conseillère a prescrit l'enquête publique par un arrêté en date du 6 décembre 2022.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces dispositions réglementaires.

1.3. LES PIÈCES DU DOSSIER

Le dossier soumis à enquête publique est composé des éléments suivants :

1.3.1 La partie administrative

1.3.1.1 Les délibérations

- ✓ Délibération Montastruc-la-Conseillère du 13/01/2016 (Prescription de la révision)
- ✓ Délibération Montastruc-la-Conseillère du 24/07/2019 (Approbation du dossier)
- ✓ Délibération Montastruc-la-Conseillère du 28/07/2020 (Reprise de l'étude de révision par la nouvelle municipalité)
- ✓ Délibération Montastruc-la-Conseillère du 15/07/2021 (Présentation du dossier)
- ✓ Délibération Montastruc-la-Conseillère du 19/07/2022 (Arrêt du projet de PLU)

1.3.1.2 Les avis des Personnes Publiques Associées

- ✓ Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du 04/08/2022 : Avis favorable
- ✓ Avis de Teréga S.A. du 04/08/2022 : Non concerné
- ✓ Avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé) du 12/08/2022 : Avis favorable sous réserve de prise en compte des nuisances sonores de la RD888

Réponse de la commune :

L'arrêté préfectoral et ses préconisations sur les infrastructures terrestres de transports s'appliquent. Cette remarque est déjà intégrée au PLU.

- ✓ Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Haute-Garonne du 20/08/2022 : Avis réservé : demande de prescriptions sur le centre historique

Réponse de la commune :

La commune souhaite répondre favorablement à la majorité des remarques tout en conservant une certaine souplesse.

Concernant la démolition en zone Ua, la commune souhaite plus de souplesse. La démolition sera encadrée, la surélévation sera autorisée sous conditions.

La commune souhaite conserver en l'état le règlement qui définit déjà des règles sur l'usage des matériaux et de couleurs

La commune est favorable à conserver à l'identique des percements pour les façades visibles depuis l'espace public lorsque la façade présente un intérêt patrimonial qui s'inscrit dans l'architecture de la Bastide. Les toits devront avoir une conception de type traditionnel avec débords de toit à chevrons apparents, sans planche de rives et couverts de tuiles traditionnelles.

Sur les préoccupations environnementales en termes d'économies d'énergies et de production d'énergies renouvelables

Pour la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable, la commune souhaite les interdire lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans la construction et masqués, et ne créer pas une saillie sur l'espace public

Pour les ouvrages techniques de type isolation, la commune souhaite les interdire lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public sauf s'ils sont intégrés à un élément de la construction

Pour la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie, la commune souhaite les interdire lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public

La commune souhaite interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire dans certains secteurs emblématiques du territoire, soit dans le périmètre des MH

La commune souhaite créer un sous-secteur correspondant à l'emprise de l'autoroute

La commune souhaite interdire le blanc pur sur les façades mais ne souhaite pas interdire le blanc pur sur les menuiseries au regard de la présence de cette couleur dans le centre-bourg

Avis du CE :

Nous prenons actes de l'intégration de la majorité des prescriptions émises par l'UDAP au règlement du PLU avec un peu de souplesse notamment pour les éléments non visibles de l'espace public. Nous comprenons que cela permettra de rénover plus aisément le bâti ancien.

Cela fera l'objet d'une réserve.

- ✓ Avis de RTE du 05/09/2022 : Pas d'observation
- ✓ Avis de la Commune de Garidech du 6/09/2022 : Avis favorable
- ✓ Avis de la Communauté de Communes des Côteaux du Girou du 22/09/2022 : Observations concernant la voirie et la collecte des déchets ménagers
- ✓ Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Haute-Garonne du 12/10/2022 : Avis favorable
- ✓ Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) du 14/10/2022 :

Avis favorable sous réserves :

- Revoir le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones cultivées
- Accroître la densité comme indiqué dans le SCoT
- Protéger le bois lors de la création de la voie d'accès de la zone AUE2
- Maintenir la zone AUE0 en fonction de la réflexion conduite par l'EPCI
- Diagnostic agricole à revoir

Avis défavorable : Encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes en zone A et N

Avis de la commune :

La commune est prête à réétudier le phasage, néanmoins, la zone AU1c est une zone dont 50% de sa surface sera dédiée à la création d'équipements, la commune ne souhaite donc pas l'ouvrir en premier. Cette zone propriété de la commune, ne constitue pas un espace cultivé.

La zone AU1b, propriété de la commune ne constitue pas également un espace cultivé, il s'agit d'un espace de stockage des gravats pour la commune.

La zone AU1a est une zone cultivée, son urbanisation a été demandée par l'agriculteur propriétaire, qui, en raison de la proximité avec des habitations rend difficile pour lui l'exploitation de ce secteur pour des questions de conflits de voisinage. La commune convient que cette zone constitue une enclave dans la continuité urbaine, dont la situation rend difficile son exploitation et génère des conflits de voisinage vis-à-vis de la proximité urbaine.

La zone AU est cultivée, mais sa pente, très importante, rend son exploitation agricole difficile dans une enclave comprise dans un environnement urbain et pouvant générer des conflits de voisinage. D'autre part, cette pente couplée à de la culture intensive génère des ravinements lors de fortes pluies avec des accumulations d'eau en partie basse. L'urbanisation du bas de vallon va permettre de mettre en œuvre une gestion hydraulique sur cette partie du bassin versant avant le rejet des eaux de pluie dans le réseau public ; ce qui réglera l'écoulement.

La commune souhaite requestionner la densité sur les secteurs de développement pour la porter à 25 logements/ha, la densité sera nuancée en fonction des contextes et sera justifiée au regard des densités projetées sur des parcelles de renouvellement urbain.

La commune est favorable. L'article 151-23 du code de l'urbanisme permettra de protéger les arbres remarquables du site.

Des éléments seront ajoutés sur la base du recensement Agreste 2020. Il est cependant précisé que le projet de PLU de Montastruc s'est limité à développer une urbanisation sur les terrains communaux qui n'ont pas une occupation agricole et sur des enclaves comprises dans l'urbanisation existante où l'exploitation agricole est rendue compliquée en raison de la proximité immédiate d'habitations, les enjeux agricoles sont donc limités. Pour ce qui concerne les terrains dédiés au développement économique, sur l'Ormière 2, les terrains sont pour l'essentiel constitués de friches et sur l'Ormière 3, le propriétaire, non exploitant s'est rapproché de la commune pour valoriser sa propriété. Il semble à la commune que les choix opérés sont minimes et portent peu atteinte à l'exploitation agricole du secteur qui couvre plus de 60% du territoire communal sur une commune identifiée comme un pôle d'équilibre à 15 kilomètres de la métropole toulousaine.

Avis du CE :

Nous sommes favorables à une reconsidération du calendrier d'ouverture des zones AU, à une révision de la densité afin de la rendre conforme au seuil indiqué dans le SCoT, à la protection des arbres remarquables de la zone AUe2. Nous pensons qu'effectivement il convient d'attendre les études concernant le maintien de la zone AUe0. Afin de minimiser l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles, un diagnostic à la parcelle nous semble nécessaire.

Nous prenons acte que les éléments suivants seront intégrés au règlement :

La surface de plancher totale maximale (existante et extension) et l'emprise maximale au sol totale des extensions ne doivent pas dépasser 200 m²

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 m². La hauteur des annexes est au maximum de 4 m.

Ces points feront l'objet de recommandations ou de réserves.

✓ Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne du 14/10/2022 :

Avis défavorable :

- Diagnostic agricole très succinct
- Données sur la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers à ajuster
- Accroître la densité comme indiqué dans le SCoT et viser une moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- OAP en contact direct avec les espaces agricoles : privilégier pour les zones tampons un découpage parcellaire spécifique

- Décrire plus précisément les constructions agricoles pouvant changer de destination
- Revoir les emplacements réservés 4 et 5 afin de minimiser les impacts sur les terres agricoles
- Suppression de la règle d'inconstructibilité de la bande de 25m en zone NCo
- Limiter les abris pour animaux à ceux liés à une exploitation agricole en zones A et N
- Interdire la reconstruction de ruines en zones A et N
- N'autoriser que les constructions à destination agricole en zones A et N
- Informer la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne de la prise en compte de cet avis avant l'approbation du PLU

Réponse de la commune :

Avis défavorable :

Rapport de présentation :

Le volet agricole du diagnostic sera complété sur la base du recensement Agreste 2020

Les données liées à la consommation d'espace seront ajustées

Le potentiel de densification sera affiné

PADD :

Au regard du contexte communal, notamment des fortes pentes et de la nature du sol, une densité de 30 logements/hectare semble trop importante ; la commune souhaite néanmoins tendre vers une augmentation de la densité sur les secteurs de développement à hauteur maximum de 25 logements/ha, la densité sera nuancée en fonction des contextes (voir la réponse donnée sur l'avis de la CDPENAF)

La consommation des ENAF sera optimisée par le biais de l'augmentation de la densité sur les secteurs de développement

OAP :

Le potentiel de densification sera affiné et précisé au regard des contraintes du territoire pour démontrer qu'il n'est pas supérieur aux objectifs du PADD

En zone AU, une distance avec la zone agricole sera demandée et un traitement des lisières sera prescrit, néanmoins un découpage parcellaire ne sera pas identifié dans les OAP. Cette demande sera également inscrite dans le règlement des zones agricoles pour constituer des franges boisées entre l'espace urbain et l'espace agricole et préserver des bandes permettant de maîtriser les ruissèlements d'eau et les conflits de voisinage.

Zonage :

Les zones U et AU seront maintenues en cohérence avec les objectifs du PADD

Un inventaire photographique des constructions faisant l'objet d'une possibilité de changement de destination sera ajouté au PLU

La commune a étudié au mieux le passage des liaisons douces. Dans certains cas, les liaisons existent par un passage non matérialisé. Le tracé de ces dernières ne sera pas modifié

Règlement :

La commune prend en compte les remarques et apportera les modifications demandées : (voir avis CDPENAF ci-dessus)

Cette donnée (règle d'inconstructibilité de 25m de part et d'autre de la zone NCo) fait référence au SCoT Nord Toulousain et sera conservée

La mention concernant les serres sera supprimée

La commune prend en compte la remarque concernant l'autorisation d'abris pour les seuls animaux liés à une exploitation agricole

Concernant les bâtiments en l'état de ruines, La commune indique que la ruine devra néanmoins être reconstruite dans le volume de la construction d'origine et sous condition de desserte des réseaux et de qualité architecturale. La commune préfère, pour une question de qualité du paysage que les ruines soient reconstruites plutôt que de voir se poursuivre une dégradation paysagère dans un espace agricole ouvert.

Les constructions n'ayant pas une destination agricole ne seront autorisées que dans le cadre du changement de destination en zone agricole.

Avis du CE :

Voir notre avis plus haut.

Nous sommes favorables la prise en compte de certains points du règlement concernant les serres et les ruines.

Ces points feront l'objet de recommandations ou de réserves.

- ✓ Avis de Vinci Autoroutes du 17/10/2022 : recommandations sur le classement du tracé de l'autoroute et sur le projet d'aménagement d'entrée de ville

Réponse de la commune :

Un sous-secteur sera créé afin d'autoriser règlementairement dans ce secteur les éléments souhaités par Vinci Autoroute (installations liées et nécessaires aux services publics à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, affouillements et exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées)

La commune prend acte et rappelle qu'elle est déjà en contact avec Vinci autoroute.

Avis du CE :

Nous prenons acte de la réponse de la commune.

- ✓ Avis de Réseau 31 du 19/10/2022 : Observations en particulier sur le réseau d'eaux pluviales

- ✓ Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain du 21/10/2022 : Avis favorable avec :
6 fortes réserves :

- Garantir la densité moyenne prescrite au SCoT
- Retravailler l'OPA « Les Birats »
- Justifier la compatibilité avec le SCoT de la capacité de densification des zones U
- Clarifier le projet de la zone UE au niveau de l'échangeur routier
- Garantir la protection de la trame verte et bleue et des espaces naturels
- Identifier l'« espace naturel de qualité notable »

4 recommandations :

- Étudier l'équilibre d'accueil des populations au niveau du bassin de vie
- Anticiper la loi Climat et Résilience

- Faire une OAP thématique « mobilité et déplacements doux »
- Étudier une densité adéquate sur les zones économiques

3 remarques :

- Actualiser les données socio-économiques
- Mettre en cohérence les chiffres des logements sociaux attendus entre les OAP et le règlement écrit
- En fonction du résultat de la révision du SCoT s'interroger sur la pertinence du maintien de la zone AUe0 près de l'échangeur routier

Réponse de la Commune :

Avis favorable sous réserve :

1. Réserves :

1.1. Sur l'étude de densification : L'étude sur le potentiel de densification sera précisée et justifiée pour répondre au mieux aux attentes du SCoT Nord Toulousain.

Il est rappelé toutefois que l'étude de densification reste une hypothèse possible mais qu'il n'y a pas de projets connus à ce jour. Les secteurs gelés reposent sur des informations contenues dans les actes de ventes notamment et liées aux parcelles. Si des espaces non urbanisés proche de la gare n'ont pas été identifiés, c'est parce qu'ils le sont déjà ou qu'ils présentent des pentes telles qu'une urbanisation n'est pas envisageable au regard des problématiques d'accès, de gestion des eaux notamment et de proximité avec le tunnel et la voie ferrée.

Également, la commune rappelle que le pôle d'échange multimodal en cours est de petite taille (150 places de stationnement projetées) au regard de son contexte physique et géographique en fond de vallée. Ce pôle d'échange multimodal est couplé à celui de Gragnague également en cours. Le potentiel de terrains densifiables et constructibles proches de ce PEM sont réservés pour l'aménagement du PEM lui-même et pour des activités économiques en lien avec la gare pour projetés des tiers lieux notamment. Le développement de l'habitat n'est pas une priorité au regard du bruit et vibrations que génère le trafic ferroviaire.

Le secteur présente peu de fonciers potentiellement mobilisables.

1.2 Sur la densité en construction neuve : La commune s'est inscrite dans les densités recommandées par le SCOT en visant les 20 log/ha, cependant elle va examiner la demande pour tendre vers une densité plus importante en visant les 25 log/ha sur les projets de développement. Elle rappelle cependant qu'elle projette des densités supérieures sur des parcelles communales en zone urbaine en reconversion et mutation qui compenseront les plus faibles densités sur le secteur péricentraux et sur les zones présentant de très fortes pentes. Les projets sont en cours de réflexions.

1.3 Sur l'OAP des Birats :

Les OAP de manière globale seront vérifiées concernant les superficies des secteurs et la densité afin d'afficher des données cohérentes.

La commune va retravailler certaines OAP pour envisager une densité plus importante.

1.4 Sur la vignette de 5 ha « potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques » (P81) :

- La commune prend acte
- Confère avis C3G

1.5 Sur la zone UE de l'échangeur autoroutier :

Le Conseil Départemental n'ayant pas répondu, son avis est réputé favorable. La partie foncière du Département n'est pas intégrée dans l'OAP réglementaire.

1.6 Sur la trame verte et bleue du DOO du SCOT : (article L151-23 du code de l'urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.)

La commune souhaite maintenir la protection actuelle en NCo.

1.7 Sur les espaces naturels du DOO du SCOT :

La commune intégrera les espaces cités en EBC.

2. Recommandations :

2.1 Sur l'équilibre d'accueil de la population de Montastruc au sein du bassin de vie des Coteaux du Girou :

Des éléments de justifications seront apportés par rapport au pôle de Garidech.

2.2 Sur l'anticipation de la prise en compte de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021 :

La commune intègre dans son projet, la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces, notamment pour les zones d'habitat. Concernant les zones économiques, ces secteurs relèvent plutôt d'une vision intercommunale qu'il faudra apprécier au regard du territoire intercommunal comprenant 18 communes. Les réflexions de partage sont en cours.

2.3 Sur la possibilité de faire une OAP thématique « mobilité et déplacement doux » :

Le développement des modes doux sont identifiés dans les OAP et dans le PADD. La commune ne souhaite pas réaliser une OAP spécifique sur cette thématique.

2.4 Sur la densité des zones d'activités économiques :

Le règlement et les OAP à vocation économiques visent déjà une densité importante et les zones d'activités ne sont pas de nature à consommer de l'espace à outrance. Elles veillent à mettre en œuvre un équilibre entre une urbanisation et le maintien d'espaces verts de compensation environnementale pour un développement harmonieux du territoire.

3. Remarques :

3.1 Sur la mise à jour des données du rapport de présentation du PLU:

Les données sont issues des données INSEE disponibles lors de l'arrêt du PLU

3.2 Sur le nombre de logements sociaux sur Montastruc-la-Conseillère (P116)

La production de logements sociaux étant principalement réparties sur les fonciers communaux, la commune souhaite pouvoir garder de la souplesse afin d'adapter au mieux les projets en fonction du contexte.

3.3 Sur la vignette de 6ha « potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales » (P95) :

La commune prend acte

Avis du CE :

Voir nos avis ci-avant. Nous prenons acte que les superficies et les densités des OPA seront vérifiées. Nous sommes favorables à l'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. Concernant la problématique des liaisons douces, nous souhaitons qu'une carte les détaille.

- ✓ Avis de la Direction départementale des Territoires du 25/10/2022 : Avis favorable si les réserves suivantes sont levées :
 - Améliorer la traduction de l'objectif de gestion économe de l'espace
 - Consolider un équilibre territorial (démographie, économie...)
 - Conforter le choix de sites stratégiques à vocation résidentielle et économique
 - Augmenter les densités dans les zones U et AU1
 - Mettre en œuvre un phasage plus progressif des ouvertures de zones à l'urbanisation
 - Mieux mettre en valeur les continuités écologiques
 - Diagnostic agricole à revoir

Avis du CE :

Voir les réponses de la commune et nos avis ci-avant.

- ✓ Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne : Développer le volet « Défense incendie »
- Avis de la Communauté de Communes des Côteaux du Girou du 03/11/2022 : Avis favorable en particulier sur les espaces économiques avec ouverture de la zone AU0-1

Ces avis et les réponses de la Commune sont repris dans un tableau de synthèse.

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Le projet de révision du PLU de Montastruc-la-Conseillère n'a pas été jugé susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ; il a été décidé le 8/12/2021 de dispenser ce projet d'évaluation environnementale.

1.3.1.3 Note de présentation de l'enquête

Ce document de 27 pages est composé de quatre chapitres :

A : Présentation de la procédure

B : Explication des choix retenus

C : Insertion de l'enquête publique dans la procédure de révision du PLU

D : Textes régissant la procédure d'enquête publique

1.3.1.4 Bilan de la concertation 1

Il s'agit de la première concertation sur le projet abandonné. Ce document de 19 pages relate le déroulement de cette première concertation.

1.3.1.5 Bilan de la concertation 2

Ce document de 15 pages est composé de 5 parties et d'annexes :

- 1 Préambule
- 2 Déroulement de la concertation
- 3 Bilan de l'efficacité des procédures et outils de concertation mis en place
- 4 Nous notons que sur les 7 requêtes comptabilisées trois ont été jugées incompatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD.)
- 5 Conclusion
- 6 Annexes

1.3.2 Le rapport de présentation

Ce document de 504 pages est composé de trois grands chapitres :

DIAGNOSTIC STRATEGIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE CONTEXTE

Préambule

1. Qu'est-ce qu'un PLU ?
2. Le cadre législatif
3. La démarche de révision du PLU

II. Intégration territoriale

1. Positionnement régional
2. L'inscription dans un territoire large
3. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes
4. Ce que l'on retient.....

A. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS

I. Les éléments humains

1. Le renouveau démographique
2. L'attractivité communale : vecteur de la dynamique démographique.....
3. Une population vieillissante
4. La composition et la taille des ménages
5. La population active
6. Ce que l'on retient

II. La structure économique

1. Un territoire pourvoyeur d'emplois.....
2. Caractéristiques de l'emploi du territoire
- 3.

- Les entreprises du territoire.....
4. Les espaces dédiés aux activités.....

III. L'organisation et le fonctionnement urbain.....

1. Les structures et formes urbaines
2. Le parc de logements

IV. Les déplacements et mobilités

1. Le réseau routier
2. Les transports en commun
3. Les modes actifs
4. L'offre de stationnement.....
5. Diagnostic de l'organisation des déplacements : synthèse

V. Les équipements du territoire

1. Commerces et services à la population
2. Equipements publics
3. Les réseaux.....

B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Le milieu physique et les ressources naturelles

1. Climat
2. Relief et hydrographie
3. Géologie
4. Structure physique du territoire : synthèse

II. Les ressources naturelles et leur gestion

1. La planification de la gestion de l'eau
2. Le SAGE Hers-Mort Girou
3. La qualité des cours d'eau
4. Un territoire qui ne se prête pas à l'exploitation du bois
5. Les consommations d'énergie sur le territoire et le potentiel de production d'énergies renouvelables
6. Les ressources naturelles : synthèse et enjeux

III. Les risques et nuisances

1. Risques naturels et technologiques
2. Nuisances et pollutions
3. Les pollutions : synthèse et enjeux

IV. Biodiversité et trame verte et bleue.....

1. Des milieux naturels très morcelés mais une structure végétale bien présenté
2. Le PLU et la trame verte et bleue : définition réglementaire.....
3. Les documents supra-communaux que le PLU doit prendre en compte
4. Détermination de la trame verte et bleue locale
5. Biodiversité &trame verte et bleue : synthèse

V. Le paysage et le patrimoine

1. Les paysages et le patrimoine bâti
2. Le patrimoine bâti.....
3. Paysage & cadre de vie : synthèse.....

Nous notons en particulier :

En page 21 : Concernant le positionnement :

- Des atouts : Positionnement aux portes du pôle toulousain et au cœur d'un bassin de vie
- Des contraintes : Être compatible avec les objectifs et les enjeux des documents de niveau supérieur
- Des enjeux : Inscrire le projet de territoire dans les stratégies supra communales

En page 33 : Concernant la population :

- Des atouts : Augmentation et renouvellement de la population communale
- Des contraintes : Vieillesse et réduction de la taille des ménages
- Des enjeux : Poursuite et maintien de la croissance démographique et adaptation de l'offre urbaine aux évolutions de la population

En page 45 : Concernant le volet économique :

- Des atouts : Économie surtout présente, importance de l'agriculture en termes d'espace (peu d'emplois), présence du bassin d'emploi Montastruc-Gragne-Garidech et de celui de Toulouse, accessibilité permettant l'accueil d'entreprises
- Des enjeux : Soutien – la création d'activités locales et maintien des commerces en centre-ville

En page 53 : Concernant les structures et les formes urbaines : Un grand espace coupé par le carrefour de la Conseillère et le quartier de La Valade.

- Des enjeux : Préserver, réhabiliter, mettre en valeur, maîtriser les changements de destination dans les hameaux, densifier les enveloppes urbaines

En page 61 : Concernant le rythme de construction :

- Des enjeux : Maîtriser un développement urbain en cohérence avec la préservation des espaces agricoles et naturels, des points de vue, du patrimoine...Densifier la trame urbaine, Valoriser les espaces libres

En page 64 : Concernant la densification :

- Des enjeux : 13,5ha dans le tissu urbanisé

En page 91 : Concernant l'organisation des déplacements :

- Des enjeux : Sécuriser les liaisons douces, traiter les entrées de ville et en particulier le carrefour de La Conseillère, faire découvrir le territoire

En page 105 : Concernant les équipements :

- Des enjeux : Limiter l'imperméabilisation des sols afin de gérer les eaux pluviales dans les secteurs pentus, gestion des eaux de ruissellement

En page 129 : Concernant les ressources naturelles :

- Des enjeux : Prise en compte des documents cadre de la gestion de l'eau

En page 154 : Concernant la biodiversité :

- Des enjeux : Maintenir la continuité boisée avec la forêt de Buzet et des ripisylves, restaurer les continuités boisées avec les communes de St-Jean Lherm et Gragnague, restaurer les haies sur les coteaux agricoles et maintenir des cultures de fourrage et de prairies.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Ce document de 136 pages développe les choix retenus. Il est composé de deux grandes parties déclinées 6 chapitres.

A. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

- I. Le PADD
 - 1. S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale
 - 2. Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social
 - 3. Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.....
- II. Cohérence des OAP avec le PADD.....
 - 1. La compatibilité avec le PADD.....
 - 2. Les secteurs d'OAP
- III. Justification des choix retenus dans le règlement
 - 1. Délimitation des zones.....
 - 2. Les évolutions du document.....
 - 3. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace.....
 - 4. Justification des règles.....
- IV. Compatibilité du PLU avec les dispositions supra-communales

B. EVALUATION DES INCIDENCES ET LES CONSEQUENCES DES DISPOSITIONS RETENUES

- V. Incidences du plan et de son PADD sur le territoire communal et les justifications des options de planification prises au regard de la consommation de l'espace.....
 - 1. Les incidences du plu sur le développement démographique et urbain
 - 2. Les incidences du PLU sur le développement économique.....
 - 3. Les incidences du PLU sur les équipements publics
 - 4. Les incidences du PLU sur le transport.....
- VI. Incidences du plan et de son PADD sur l'environnement.....
 - 1. Les incidences et mesures sur le milieu physique
 - 2. Les incidences et mesures sur les ressources naturelles
 - 3. Les incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine
 - 4. Les incidences et mesures sur la biodiversité et les milieux naturels.....
 - 5. Les incidences et mesures sur les espaces agricoles et la consommation foncière
 - 6. Les incidences et mesures sur les réseaux et la gestion des déchets.....
 - 7. Les incidences et mesures sur les risques et les nuisances
 - 8. Les incidences et mesures sur les énergies et le changement climatique

Une troisième partie sur l'évaluation du PLU et les indicateurs de suivi clôt ce document.

Nous notons dans le tableau page 68 qu'entre le PLU actuel et celui soumis à enquête :

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%).

ETUDE ENTRÉE DE VILLE

- I. **Préambule**.....
 - 1. Objet de l'étude
 - 2. Cadre réglementaire
- II. **Analyse du site**.....
 - 1. Périmètre d'étude.....
 - 2. Contexte réglementaire
- III. **Etat des lieux**.....
 - 1. Contexte paysager.....
 - 2. Contexte environnemental
 - 3. Mobilités et transports
 - 4. Les risques et nuisances
- IV. **Partis d'aménagement**.....
 - 1. Enjeux d'aménagement.....
 - 2. Le projet d'aménagement.....
 - 3. Mesures des effets du projet.....

Cette étude concerne la demande de dérogation selon l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont) concernant la bande d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de la RD 888 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'activités économiques près de l'autoroute. Une OAP est créée sur la parcelle concernée. La bande de 75m serait réduite à 10m soit la distance qui sépare la limite des voies ou emprise publique aux façades des premiers bâtiments qui seraient autorisés.

1.3.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ce document de 30 pages définit les orientations et fixe les objectifs conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Il présente les ambitions de la Commune pour une dizaine d'années. C'est la pièce centrale du PLU. Les 3 axes cités plus haut en 1.1 y sont développés. La carte figurant en page 29 fait la synthèse du PADD.

1.3.4 La partie réglementaire

Elle est composée du règlement écrit et du règlement graphique.

1.3.4.1 Le règlement : partie écrite

Ce document de 100 pages présente les dispositions générales et celles applicables aux différentes zones :

Le territoire de la commune de MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : zone urbanisée correspondant au noyau ancien,
 - Ub : zone d'extension du centre historique comprenant les premiers faubourgs et les zones pavillonnaires. Cette zone comprend un sous-secteur Ube pour identifier l'urbanisation dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - Uc : hameaux et quartiers excentrés,
 - Ue : zone urbaine à vocation économique,
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU. Cette zone comprend les secteurs suivants :
 - AU1 : secteur à vocation principale d'habitat à urbaniser à court ou moyen terme,
 - AUe : secteurs à vocation principale d'activités à urbaniser à court ou moyen terme,
- La zone « AU0e » est à urbaniser avec une urbanisation fermée temporairement puisque les réseaux publics ne présentent pas la capacité suffisante pour une urbanisation immédiate. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Cette zone est destinée au développement économique.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur

potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - Nco : espaces naturels correspondant aux corridors écologiques,
 - Nzh : zones humides

1.3.4.2 Le règlement : partie graphique

Deux plans illustrant la localisation du zonage règlementaire composent cette partie.

1.3.5 Les annexes

- Annexes sanitaires
 - Réseau d'eau potable
 - Assainissement eaux usées
 - Assainissement eaux pluviales
 - Défense incendie
 - Traitement des déchets
- Servitudes d'utilité publique
 - Liste des servitudes d'utilité publique
 - Plan des servitudes d'utilité publique
 - Plan de Prévention des Risques Sécheresse
- Arrêté préfectoral délimitant la zone à risque d'exposition au plomb
- Arrêté portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne
- Sites archéologiques
- Règlement de lotissement

1.3.6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ce document comprend 50 pages.

Il justifie les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont l'esprit devra être respecté. Enrély, Les Birats (AU1a, AU1b, AU1c), Ormières 2 et 3 et le centre-bourg

<p>Avis du commissaire enquêteur : Dans l'ensemble le dossier nous a semblé clair.</p>

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision en date du 12/10/2022, référence N° E22000151/31, Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, a désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montastruc-la-Conseillère Madame Marie-Christine FAURÉ.

2.2. MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.2.1 Réunions

Une réunion d'organisation à la mairie de Montastruc-la-Conseillère a eu lieu le 30/11/2022.

L'objet de cette réunion était :

- ✓ De prendre connaissance du dossier d'enquête,
- ✓ De définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête.

Suite à la remise par mail du procès-verbal des observations le 08/02/2023, nous l'avons commenté lors d'une réunion à la mairie de Montastruc-la-Conseillère le 13/02/2023.

2.2.2 Période et durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du lundi 2 janvier 2023 à 8h30 au mardi 31 janvier 2023 à 19h00. Nous notons que le projet de révision du PLU de Montastruc-la-Conseillère n'a pas été jugé susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement : il a été décidé le 8/12/2021 de dispenser ce projet d'évaluation environnementale. La durée minimale réglementaire de l'enquête selon l'article L123-9 du code de l'environnement est de quinze jours. Il a été convenu d'une durée de 30 jours afin que le public puisse s'exprimer.

2.2.3 Modalités de consultation du dossier de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier, les pièces et les avis exigés par la législation et la réglementation applicables au projet ont pu être consultés ainsi par le public :

- Sur papier à la mairie de Montastruc-la-Conseillère Place de la Mairie 31380 Montastruc-la-Conseillère aux heures habituelles d'ouverture ;
- Via un accès gratuit par un poste informatique mis à disposition pendant la durée de l'enquête à la mairie de Montastruc-la-Conseillère aux mêmes horaires que précédemment ;
- En ligne pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse du site internet suivant : www.mairie-montastruc.fr

Nous notons que le site de la mairie n'a pas été accessible du 29 au 30 Janvier. La commune a subi ce bug. Le PLU était consultable en revanche 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, 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.

Des zooms du règlement graphique ont été rajoutés en fin d'enquête pour une plus grande lisibilité.

Permanences du commissaire enquêteur

Les trois permanences pour recevoir les observations du public ont été ainsi assurées :

Lieux	Dates et horaires
Mairie de Montastruc-la-Conseillère Place de la Mairie 31380 Montastruc-la-Conseillère	Vendredi 6 janvier 2023 de 14h à 17h Mardi 17 janvier 2023 de 16h à 19h Vendredi 27 janvier 2023 de 9h00 à 12h

2.3. MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.3.1 Affichage

L'avis d'ouverture d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage à la diligence de Monsieur le Maire de Montastruc-la-Conseillère, sur les lieux habituels d'affichage prévus à cet effet, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et jusqu'à la clôture de celle-ci.

Le commissaire enquêteur a invité Monsieur le Maire de la Commune de Montastruc-la-Conseillère à user de tous les moyens de communication dont il disposait afin d'informer au mieux la population.

Le certificat d'affichage de la Commune de Montastruc-la-Conseillère nous a été remis.

2.3.2 Insertion dans la presse

L'avis au public a fait l'objet, d'insertions dans les journaux suivants :

- LA DÉPÊCHE DU MIDI du 15 décembre 2022 et du 3 janvier 2023
- LE PETIT JOURNAL HAUTE-GARONNE du 15 décembre 2022 et du 5 janvier 2023

2.3.3 Modalités d'expression du public

Les observations pouvaient être ainsi adressées :

- Sur le registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible à la mairie de Montastruc-la-Conseillère aux heures d'ouverture habituelle de celle-ci,
- Par voie postale à l'adresse suivante : A l'attention de Madame le Commissaire enquêteur, Commune de Montastruc-la-Conseillère Place de la Mairie 31380 Montastruc-la-Conseillère
- Soit par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@mairie-montastruc.fr

Les observations et propositions transmises par voie postale ou électronique ainsi que les observations écrites mentionnées sur les registres "papier" pouvaient être consultées :

- Au siège de l'enquête publique : Place de la Mairie 31380 Montastruc-la-Conseillère.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Personnes reçues en permanence :

Vendredi 6 janvier 2023 : 3 personnes

Mardi 17 janvier 2023 : 13 personnes

Vendredi 17 janvier 2023 : 9 personnes

Nombre de dépositions écrites recueillies : 43

Nombre d'observations orales recueillies et non transposées par écrit : 2

3.2. CLASSEMENT DES OBSERVATIONS PAR THÈME

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**

3.2.1 Choix géographique de la nouvelle école

Les observations suivantes sont concernées par ce thème :

1, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 19, 20, 23, 25, 26, 30, 35, 36, 41, 42 et 43.

3.2.2 Densification du secteur des Birats et du chemin de Paulhac

Les observations suivantes sont concernées par ce thème :

2, 8, 9, 13, 15, 34, 37.

3.2.3 Lotissement de La Valade

Les observations suivantes sont concernées par ce thème :

10, 16, 17, 38.

3.2.4 Demande de constructibilité / Changement de classement

Les observations suivantes sont concernées par ce thème :

18, 21, 27, 32, 39, 40.

3.2.5 Voies publiques

Les observations suivantes sont concernées par ce thème :

3, 14, 22, 24, 28, 29, 31, 33.

3.2.6 Cadre de vie – Services - Environnement

Les observations suivantes sont directement concernées par ce thème :

31, 37.

3.2.7 Lisibilité du document graphique

Les observations suivantes sont directement concernées par ce thème :

31, 37.

3.2.8 Réglementation

Les observations suivantes sont directement concernées par ce thème :

1,9, 34, 43.

Les observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal ont été communiquées à la Commune de Montastruc-la-Conseillère le 10/02/2023 par mail. Nous avons rencontré Monsieur le Maire de Montastruc-la-Conseillère le 13/02/2023.

Le pétitionnaire a transmis l'ensemble de son mémoire en réponse par courrier électronique le 20/02/2023.

Les documents échangés sont reportés en annexe 2.

<p>Nos questions figurent en <i>italique et en gras</i>. Les réponses du pétitionnaire et les remarques et commentaires du commissaire enquêteur sont encadrés.</p>
--

3.3. OBSERVATIONS ECRITES

1 – M. HELL Marc

Nous avons reçu Monsieur HELL le 06/01/23 et le 17/01/23. Monsieur Hell veut mettre en œuvre une ICPE déchets inertes sur les parcelles A 401, 468 et 526, situées en zone A + zone de bruit. Il y aura remise en état après exploitation. **Cette activité est-elle possible ?**

Réponse de la commune : Avis défavorable

Cette activité est une activité industrielle. Elle est donc interdite en zone agricole.

Le stockage de matériaux est interdit par le code de l'urbanisme et ne présente pas une qualité dans le paysage ouvert où les terrains se situent.

L'activité va créer des nuisances dont notamment des poussières voire une pollution de l'environnement. Ce type d'activités classées au titre du code de l'environnement va d'autre part générer un trafic important de PL qu'il n'est souhaitable d'accueillir sur la voie qui n'est pas dimensionnées à cet effet.

Avis défavorable. L'activité génère un STECAL qui n'est pas compatible avec l'activité agricole. Cette demande n'a pas été présentée lors de la concertation.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Elle s'inscrit dans les objectifs suivants du PADD : S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagés pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale.

2 – M. CASTEL Michel

Monsieur Castel souhaite que les bois de La Valade soient classés EBC, que le classement en bâtiments agricoles du club house et du château soit enlevé, que le lotissement bénéficie d'un classement à caractère strictement résidentiel avec préservation de ses espaces verts. **Ces classements sont-ils envisageables ?**

Réponse de la commune : Avis favorable

Les demandes du secteur de la Valade sont traitées sur la base des demandes de l'ASL qui représente les habitants. Voir les réponses apportées n°17

Il est proposé de protéger le quartier par un classement au regard du L151-23 du CU répondant aux préoccupations des habitants du quartier pour protéger les boisements et le caractère du quartier. Un EBC peut cependant être ajouté, mais l'ASL devra préciser l'emplacement.

OK pour enlever le pastillage sur le club house, mais pas sur le château qui ne dépend pas de l'ASL.

Le caractère résidentiel et l'image urbaine du quartier sont déjà encadrés dans le règlement écrit, ainsi que la préservation des espaces verts, voir le règlement de la zone UC (emprise au sol, % d'espaces verts, hauteur, prospects....).

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Effectivement l'emprise au sol est de 10% en zone UC, un minimum de 70% de l'unité foncière est demandé en espace vert de pleine terre, la hauteur des constructions est limitée à 7m sur la sablière, les recul et implantation des constructions sont définis. Pour le classement EBC (Emplacement Boisé Classé) une concertation pourra être mise en œuvre avec l'ASL (Association Syndicale Libre) de La Valade. Le pastillage du club house sera retiré. **Cela fera l'objet d'une recommandation.**

3 – M. DE COOLS Jean-Bernard

Monsieur de Cools souhaite que les bois de La Valade soient classés EBC, que le classement en bâtiments agricoles du club house et du château soit enlevé, que le lotissement bénéficie d'un classement à caractère strictement résidentiel avec préservation de ses espaces verts. Il souhaite une distance minimum entre deux constructions avec 70% au minimum de surface aménagée en espace vert. **Ces classements sont-ils envisageables ?**

Réponse de la commune : Avis favorable

Idem réponse 2

Les espaces verts représentent déjà de 70% minimum de l'unité foncière, voir le règlement du secteur UC. La distance entre 2 constructions sur une même parcelle n'est pas réglementée, en revanche les prospects entre propriétés sont de 6 m. minimum, pour garantir un éloignement des maisons les unes par rapport aux autres, sauf pour les annexes et les piscines.

Voir réponse apportées n°17

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Effectivement l'emprise au sol est de 10% en zone UC, un minimum de 70% de l'unité foncière est demandé en espace vert de pleine terre, la hauteur des constructions est limitée à 7m sur la sablière, les recul et implantation des constructions sont définis. Pour le classement EBC (Emplacement Boisé Classé) une concertation pourra être mise en œuvre avec l'ASL (Association Syndicale Libre) de La Valade. Le pastillage du club house sera retiré. **Cela fera l'objet d'une recommandation.**

4 – Mme AYMÉ Sylvie

Nous avons reçu Madame AYMÉ le 06/01/2023. Elle habite au Domaine de La Valade. Ses souhaits :

Préservation de l'allée de Quinquiri, maintien des zones A (terres de St Martin et chemin de Bourg), valorisation des poumons verts existants, entretien des fossés. **Ces actions sont-elles bien prévues ?**

Madame Aymé souhaite que la nouvelle école soit implantée route de Paulhac. Elle dénonce le projet de densification massive route de Paulhac et chemin des Birats : risque cité dortoir loin des commerces.

Ce risque a-t-il été envisagé ?

Réponse de la commune :

Voir réponse n°17

Les actions demandées sont prévues : Valorisation des poumons verts existants sur l'ensemble de la commune.

En revanche, l'allée de Quinquiri est classée en partie en zone UC car elle dessert le secteur de Lavalade et le chemin prolongeant l'allée est en zone agricole.

L'entretien des fossés est réalisé selon le planning de l'intercommunalité. (Demande hors PLU)

L'emplacement de la nouvelle école a fait l'objet d'une concertation, l'école reste où elle est aujourd'hui. Ce sujet a été délibéré par le CM.

La densification route de Paulhac et chemin des Birats n'est pas considérée comme étant dense au regard du SCOT. Elle s'inscrit dans les prescriptions du SCOT. Celui-ci demande cependant une densification plus importante pour la porter sur la fourchette haute, soit 30 log/ha. Bien que le projet de PLU, avec 20 log/ha sur Birats 2 et 3, soit compatible avec les prescriptions du SCOT, il est envisagé de la porter à 25 log/ha pour aller dans le sens du SCOT.

La commune a été vigilante dans ces choix pour se préserver et ne pas devenir une commune dortoir. Les actions et orientations mises en place par le PLU dans ce sens sont les suivantes :

- Les extensions urbaines sont très limitées pour recentrer le développement sur les secteurs déjà construits, à proximité des équipements publics pour réduire les déplacements dans la ville.
- Le PLU promeut le développement et le maintien de commerces de proximité au cœur de la ville.
- Il met en place une extension de la ZA de l'Ormière pour créer des emplois sur la commune pour éviter que les habitants aillent travailler loin.
- Le développement des Birats et de la route de Paulhac s'inscrit dans la volonté de rééquilibrer le développement de la ville qui a créé en implantant et concentrant, il y a quelques années, les équipements (école, salle de sport, terrain de sport) loin des secteurs habités. Aujourd'hui, une meilleure répartition des habitants sur le territoire communal s'impose pour mieux maîtriser les déplacements, valoriser les réseaux et ne pas les surcharger, notamment.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Nous notons que la densification demandée par le SCoT n'est pas atteinte par le projet soumis à enquête. **Cela fera l'objet d'une réserve.**

5 – M. MADEC Frédéric

Monsieur Madec fait les observations suivantes :

Aménagement de l'école en centre-ville : modification de l'emplacement afin de privilégier un terrain moins pentu, prévoir l'agrandissement de l'école maternelle : **Ces éléments ont-ils été envisagés ?**

Liste de emplacements réservés ? :

Ne figurent-ils pas sur la pièce 5-2 « Règlement graphique ?

Aménagement secteur de la gare : densifier les abords de la gare plutôt que le secteur AU1c des Birats ?

Cette hypothèse a-t-elle été envisagée ?

Voirie :

Liaison douce entre le carrefour de la Conseillère et la ZA des Ormières : Trottoirs et pistes cyclables

Liaison douce bitumée entre Anrély et le pont SNCF et entre la RD888 et le passage à niveau En Clavierie

Revêtement lisse entre le carrefour de la Conseillère et l'école maternelle et les lotissements accolés

Carrefour de la Conseillère : étroitesse au début du chemin des Birats

Aménagement des vois publiques : Plantations avenue Marius Gineste, réfection du trottoir route de Lavour.

Ces travaux sont-ils prévus ?

Réponse de la commune :

Le site de l'école dans le bourg a été décidé dans le cadre d'une large concertation et d'un travail approfondi avec un groupe d'habitants. Une étude d'implantation a également été faite par le CAUE montrant l'intérêt d'une école en centre-ville.

Cette concertation a mis en avant l'intérêt du site du centre bourg pour ces qualités paysagères, environnementales, de centralité proche des commerces pour maintenir leur dynamique, sa proximité des lieux d'habitat et sa bonne desserte.

Ce choix repose aussi sur le fait de préserver la ville de l'image de la « cité dortoir ». En effet, avec une école au cœur de la ville et proche des commerces et des services, les habitants s'obligent à venir dans le centre pour consommer et faire vivre les services de la ville, en allant chercher les enfants à l'école.

Si l'école est ex-centrée, l'habitant ne vient plus dans le centre. Il consomme sur son lieu de travail qui n'est pas sur la commune, récupère ses enfants à l'école et rentre chez lui dans un quartier qui n'est pas au centre-ville. Dans cette configuration, la commune devient une cité dortoir.

La liste des ER sera ajoutée au règlement graphique.

Il y a peu de terrains disponibles dans le secteur de la gare pour permettre une densification. Les extensions sont d'autre part pas souhaitable au regard d'une topographie très sensible.

Le secteur de la gare sera densifié sur Cariol Tort, mais de façon maîtrisée car le secteur est très contraint par une gestion compliquée des eaux pluviales.

Le choix d'urbaniser le secteur des Birats (2 et 3) repose sur le fait que la commune est propriétaire du foncier. Ainsi, pour maîtriser l'urbanisation et les projets à venir, elle a choisi de valoriser ses terrains par un classement en zone AU dans un intérêt public. Ces fonciers sont proches des équipements publics et permettent de rééquilibrer sur le territoire communal les lieux de résidences. Accueillir des habitants proches des équipements permet d'agir sur les déplacements/mobilités et de fait sur l'environnement, car à ce jour 90% de la population doit traverser la RD888 pour se rendre aux équipements et de fait utilise un véhicule.

Une liaison douce existe le long de la RD888 jusqu'à l'accès sur le quartier d'enrely. Elle sera prolongée par la C3G, mais l'échéance n'est pas connue à ce jour.

Un revêtement lisse incite à la vitesse, cette demande n'est pas judicieuse.

La demande n'est pas claire. La voie est à double sens sur le chemin des Birats, la largeur est cohérente avec une desserte en agglomération et permet de maîtriser les vitesses.

OK, pour des plantations sur Marius Gineste, les emprises le permettent, mais à vérifier au regard de la présence de réseaux sous trottoirs. Route de Lavaur, une partie est déjà plantée. Ces éléments n'ont pas d'impact sur le PLU révisé.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Elle s'appuie sur le programme pour lequel l'équipe municipale en place a été élue. Nous faisons remarquer que les ER (Emplacements Réservés) figurent bien dans les pièces graphiques 3-2. Une étude plus globale de la mise en œuvre des liaisons douces et des aménagements de voiries avec un échancier de réalisation nous semble indispensable pour une plus grande lisibilité du projet. **Cela fera l'objet d'une recommandation.**

Nous comprenons les difficultés d'aménagement autour de la gare en raison d'une topographie pentue. Le terrain sur lequel est projeté la reconstruction de l'école est également pentu. La commune nous a assuré assumer cette contrainte financière.

6 – M. ? BOUET

Refus du PLU.

Réponse de la commune :

La collectivité prend acte de ce point de vue, néanmoins la commune maintient sa procédure de révision du PLU, notamment pour tenir compte des diverses évolutions législatives et plus globalement pour proposer un nouveau projet territorial.

7 – M. LAVOILLOTTE Michel

Nous avons reçu Monsieur LAVOILLOTTE avec Monsieur MORAZIN lors de notre permanence du 17/01/2023. Ils souhaitent que le Lotissement de La Valade reste un espace naturel privé. **Voir notre question ci-avant.**

Ils soulignent l'erreur de classement du club house et du château en agricole. Ils souhaitent le classement du bois sur Montastruc comme sur Gragnague. **Voir notre question ci-avant.**

Ecole : Ils sont en désaccord sur son emplacement projeté et demandent le résultat du référendum.

Merci de fournir le résultat du référendum.

Réponse de la commune :

Voir N°17

Le lotissement est privé, sauf la voirie qui a été rétrocédée à la commune qui en assure la gestion et l'entretien.

La commune souhaite préserver cet environnement, c'est pourquoi un règlement spécifique a été créé en donnant une part importante aux espaces verts et en préservant les bois. Ce choix a été défendu par la commune devant les personnes publiques associées qui ont pourtant souligné le fait que le quartier était peu dense avec des gros potentiels de densification et qu'il dispose de l'ensemble des réseaux (Eau, assainissement, bonne desserte).

OK pour le club house, la légende présente une rédaction qui sera corrigée et remplacée par : Bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination.

Le château reste pastillé pour permettre son évolution. Ce château ne fait pas partie du lotissement de La Valade et ne pas dépend de l'ASL. Il est en revanche étoilé pour protéger ses façades et son caractère architectural. Pour rappel, le château est aujourd'hui occupé par des logements et des bureaux.

Les bois sont déjà protégés par le règlement, puisqu'ils ne peuvent pas être abattus sans justification. Un classement en EBC est possible, mais l'ASL doit en préciser les contours. Les articles L151-19 et L151-23 peuvent également être mobilisés.

Il n'y a pas eu de référendum sur le choix du site de l'école. C'est le CM qui a décidé avec l'appui d'une concertation.

Voir réponse ci-avant.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Voir nos avis ci-avant.

8 – M. SAFORCADE David

Classification des châteaux en agricole en particulier celui de La Valade, classement des bois de La Valade ?

Maintien école dans le centre-ville ?

Étude pour la sécurisation du carrefour de la Conseillère ?

Prévision de l'extension des installations sportives ?

Réponse de la commune :

Voir réponse ci-avant

Il n'y a pas été réalisé d'étude sur la sécurisation du carrefour de la Conseillère dont les aménagements dépendent du CD31 sur une voie grand gabarit. En revanche l'idée de projeter un réaménagement de ce site est inscrite au PADD et dans l'OAP centre. Le PLU a donc inscrit cette demande qui devra faire l'objet

d'une étude opérationnelle approfondie. A ce jour les élus n'ont pas eu les moyens matériels, ni le financement pour permettre une telle étude.

La commune a identifié des terrains (une réserve foncière) pour des équipements publics voir sportifs route de Paulhac, voir l'OAP Birats. A ce jour, les équipements existants sont satisfaisants.

L'espace actuel répond aux besoins, en revanche il s'agit plutôt de rénover les stades et de les mutualiser pour ne pas consommer d'espaces en réponse à la loi climat et résilience et au ZAN.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Voir nos avis ci-avant. Nous prenons acte de la volonté de la commune de faire une étude opérationnelle du carrefour de La Conseillère. Nous pensons que cette étude doit être rapidement menée afin de favoriser une liaison apaisée entre le secteur des Birats et le centre-ville. **Cela fera l'objet d'une recommandation.**

9 – Association Citoyenne de Montastruc

Nous avons reçu Monsieur Luc MOREL et Monsieur Louis BERGERET le 17/01/2023. Ils ont posé les questions suivantes :

Liaisons douces : pas de vue d'ensemble. OAP 2 : liaison avec le cheminement de la RD888 ?

OAP 5 : Projet global de liaison douce ? **Est-il possible d'avoir une vue d'ensemble des cheminements doux ?**

Carrefour de la Conseillère : étude plus approfondie ? **Voir notre question ci-avant.**

Services de santé ? Consultation des associations pour la réhabilitation et l'extension de la Maison des associations ? **Une telle consultation sera-t-elle faite ?**

Préciser que dans la zone commerciale de l'Ormière il n'y aura pas d'activité liée aux métiers de bouche. **Cela aurait été annoncé lors d'une réunion publique : Qu'en est-il ?**

Commerce en bas d'immeuble site prochaine école : sécurisation de la circulation piétonne et automobile. **Une étude a-t-elle été menée ?**

Réserve foncière pour futurs équipements sportifs ? **Cette extension est-elle envisagée ?**

Réponse de la commune :

Les liaisons douces nouvelles à aménager sont affichées sur le PADD en vue d'ensemble.

Les OAP précises sur les secteurs de projets les liaisons douces qui viennent se raccrocher aux trottoirs et liaisons existantes.

Sur le sujet des mobilités et des liaisons douces, la C3G à identifier les travaux à mener dans son schéma directeur.

Pas d'étude à ce jour sur la conseillère (voir OAP qui fixe une politique d'aménagement du territoire). Une étude approfondie s'inscrira dans une étude technique de faisabilité qui sera réalisée ultérieurement.

Questions Hors PLU

Service santé, projet privé à ce jour.

Les associations sont interrogées tous les ans sur leurs besoins et pour organiser les mises à disposition des salles qui gérées par un planning.

La maison des associations a été créée pour répondre aux besoins de la MJC qui depuis des années occupe un bâtiment en très mauvais état alors qu'il s'agit d'une des plus grosses associations de la commune. A ce projet, il a été ajouté la construction d'un nouveau bâtiment pour répondre aux besoins grandissant

des associations en générale. Cette nouvelle salle modulable sera mise à disposition des autres associations via un planning, mais elle ne sera pas attribuée à une association spécifiquement. Sur l'Ormière, voir le règlement qui précise les destinations et encadre les activités liées aux métiers de bouche dans l'article 1.

Le site de l'école est en zone urbaine, zone 30.

Sécuriser et restructurer la desserte du secteur fait partie du cahier des charges remis aux architectes qui vont travailler sur le projet de l'école élémentaire. La sécurisation du site ne nécessite pas la mise en place d'emplacements réservés particuliers.

Voir réponse ci-dessus. + Le plateau sportif est déjà très important plus de 3,6 ha. Il pourra si besoin être restructuré.

Avis du CE : Les réponses de la commune nous semblent satisfaisantes. Voir nos avis ci-avant. Nous pensons qu'il serait intéressant de mettre en œuvre une carte globale plus détaillée des liaisons douces existantes et projetées. Cela fera l'objet d'une recommandation.

10 – M. DUMONS Pierre

Parcelle 476 lieu-dit En Rély : Monsieur Dumons demande une constructibilité avec hauteur règlementée en fonction de la ligne de crête, voie sur ligne des crêtes desservant les parcelles. A défaut cette bande de terre deviendrait une friche.

Il demande également la constructibilité des parcelles 480 à 482 (zone A).

Cette requête peut-elle aboutir favorablement ?

Où se trouve la parcelle 476 ? Je ne l'ai pas trouvée...

Réponse de la commune : Avis défavorable.

Le PLU n'ira pas au-delà de la zone urbaine projetée pour répondre aux objectifs du ZAN.

Avis du CE : Nous prenons acte que ces parcelles resteront en zone A afin de préserver les espaces agricoles.

11– M. DUMONS Pierre

Cette parcelle (1757 a et 1757b) est classée en N actuellement et le reste (corridor écologique) dans le projet de PLU : Monsieur Dumons souhaite que cette parcelle soit à nouveau constructible.

Quelle est votre position sur cette demande ?

Réponse de la commune : Avis défavorable.

Non, il s'agit d'un corridor écologique inscrit au SCOT.

Avis du CE : Nous prenons acte de la réponse de la commune.

12 – M. GARELLI Francis

Nous avons reçu Monsieur Garelli et sa fille le 27/01/2023. Sa parcelle 2242 actuellement en N et reclassée en A serait partiellement classée en UB. Monsieur Garelli souhaite que la totalité de la parcelle soit classée en UB. Nous notons que cette demande avait reçu un avis défavorable lors de la concertation car il y avait incompatibilité avec le PADD qui souhaite préserver les zones agricoles.

Quelle est votre position sur cette demande ?

Réponse de la commune : Avis défavorable.

L'accès présente une pente très importante et il est très étroit, ce qui ne permet pas d'accueillir une urbanisation importante. Le hangar agricole est en revanche classé en zone UB pour pouvoir éventuellement changer de destination et être rénové, parce que la construction existe et qu'il est souhaitable de la valoriser.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante.

13 – M. MORAZIN Michel

Monsieur Morazin reprend en les précisant les termes de la requête précédente n°07. **Voir requête n°07.**

14 – M. CLEREN Jean

Monsieur Cleren demande le classement en zone constructible de la parcelle 2881 et une partie de la parcelle 377 appartenant Monsieur Garcia actuellement et dans le projet de PLU classées en A et bénéficiant de réseaux proches. **Quelle est votre position sur cette demande ?**

Réponse de la commune : Avis défavorable.

Non – La parcelle n'est pas desservie par les réseaux et le secteur connaît de gros problèmes de pluvial. Il n'est pas requis de permettre une augmentation de l'imperméabilisation des sols dans ce secteur. En revanche, le secteur doit mettre en œuvre des travaux pour retenir les coulées de boues du coteau et préserver les constructions qui ont été autorisées en bas de versant sans qu'il ait été anticipé une retenue d'eau en amont du coteau lorsque le PLU a inscrit une constructibilité du fond de vallon.

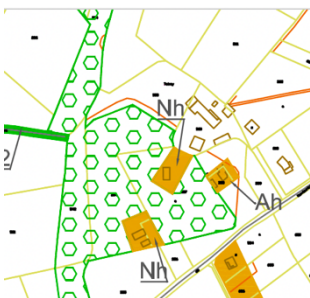
Le demandeur connaît déjà les problèmes de ruissellement sur le secteur et n'a pas encore mis en œuvre des actions pour contenir les risques.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Nous prenons acte que ces parcelles resteront en zone A afin de préserver les espaces agricoles.

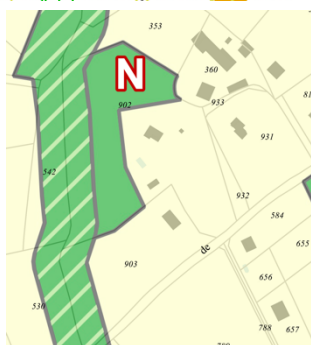
15 – Mme BOUSQUET Laurence

Madame Bousquet est propriétaire des parcelles 902 et 903.

PLU en vigueur



PLU projet :



Parcelle 903 : Souhaite que la zone N soit sur le nouvel hangar

Parcelle 902 : Piscine et abri-piscine intégrés dans zone N afin de construire un abri voiture

Ces changements sont-ils possibles ?

Réponse de la commune :

Il n’y a plus de zone N dans le projet de PLU. L’ensemble du secteur est classé désormais en zone agricole. La zone agricole permet sous condition la réalisation d’extensions et annexes dans la limite des règles fixées par la chambre d’agriculture et la CDPNAF qui ont demandé une modification de la règle.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante.

Pour rappel :

Demandes de la Chambre d’Agriculture :

limiter les abris pour animaux à ceux liés à une exploitation agricole en zones A et N

Interdire la reconstruction de ruines en zones A et N

N’autoriser que les constructions à destination agricole en zones A et N

Demandes de la CDPNAF pour les extensions et les annexes :

Surface de plancher totale maximale (existante et extension) et l’emprise maximale au sol des extensions ne doivent pas dépasser 200m²

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 3m minimum

La surface maximale de plancher totale ne doit pas dépasser 50m²

La hauteur des annexes est au maximum de 4m

16 – M. MATHIEU Henri

La Valade : création d'une zone UCA, supprimer l'article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale. Classement en EBC du bois de La Valade. ***Ces classements sont-ils envisageables ?***

Réponse de la commune :

Voir ci-avant et n°17

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante.

17 – Association Syndicale Libre (ASL) La Valade Souleiha

L'ASL souhaite :

- Que le classement en bâtiments agricoles du club house et du château soit enlevé.
- Zone NCo : Rajout à l'article 2 de cette zone : « Préservation de la zone en application des articles L 151-23 et L421-4 du code de l'urbanisme ».
- Zone UC : Intégration des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme dans leur globalité.
- Rétablissement d'une zone UCA avec reprise des spécificités techniques de la zone UB3 du PLU en vigueur.
- Suppression de l'article 2 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale au titre de l'article L151-15.
- Parcelles boisées C2806/2807/2808 et 0252 : classement en zone NCo compris rétablissement graphique de la haie paysagère.

Ces demandes peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?

Réponse de la commune :

Ok pour club house, non pour le château (voir réponse ci-avant).

OK pour préciser l'article. Il est cependant rappelé qu'une zone NCO intègre les prescriptions des articles cités.

OK pour ajouter L151-19 et L151-23

Le secteur UC reprend les règles de la zone UB3 du PLU en vigueur. Il n'est pas justifié de créer un sous-secteur sur le quartier de La Valade puisqu'aucune règle spécifique au secteur n'est demandé par les colotis et l'ASL.

L'article 2 est obligatoire dans un secteur dédié aux logements. Au regard du cahier des charges de l'ASL, il n'y a pas de risques qu'il y ait du logement social dans le secteur. Pour rappel, il est inscrit au cahier des charges que sur chaque unité foncière, il ne pourra pas y avoir plus d'un logement.

Toutefois, comme les zones UC sont peu denses et qu'elles sont ex-centrées du bourg, les règles relatives à la production de logements sociaux peuvent être supprimées. Il est proposé d'inscrire « néant » dans l'article et de reporter le logement social sur la zone urbaine du bourg.

OK pour étendre le NCO, en revanche, la justification n'est pas précisée par l'ASL.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Nous prenons acte de l'intégration des articles cités, d'inscrire « néant » dans l'article 2 de la zone UC. Pour l'extension de la zone NCO l'ASL en donnera la justification. Cela fera l'objet d'une recommandation.

18 – M. GARCIA Joseph

Voir observation n°14 de Monsieur CLEREN.

19 – M. BERTOLINI Bruno

Lotissement La Valade :

Classement des bois en EBC

Identification correcte du club house et du château

Création d'une zone UBC spécifique à La Valade : distance séparative importante entre deux constructions, 70% de la superficie en espaces verts.

Réponse de la commune :

Voir réponses ci-dessus.

20 – Mme BARDOU Colette née THERON

Nous avons reçu Madame BARDOU le 27/01/2023.

Mme Bardou est propriétaire des parcelles C198/199/203/207/892 classées dans PLU en vigueur en zone AUO3.

Dans le projet de PLU elles sont classées en zone A

Mme Bardou été sollicitée par des promoteurs. Elle ne comprend pas la raison de ce classement dans la mesure où son terrain est desservi par les réseaux et est situé à proximité du centre-ville ce qui n'est pas le cas d'autres zones AUO-3 reclassées en AU1. Elle note que les projections en termes d'habitat et de surfaces à urbaniser ne répondent pas aux exigences du SCoT.

Ce classement est-il justifié ?

Comment les exigences du SCoT sont-elles respectées ?

Réponse de la commune :

Une zone AUO3 du PLU actuel est fermée à l'urbanisation, elle est donc encore agricole et il ne s'agit pas d'une réserve.

L'analyse du territoire communal a montré que ce coteau connaît des problèmes de gestion des eaux pluviales lors de fortes précipitations avec des vitesses d'écoulement importantes qui soulèvent parfois des regards en fonte du réseau pluvial sur la rue de la Brante. Ainsi, il a été décidé de ne pas venir augmenter le risque sur ce secteur par une urbanisation et une imperméabilisation des sols.

Dans un cadre général, la commune a fait le choix de maintenir les secteurs AU du PLU en vigueur lorsque les parcelles constituaient des « dents creuses » entre des constructions. Ici, le terrain est en extension urbaine. Au regard du ZAN et de la loi climat et résilience qui demandent de réduire la consommation foncière en extension urbaine, ce secteur n'a pas été reconduit.

Les projections en termes d'habitats et de surfaces à urbaniser répondent aux exigences du SCOT et anticipent sur la loi climat et résilience de 2021. Le SCOT demande une densification plus importante pour réduire encore la consommation foncière en extension urbaine.

Ce classement A est justifié au regard du projet de la commune, du paysage et de la préservation de l'environnement, des lois nationales et des contraintes topographiques du site. Ce classement s'inscrit dans les objectifs de la chambre d'agriculture qui demande de réduire les extensions urbaines au profit de l'agriculture et de la biodiversité.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Nous notons que la densification demandée par le SCoT n'est pas atteinte par le projet soumis à enquête. **Cela fera l'objet d'une réserve.**

21 – M. DURAND Jérôme

Lotissement La Valade :

Création d'une zone UCA spécifique ;

Suppression de l'article 2 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale au titre de l'article L151-15.

Rétablir le classement des bois N2/N1 en NCo

Identification correcte du club house et du château

Création d'une zone UBC spécifique à La Valade : distance séparative importante entre deux constructions, 70% de la superficie en espaces verts.

Réponse de la commune :

Voir ci-dessus

22 – M. et Mme HERINCKX Arnaud et Françoise

Lotissement La Valade :

Création d'une zone UCA spécifique ;

Suppression de l'article 2 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale au titre de l'article L151-15.

Rétablir le classement des bois N2/N1 en NCo

Identification correcte du club house et du château

Création d'une zone UBC spécifique à La Valade : distance séparative importante entre deux constructions, 70% de la superficie en espaces verts.

Réponse de la commune :

Voir ci-dessus

23 – M. et Mme BULTEAU Isabelle et Sylvain

Résidence Lanclos (Secteur Les Birats) : inquiétude quant à l'aménagement d'une voie douce : souhaitent qu'elle ne soit que piétonne, arborée et non bitumée.

Merci d'indiquer le type de voirie prévu.

Réponse de la commune :

Le chemin prévu sera bien-sûr piéton et en stabilisé et renforcé de plantations. Il n'est pas prévu son aménagement à court terme.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Il conviendrait d'envisager un calendrier de réalisation des voies douces. **Cela fera l'objet d'une recommandation.**

24 – Mme. GUIBERT Adeline Conseillers municipaux « Montastruc pour tous »

Nous avons reçu Madame Guibert avec Monsieur Rius le 27/01/2023.

Ils nous ont fait part des observations suivantes :

- La Valade : Classement de tous les bois en EBC.
- Zones Ormières : avis CPDNAF négatif pour la protection des arbres : Demandent la modification du projet en zone AUe2 afin de préserver l'intégralité des bois.
- Préservation bois zone Ormières 2.
- École élémentaire : Parcelle AB42 : Classer en N ou EBC.
- Villa des Iris avec un parc : Classement en partie haute en N (actuellement en U). Classement demandé des parcelles 726/727/728/ en N ;
- OAP Enrély : Erreur de superficie sur la parcelle 475 ?
- OAP Les Birats : Problème de circulation
- Etude sur le carrefour de La Conseillère ? Secteur éloigné de la gare et du centre-ville contrairement à une tendance qui serait de rapprocher les populations de ces lieux. Qualité architecturale des futurs bâtiments ? Liaisons douces à repositionner car les bosquets existants doivent être préservés. Pas de possibilité d'extension du complexe sportif. Préciser les règles d'identification de l'urbanisation dédiée aux équipements public ou d'intérêt collectif dans le secteur Ube. Pourquoi l'entrée du stade est-elle déplacée ?
- Emplacement de l'école contesté : Le référendum n'a-t-il eu qu'une centaine de réponses ? Est-il consultable ? Voudraient faire un pôle éducatif et sportif route de Paulhac. L'emplacement de l'ancienne école aurait reçu un espace intergénérationnel avec médiathèque et placette et préservation des arbres. Extension de l'école sur une parcelle boisée pentue : coût plus élevé de la construction. Demandent des détails sur les bâtiments qui seraient implantés sur la partie plate.
- Erreur sur classification de certains bâtiments : club house et châteaux en bâtiments agricoles.
- Listent des bâtiments qu'ils souhaiteraient être protégés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Avis PPA : Au vu des nombreuses réserves émises souhaitent une prolongation de l'enquête publique sur le projet révisé.
- Notent un manque de vision globale pour les déplacements, le développement durable, la préservation des espaces boisés, l'optimisation du fonctionnement des équipements publics. Pourquoi ne pas avoir travaillé sur un PLUi ?
- Mauvaise lisibilité des documents graphiques sur Internet.

Ces demandes peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?

Réponse de la commune :

Voir ci-dessus

Le corridor écologique est identifié pour être préservé et protégé. Les haies sont également préservées selon l'OAP et le règlement du secteur.

La ripisylve du ruisseau (bois) est conservée en NCO. Au-delà, le terrain est constitué de friches et non de bois avec quelques fruitiers puisqu'il y avait auparavant un verger.

La volonté est de maintenir les bois dans l'OAP et ces plantations pourront faire partie des espaces verts des activités qui doivent être maintenus à hauteur de 30% minimum.

La parcelle de l'école est communale. La commune maîtrise donc ce qu'il peut s'y faire. Un classement en zone Naturel ainsi qu'un EBC n'est pas opportun, puisque la volonté communale est de préserver les plantations. Il est rappelé que les décisions se prennent en CM collégalement.

Toutefois, il est rappelé que l'ensemble des arbres existants sont à conserver dans le cadre du projet d'école. Un diagnostic sanitaire est en cours de réalisation pour vérifier l'état des arbres. Pour des raisons de sécurité, si toutefois des arbres étaient malades, ils seront remplacés. Il est également rappelé que le thème de l'école est : « une école dans les arbres » d'où la volonté de conserver les arbres.

Il n'est pas de l'intérêt public de déclasser des terrains constructibles communaux pour dévaloriser la valeur du bien. Les terrains communaux doivent pouvoir répondre dans le temps à des intérêts publics pour réaliser des équipements d'intérêts collectifs.

Les parcelles de la propriété de M. Lille sont en cours de construction. Elles resteront en UB. La propriété des Iris est classée en zone Naturelle pour préserver son jardin et le caractère patrimonial de la maison au même titre que les châteaux de la commune.

Ok erreur de surface qui sera modifiée.

Il n'y a pas de problème de circulation sur l'OAP des Birats au regard du programme affiché. Les cheminements sont précisés pour garantir une circulation apaisée et sécuriser les mobilités douces.

Conseillère : voir ci-dessus

Voir réponses ci-dessus.

Il n'est pas prévu de déplacer les entrées existantes des stades, mais d'utiliser un accès existant supplémentaire pour que le stationnement existant vers l'école maternelle soit utilisé les jours de match pour éviter le stationnement sauvage, chemin des Birats. Ce choix va dans le sens d'une sécurisation des accès et des dessertes.

Ecole : voir ci-dessus

Les bâtiments à protéger listés seront intégrés.

L'enquête publique a duré 30 jours alors que le délai minimum requis est de 15 jours minimum. Les habitants ont eu le temps suffisant pour faire part de leurs remarques. La demande n'est pas retenue.

Le PLUi se travaille à l'échelle de l'intercommunalité après une prise de compétence qui à ce jour n'a pas été transmise à l'intercommunalité. Le projet de territoire intercommunal est en cours de construction, celui-ci mènera certainement dans les années à venir sur un PLUi.

Le document graphique est élaboré sous le standard CNIG (Conseil national de l'information géolocalisée), ce standard est obligatoire pour le dépôt du dossier de PLU sur le Géoportail de L'urbanisme lorsque celui-ci sera approuvé.

Avis du CE : Les réponses de la commune nous semblent satisfaisantes. Nous prenons note des différents points.

25 – M. MORAZIN MICHEL

Voir ci-avant.

26 – Association pour la Sauvegarde du Patrimoine de Montastruc (ASPAM)

Nous avons reçu Monsieur Perino de l'ASPAM le 27/01/23. Il fait les observations suivantes :

- Etat initial de l'environnement : ont recensé plusieurs espèces dont certaines sont protégées. Intégration des données présentées dans l'état initial et information de la M.R.A.E.
- Continuités écologiques : Ne retrouvent plus les haies. Elles sont actuellement classées N2 : Y aurait-il une nouvelle typologie pour les corridors ? Classées en A dans le projet de PLU. Demandent une requalification de 10km de haies.
- Arbres remarquables inventoriés : demandent de les faire apparaître sur le document graphique.
- 10% de zone N dans PLU actuel : préserver l'existant. Faire un comparatif entre l'actuel PLU et le projet des zonages cumulés A, U, N.
- OAP Ormière 2 : prairies avec vergers et haies : actuellement agricole et deviendrait artisanale, même en cas de replantation perdrait le caractère sauvage. : mise en attente pour faire une expertise. Sont disponibles à partir de mars 2023 pour participer à ce travail d'inventaire.
- OAP Ormières 3 : Prendre en compte un cormier exceptionnel.

Pourquoi cela n'a-t-il pas été pris en compte ?**Réponse de la commune :**

Le relevé réalisé par l'ASPAM n'a pas été transmis à la commune avant l'arrêt du PLU en juillet 2022, il n'a donc pas pu être intégré.

L'état initial de l'environnement menée par le BET a été basé par un relevé de terrain confronté au relevé national des portails. Il sera complété par les éléments remis par l'ASPAM.

(à développer avec le BET)

Les haies du PLU en vigueur seront ajoutées.

Les arbres remarquables identifiés par l'ASPAM seront ajoutés.

La commune regorge de sites sauvages où la biodiversité se développe. Ormière 2 est destiné au développement économique cela n'est pas incompatible avec la préservation de l'environnement et de la biodiversité. L'OAP affiche cette volonté et les projets d'aménagement et de constructions devront s'y référer.

Ok pour prendre en compte un cornier exceptionnel.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Le relevé de l'ASPAM sera intégré au projet de PLU, Les haies existantes et les arbres remarquables seront portés sur les documents graphiques. Cela fera l'objet d'une réserve.

27 – Mme GUIBERT Adeline

Madame GUIBERT s'oppose à la demande de Monsieur Dumons (voir observation n°11)

Réponse de la commune :

OK – Voir ci-avant

28 – Mme GUIBERT Adeline Montastruc pour tous

Rectificatif : Parcelle 475 actuellement classée AU1 et non en A.

Réponse de la commune :

En effet, la parcelle C475 est classé en large partie en zone AU1.

29 – Mme GUIBERT Adeline Montastruc pour tous

En raison du manque de lisibilité des documents graphique mise en doute de la validité de l'enquête publique.

D'autres personnes ont-elles eu des difficultés ?**Réponse de la commune :**

Il n'y a pas eu de difficultés de la part d'autres personnes pour apprécier les documents. Et la remarques de Mme Guibert n'est pas justifiée puisqu'elle a été destinataire du PLU sous un format informatique en tant que conseillère municipale.

De plus, le document graphique est élaboré sous le standard CNIG (Conseil national de l'information géolocalisée), ce standard est obligatoire pour le dépôt du dossier de PLU sur le Géoportail de L'urbanisme lorsque celui-ci sera approuvé.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Nous avons téléchargé les documents qui étaient lisibles sans difficulté particulière sur notre poste informatique.

30 – Mme LACAZE Christine

Madame Lacaze souhaite que la partie haute de la parcelle C 974 actuellement classée A et serait classée N dans le projet de PLU devienne constructible.

Quel est votre position sur cette demande ?

Réponse de la commune : Au regard des demandes de l'Etat pour des questions de desserte et de consommation foncière, le secteur ne peut être rendu constructible. Mme Lacaze bénéficie cependant de 2000 m² de terrains devenus constructibles par le projet de PLU. La zone naturelle (espace en friche) peut en revanche devenir une zone agricole, mais en raison de la pente importante, le terrain peut difficilement être exploitable pour de la culture, préférer des pâturages.

Avis du CE : La réponse de la commune nous semble satisfaisante. Nous ne voyons pas de construction sur cette parcelle. Cela nous a été confirmé par mail le 24/02/2023.

31 – Mme LACAZE Christine

Madame Lacaze souhaite que les bâtis des parcelles B517/518/519/520/522/523/571/572 et 587 puissent changer de destination.

Quel est votre position sur cette demande ?**Réponse de la commune :**

Les bâtiments pourront éventuellement changer de destination si le propriétaire fourni à la commune des photos des bâtiments pour justifier de leur intérêt patrimonial.

Avis du CE : Nous prenons acte de cette réponse.

32 – M. GAUCI Vincent

Monsieur Gauci conteste le classement en N des parcelles bâties 2785 et 2786 actuellement classées en zone UB et veut leur maintien en zone UB. Il s'étonne du fait que les espaces verts du lotissement rétrocédés à la mairie soient classés en zone UB.

Quelle est votre position sur cette demande ?

Réponse de la commune :

Les parcelles sont occupées par des bâtiments anciens d'intérêt patrimonial qui doivent être maintenus et par une mare– zone humide à préserver. L'ensemble constitue une respiration dans le quartier qui a été urbanisé par ce promoteur.

Ce classement n'interdit pas la valorisation des bâtiments existants et leur changement de destination. La commune souhaite que les bâtiments puissent être rénovés, éventuellement pour du logement plutôt que voir se développer encore des lots à bâtir qui en ferait oublier l'histoire du site et qui développeraient encore, une forte imperméabilisation des sols en fond de talweg. Des espaces de respiration comme celui-ci sont nécessaire dans les quartiers surtout avec une trajectoire de réchauffement climatique.

Les espaces verts du lotissement sont intégrés au tissu urbain d'où leur classement en zone urbaine, la collectivité souhaite les maintenir en tant que telle afin de conserver des espaces de respiration.

Avis du CE : Nous prenons acte de ces réponses en particulier concernant la préservation des espaces verts du lotissement. Nous notons qu'en zone N l'extension d'une construction existante est possible dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Nous comprenons les arguments de la commune concernant les espaces « de respiration » mais il nous semble qu'un compromis pourrait être trouvé en classant ces parcelles autrement.

Cela fera l'objet d'une réserve.

33 – Mme Christelle CARBONNEL

Madame Carbonnel souhaite des études plus approfondies en particulier sur le paysage végétal et bâti, sur le traitement des entrées de ville, les clôtures, la densité sur des parcelles vierges.

Souhaite que des échanges aient lieu avec d'autres communes afin d'éviter de reproduire une prolifération urbaine non contrôlée. Ne souhaite pas la densification de quartiers à vocation pavillonnaire.

Madame Carbonnel souhaite une mise en valeur du site de Montastruc en mettant en valeur sa topographie et en améliorant les liaisons entre espaces publics, le traitement des voiries, des reboisements ponctuels. Elle déplore que Montastruc devienne une « ville dortoir ». Elle souhaite que le choix des couleurs et des matériaux permette une meilleure intégration des bâtiments commerciaux ou industriels. Madame Carbonnel demande une réflexion sur les différents cheminements, l'accueil des personnes âgées, la création d'un espace de producteurs locaux. Elle demande d'être vigilants au sujet des nuisances sonores des avions de tourisme, d'éviter l'implantation de panneaux solaires sur des terres agricoles.

Ces réflexions pourraient-elles être approfondies ?

Réponse de la commune :

La commune prend acte des remarques. Voir ci-avant.

Avis du CE : Nous prenons acte de cette réponse.

34 – M. Michel BLANC

OAP En Rély :

Monsieur Blanc estime que le développement de l'urbanisation sur le secteur En Rély est inopportune : éloignement du centre-ville et des équipements scolaires et sportifs des Birats, aggravation de l'accès à la RD 888 aux heures de pointe. Monsieur Blanc demande le reclassement en zone agricole de la zone AU et de la partie de la zone U non construite. En compensation Monsieur Blanc propose d'agrandir les zones urbanisables de l'OAP des Birats.

Monsieur Blanc souligne l'inutilité de réglementer les clôtures du secteur UA au bordure des zones A et puisque ce secteur ne jouxte pas ces zones.

Monsieur Blanc demande que soit supprimé l'autorisation du bois sur 20% des façades en zones UB, UC et AU1 en application l'article L111-16 du code de l'urbanisme sur l'emploi de matériaux renouvelables.

Zone UE : Porter à 150m² la surface des maisons destinées aux dirigeants d'entreprise afin qu'ils puissent loger leur famille.

Zone A et N : constructions à usage d'habitat si pas plus de 4 logements : Monsieur Blanc pose la question de la compatibilité de cette disposition avec le code de l'urbanisme.

Monsieur Blanc souhaite que les constructions abritant des animaux soient situées à plus de 500m des zones U ou AU.

Merci de répondre à ces observations

Monsieur Blanc signale un bug pour télécharger certains documents les 29 et 30 janvier.

Merci de justifier ce bug**Réponse de la commune :**

Les demandes et propositions de M. Blanc ne sont pas retenues.

La zone AU d'Enrely constitue une dent creuse dans le quartier. Son urbanisation permettra d'assurer un maillage du coteau. L'OAP organise les dessertes et les cheminements pour mailler le quartier (voir l'OAP). L'accès à la RD888 depuis la Bimenène ne présente pas de difficultés, il s'agit d'un carrefour avec STOP sur la RD888 en agglomération, similaire à celui route de Lavaur.

Le quartier En rely n'est pas éloigné des équipements publics. Le quartier dispose de plusieurs cheminements piétons qui mènent sur le piétonnier/cycle qui longe la RD888. L'accès au collège, aux écoles et aux équipements de sport est donc sécurisé. Le quartier est dans la zone urbaine de la ville.

Le secteur en zone UB non bâti, propriété de M. Gauci, est maintenu en zone UB, le terrain est équipé (desserte voie et réseaux) et constitue un macro-lot d'un ancien lotissement autorisé.

Le secteur des Birats 1 – chemin des Birats ne sera pas étendu. Les terrains agricoles sont facilement exploitables et de bonne qualité agraire.

Le développement urbain se limite à la dent creuse comprise entre des maisons et le château. La haie en fond de terrain fait office de limite à la zone urbaine. D'autre part, la concertation a montré que les riverains ne souhaitaient pas que le terrain birats 1 accueille beaucoup de constructions pour préserver les ambiances champêtres du secteur.

Il y a une erreur d'appréciation de M. Blanc, la zone UA est mitoyenne avec la zone Naturelle du château.

Autre erreur d'appréciation, si l'article L111-16 du CU permet les matériaux renouvelables comme le bois ; il est cependant possible de s'y opposer pour des raisons d'intérêt patrimonial et d'intégration dans le paysage. Le PLU s'est inscrit dans cet objectif de préserver la bastide moyenâgeuse et les paysages qui témoignent de l'identité du territoire communal. Le règlement encadre donc l'usage du bois en façade.

Il est rappelé que le logement en zone d'activités ne répond qu'à des besoins de gardiennage ou de sécurité liés à l'activité. Le logement doit être justifié pour être autorisé. Il n'a pas vocation à accueillir une famille. 100 m² reste très important pour du gardiennage.

Concernant les règles définies sur le logement en zone N et A, si le changement de destination est possible, il doit cependant être fait en cohérence avec l'occupation dominante du secteur soit l'agriculture. Les zones N et A comptent de nombreuses grosses bâtisses avec un potentiel important pouvant permettre des programmes de logements importants, d'où la nécessité d'encadrer les programmes pour ne pas porter atteinte à l'activité agricole mais également ne pas sursolliciter les réseaux.

Il ne nous semble pas opportun de définir des prospects vis-à-vis des habitations pour des abris pour animaux dans une vision de biodiversité du territoire. En revanche, pour information des activités agricoles d'élevage sont soumises au règlement sanitaire qui précise les prospects pour un établissement d'élevage. A ce jour il n'y en a pas sur la commune.

Il signale un bug informatique. Le bug a touché toute la commune sur 2 jours (du 29-30 janvier). La commune a subi ce bug. Le PLU était consultable en revanche en mairie. Il n'y a pas eu d'arrêt sur la mise à disposition des documents.

Le service urbanisme a transmis à M. Blanc les pièces qui l'intéressaient.

Avis du CE : Nous prenons acte de ces réponses qui nous semblent répondre correctement aux interrogations de Monsieur Blanc. Nous nous appuyons sur l'arrêt « Danthony » du 23/12/2011 pour considérer que le bug informatique n'a pas eu d'influence sur le déroulement de l'enquête qui a duré un mois au lieu des quinze jours réglementaires.

35 – Montastruc pour tous

Ajout du 27 au 31 janvier d'agrandissements du plan : toujours peu lisibles = procédure d'enquête viciée.

Quelle est votre lecture de cette observation ?

Réponse de la commune :

Les élus ont tous été destinataires du dossier de PLU. L'observation n'est pas recevable de la part de conseillers municipaux.

Avis du CE : Nous prenons acte de cette réponse.

36 – BELET Marie-Hélène, TEZZA Jeanine, TEZZA Thierry

Nous avons reçu Madame Belet lors de notre permanence du 17/01/2023.

Madame Belet pose la question de l'accès à la partie devenue constructible de la parcelle 260. Pourquoi cette parcelle laissée à l'abandon devient-elle constructible alors que la parcelle 1116 entretenue et non enclavée reste en partie en NCo ?

Madame Belet souligne l'incohérence sur le devenir de la parcelle 260 : boisée page 30, activités page 33. La ZA Ormières 1 n'est pas saturée : Madame Belet, Madame Tezza et Monsieur Tezza s'interrogent sur l'opportunité de la ZA Ormières 2. Ils s'inquiètent de la disparition d'espaces verts.

Justification du classement de la parcelle 260. Comment y accède-t-on ?

Réponse de la commune :

Le classement en zone UB de la parcelle 260 vient parachever un secteur d'habitat en s'appuyant sur le parcellaire. La parcelle présente une servitude de desserte sur la parcelle 950 lui permettant d'être bâtie. La même propriété vient renforcer le développement économique de la ZA de l'Ormière jusqu'au corridor écologique qui fait office de limite à la zone urbaine.

Il n'a pas été fait de demande pour un reclassement de la parcelle 1116 en zone constructible lors de la concertation. Le devenir de cette propriété n'a donc pas fait l'objet d'un questionnement. La limite de la zone UB est donc venue se caler sur la maison existante.

Les espaces boisés du projet de ZA de l'ormière 2 seront conservés. Le développement économique doit se réaliser en cohérence avec la biodiversité. Le maillage bocager est renforcé, les arbres sont à conserver et le corridor écologique est conservé le long du ruisseau.

L'ormière 1 est quasi complète. Les terrains ont tous été vendus. Certains propriétaires font en revanche de la réserve foncière comme Chausson matériaux.

Avis du CE : Nous prenons acte de ces réponses.

37 – Monsieur et Madame SEVERAC Claude et Michèle

Monsieur et Madame Séverac s'opposent à la demande de Monsieur Garcia.

Voir observations 14 et 18.

38 – Monsieur GARCIA Bastien

Nous avons reçu Monsieur Bastien Garcia avec son père lors de notre permanence du 17/01/2023. Propriétaires au Clos des Vignes, ils voudraient avoir les parcelles suivantes constructibles : 2798, 2802, 2803, 2805 et 2808.

La parcelle 2798 n'est-elle pas en UC ? Leur demande peut-elle être acceptée ?

Réponse de la commune :

Les parcelles 2798 et 2799 sont rendues constructibles. La limite urbaine vient se caler sur la haie existante qui fait office de limite naturelles à la zone urbaine. Les autres parcelles resteront en zone agricoles.

Avis du CE : Nous prenons acte de cette réponse.

39 – Nature en Occitanie

Nature et Occitanie donne un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Mettre en conformité le PLU avec le SDAGE approuvé le 11/03/22.
- Recommandation : Mise en conformité avec le SRADDET Occitanie 2040.
- Non prise en compte des milieux ouverts et des milieux humides, de certaines ripisylves, alignements d'arbres et haies, de la pollution lumineuse = prendre en compte la biodiversité du territoire qui compte des espèces protégées. Retranscrire ces éléments sur les documents graphique. Et ajouter des cartographies
- Demande de restauration des écosystèmes en milieu urbain.

Ces observations peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?

Réponse de la commune :

Le diagnostic sera mis à jour.

L'identification des haies en zone agricole sera reportée sur le règlement graphique.

La Biodiversité ordinaire n'est pas un terme péjoratif. Il s'agit d'un terme pour signifier une biodiversité commune qui contribue au fonctionnement des écosystèmes. En écologie c'est l'ensemble des espèces d'un écosystème.

L'avis défavorable n'est pas cohérent avec le projet que la commune a développé et qui a veillé à préserver les paysages agricoles et naturels (+ de 60% du territoire communal) et qui veut ramener de la nature en ville pour développer différentes formes de biodiversité sur la commune.

Il est rappelé aussi que la commune finance l'ABC (Atlas de la biodiversité) en cours de réalisation et qu'elle se fait accompagner de l'association « arbres et paysages d'autant » pour replanter des haies.

Quant à la pollution lumineuse, la commune confirme qu'elle y veille puisqu'elle a réduit les temps d'éclairage public.

L'avis de Nature en Occitanie est incompréhensible et très loin d'être justifié au regard de la politique communale menée en faveur de la biodiversité et la préservation de l'environnement.

Avis du CE : Nous prenons acte du fait que le diagnostic de la biodiversité sera mis à jour et que les milieux ouverts, les milieux humides, des ripisylves, des alignements d'arbres et de haies seront retranscrits sur des documents graphiques. Cela fera l'objet d'une réserve.

40 – Monsieur GRANDO Nicolas MR3A Architectes

Monsieur Grando attire l'attention sur le bâti de la parcelle B408 Domaine de l'Esquirolis. Il souhaite qu'un changement de destination soit possible.

Peut-on répondre favorablement à cette requête ?

Réponse de la commune :

La demande sera prise en compte et le PLU va évoluer pour permettre un changement de destination du Domaine de l'Esquirolis. Après avoir consulté le contrôle de légalité, la mise en place d'un STECAL n'est pas envisageable. Le règlement sera adapté pour répondre aux besoins de ce changement de destination.

Avis du CE : Esquirolis Nous prenons acte de cette réponse. Cela fera l'objet d'une réserve.

41 – Madame CUEVAS Marie Line

Madame Cuevas est en désaccord avec le classement de ses parcelles entretenues par des brebis n°0272 et 0412 en OAP Ormières 2.

Justification du nouveau classement ?

Réponse de la commune :

Les parcelles n°272 et n°412 étaient déjà identifiées en tant que zone urbaine dans le PLU en vigueur, la révision vise à classer ces parcelles en zone Ue (économie) en lien direct avec la zone de l'Ormière, pour autant, la propriétaire peut continuer à jouir de ces parcelles entretenues par des brebis comme c'est le cas aujourd'hui. En revanche, pour favoriser un projet global et cohérent de la zone économique, l'OAP ne sera pas modifiée dans son fonctionnement.

Avis du CE : Nous prenons acte de cette réponse.

42 –Madame MAURS Christine

Madame Maurs s'oppose à la demande de Monsieur Garcia.

Voir observations 14 et 18.

43 – Madame CAMPILLO Véronique

Madame Campillo habite 7 avenue du Chemin de Ronde zone UB2. Nous l'avons reçue le 17/01/2023. Elle ne pas avoir de maison plus haute sur la parcelle voisine.

Peut-on préciser les règles de clôture entre deux voisinages ?

Réponse de la commune :

La zone UB a règlementé les clôtures.

Avis du CE : Nous prenons acte de cette réponse. Il semblerait que cette observation relève d'un problème de voisinage et est donc non liée à la révision du PLU.

3.4. OBSERVATIONS ORALES

44 – Monsieur GASC Yannick

Nous avons reçu Monsieur Gasc lors de notre permanence du 17/01/2023. Sa propriété est en zone agricole. En 2013 elle était toujours agricole mais aurait dû passer en AH, il ne l'avait pas demandé. Monsieur Gasc a fait une demande de piscine il y a deux ans. Monsieur Gasc avait rencontré Mme Bachelet qui était favorable à son projet. Or son dossier refusé par la DDT
Monsieur Gasc signale que sur GOOgle maps il y a plein de piscines en zone A.

Monsieur Gasc aura-t-il l'autorisation de construire sa piscine ?

Réponse de la commune :

La piscine sera possible dans le projet de PLU.

Avis du CE : Nous prenons acte de cette réponse.

45 – Monsieur BOURGEOIS

Nous avons reçu Monsieur Bourgeois lors de notre permanence du 27/01/2023. Il représente le président de l'ASL de La Valade.

Les questions suivantes sont posées :

Club house agricole ?

N : demandent défrichement interdit. Classement des bois ? Servitude d'assainissement ? Demandent des précisions sur l'interdiction de lotissement.

Demande comme actuellement une sous-zone UcA qui reprenne l'UB3.

Règlement du lotissement caduc. 2^{ème} document : cahier des charges mis en place dès le départ :

s'impose à tous les colotis. La Loi ELAN a annulé l'obligation de republier le cahier des charges. Le cahier des charges s'applique.

Voir avis chambre d'agriculture.

Ces questions ont été traitées ci-avant.

3.5. OBSERVATION NON RECEVABLE

Nous avons reçu sur notre boîte mail professionnelle et sur celle de la mairie une observation que nous n'avons pas pris en compte car elle était datée du 06/02/2023 et donc hors délai.

Le présent rapport ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur sont transmis à Monsieur le Maire de Montastruc-la-Conseillère et à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Toulouse, le 02/03/2023



Marie-Christine FAURÉ
Commissaire enquêteur

4. ANNEXES

4.1 ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Montastruc-
La-Conseillère
(Haute-Garonne)



MONTASTRUC
La Conseillère

**Arrêté du MAIRE soumettant à ENQUETE PUBLIQUE un
projet de révision du PLU**

**ARRETE N°239/2022/URB DU 6 DECEMBRE 2022 PRESCRIVANT
UNE ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 janvier 2016 ayant prescrit la révision du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 19 juillet 2022 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;

Vu la décision N°E22000151/31 en date du 12 octobre 2022 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Madame Marie-Christine FAURE en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

Le Maire de Montastruc-la-Conseillère.

Arrête :

Article 1^{er}. Il sera procédé à une enquête publique sur la révision du PLU de Montastruc-la-Conseillère.

Les principales caractéristiques de ce projet sont :

- ✓ 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.

Article 7. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame le Commissaire enquêteur - Mairie de Montastruc-la-Conseillère Place de la Mairie 31380 MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@mairie-montastruc.fr ;

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : www.mairie-montastruc.fr

Article 8. Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Montastruc-la-Conseillère aux jours et heures suivants :

- Le vendredi 6 janvier 2022 de 14h à 17h ;
- Le mardi 17 janvier 2022 de 16h à 19h ;
- Le vendredi 27 janvier 2022 de 9h à 12h .

Article 9. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 10. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Montastruc-la-Conseillère le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 11. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant : www.mairie-montastruc.fr
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Article 12. Dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête publique, le maire pourra organiser une réunion publique pour répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur.

Article 13. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Monsieur le Maire ou de Madame Nathalie BACHELET, élue en charge de l'urbanisme.

Fait à Montastruc-La-Conseillère, le 6 décembre 2022

Le Maire,



4.2 PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET MEMOIRE EN REPONSE

Département de la Haute-Garonne

Procès-verbal de synthèse des observations

L'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

Sommaire

1-Préambule	1
2-Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	2
3-Compte rendu comptable des personnes reçues et des observations.....	3
4-Observations par thèmes	3

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
Marie-Christine FAURÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

1-Préambule

Le commissaire enquêteur Marie-Christine Fauré rapporte les observations exposées ci-après, suite à la décision du 12/10/2022 Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, la désignant pour conduire cette enquête publique répertoriée sous le n° Enquête publique n° E22000151/31.

2-Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'arrêté de Monsieur le Maire de Montastruc-La-Conseillère en date du 06/12/2022, qui a prescrit cette enquête en a défini les modalités rappelées ci-après :

- L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du lundi 2 janvier 2023 8h30 au mardi 31 janvier 2023 19h00.

Les trois permanences pour recevoir les observations du public ont été ainsi assurées :

Lieux	Dates et horaires
Mairie de Montastruc-La-Conseillère Place de la Mairie 31380 Montastruc-La-Conseillère	Vendredi 6 janvier 2023 de 14h à 17h Mardi 17 janvier 2023 de 16h à 19h Vendredi 27 janvier 2023 de 9h00 à 12h

- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier et les pièces et avis exigés par la législation et la réglementation applicables au projet ont pu être consultés ainsi par le public :

- Sur papier à la mairie de Montastruc-La-Conseillère Place de la Mairie 31380 Montastruc-La-Conseillère aux heures habituelles d'ouverture ;
- Via un accès gratuit par un poste informatique mis à disposition pendant la durée de l'enquête à la mairie de Montastruc-La-Conseillère aux mêmes horaires que précédemment ;
- En ligne pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse du site internet suivant : www.mairie-montastruc.fr

Les observations pouvaient être ainsi adressées :

- Sur les registres d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponibles à la mairie de Montastruc-La-Conseillère aux heures d'ouverture habituelle de celle-ci,
- Par voie postale à l'adresse suivante : A l'attention de Madame le Commissaire enquêteur, Commune de Montastruc-La-Conseillère Place de la Mairie 31380 Montastruc-La-Conseillère
- Soit par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@mairie-montastruc.fr

L'article R123-18 du code de l'environnement stipule : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »
Nous avons réceptionné le registre d'enquête le 03/02/2023.

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté sans incident majeur à signaler.

3-Compte rendu comptable des personnes reçues et des observations

Personnes reçues en permanence :

Vendredi 6 janvier 2023 : 3 personnes
Mardi 17 janvier 2023 : 13 personnes
Vendredi 17 janvier 2023 : 9 personnes

Nombre de dépositions écrites recueillies : 45

Nombre d'observations orales recueillies et non transposées par écrit : 3

4-Observations par thèmes

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**

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Le tableau suivant résume le classement des différentes observations.

1. Choix géographique de la nouvelle école	4, 5, 7, 8, 13, 24
2. Densification du secteur des Birats et du chemin de Paulhac	4, 5, 8, 9, 24, 34
3. Lotissement de la Valade	2, 3, 4, 7, 8, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 45
4. Demande de constructibilité / Changement de classement	10, 11, 12, 14, 15, 18, 20, 24, 27, 28, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 44
5. Voies publiques	5, 8, 9, 23, 24, 33, 36
6. Cadre de vie – Services – Environnement	9, 24, 26, 33, 39
7. Lisibilité du document graphique	24, 29, 34, 35, 39
8. Réglementation	1,9, 34, 43

Un tableau récapitulatif des observations reprend les questions posées : Voir annexe.

Le commissaire enquêteur invite Monsieur le Maire de Montastruc-La -Conseillère à produire dans un délai de 15 jours à compter du 08/02/2023, son mémoire en réponse relatif au présent procès-verbal de synthèse. En particulier, il devra apporter avec précision ses observations et ses réponses aux questions posées.

Ce mémoire en réponse, devra être adressé au commissaire enquêteur et sera annexé au rapport de l'enquête publique citée en première page. Une copie par courriel peut également être envoyée simultanément.

Fait à Toulouse, le 08/02/2023

Remis le 08/02/2023 par mail et sur

support papier lors de la réunion de présentation du procès-verbal de synthèse du 13/02/2023



Le commissaire enquêteur :

Le Maire de Montastruc-La Conseillère

Marie- Christine Fauré

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
.: ANNEXE

Département de la Haute-Garonne

Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur concernant
L'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

ANNEXE

Tableau des observations et des questions

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/Accès au dossier**
8. **Réglementation**

Enquête publique n° E22000151/31

1

Rapport du commissaire enquêteur

PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
: ANNEXE

N°	Nom	Vu le Mail du	Objet	Résultat concertati on	Thème	Question
1	HELL Marc	Vu le 06/01/23 et le 17/01/23	Parcelles A 401, 468 et 526, zone A + zone de bruit. Monsieur Hell veut mettre en œuvre une ICPE déchets inertes. Il y aura remise en état après exploitation.	Sans objet	8	Cette activité est-elle possible ?
2	CASTEL Michel	Mail du 13/01/23	Monsieur Castel souhaite que les bois de La Valade soient classés EBC, que le classement en bâtiments agricoles du club house et du château soit enlevé, que le lotissement bénéficie d'un classement à caractère strictement résidentiel avec préservation de ses espaces verts.	Sans objet	3	Ces classements sont-ils envisageables ?
3	DE COOLS Jean- Bernard	Mail du 13/01/23	Monsieur de Cools souhaite que les bois de La Valade soient classés EBC., que le classement en bâtiments agricoles du club house et du château soit enlevé, que le lotissement bénéficie d'un classement à caractère strictement résidentiel avec préservation de ses espaces verts. Il souhaite une distance minimum entre deux constructions avec 70% au minimum de surface aménagée en espace vert.	Sans objet	3	Ces classements sont-ils envisageables ?
4	AYMÉ Sylvie	Mail du 12/01/23 Vue le 06/01/23	Domaine de La Valade : Préservation de l'allée de Quinquiri, maintien des zones A (terres de St Martin et chemin de Bourg), valorisation des poumons verts existants, entretien des fossés. Madame Aymé souhaite que la nouvelle école soit implantée route de Paulhac. Elle dénonce le projet de densification massive route de Paulhac et chemin des Birats : risque cité dortoir loin des commerces.	Sans objet	3 1 2	Ces actions sont-elles bien prévues ? Ce risque a-t-il été envisagé ?

Enquête publique n° E22000151/31

2

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
: ANNEXE

5	MADEC Frédéric	Mail du 20/01/23	Aménagement école en centre-ville : modification emplacement afin de privilégier un terrain moins pentu, prévoir l'agrandissement de l'école maternelle Liste de emplacements réservés Aménagement secteur de la gare : densifier les abords de la gare plutôt que le secteur AU1c des Birats ? Voirie : Liaison douce entre le carrefour de la Conseillère et la ZA des Ormières : Trottoirs et pistes cyclables Liaison douce bitumée entre Anrély et le pont SNCF et entre la RD888 et le passage à niveau En Claverie Revêtement lisse entre le carrefour de la Conseillère et l'école maternelle et les lotissements accolés Carrefour de la Conseillère : étroitesse au début du chemin des Birats Aménagement des voies publiques : Plantations avenue Marius Gineste, réfection du trottoir route de Lavaur	Sans objet	1 7 2 5	Ces éléments ont-ils été envisagés ? Ne figurent-ils pas sur la pièce 5-2 « Règlement graphique ? Cette pièce était-elle bien lisible ? Cette hypothèse a-t-elle été envisagée ? Merci de préciser la nature des aménagement et de la faire figurer sur un plan d'ensemble. Ces travaux sont-ils prévus ?
---	----------------	------------------	---	------------	--------------------------	---

Enquête publique n° E22000151/31

3

Rapport du commissaire enquêteur

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ..: ANNEXE

6	BOUET	Mail du 22/01/23	Refus du PLU	Sans objet		
7	LAVOILLOTTE Michel	Registre Reçu avec Monsieur MORAZIN Michel le 17/01/2023	Lotissement de La Valade : Volonté de laisser cet espace naturel privé. Observation orale : Erreur classement club house et château en agricole, classement bois sur Montastruc comme sur Gragnague, Ecole : pas d'accord sur l'emplacement. Résultat du référendum ?	Sans objet	3 1	Voir plus haut. Merci de fournir le résultat du référendum.
8	SAFORCADA David	Mail du 23/01/23	Classification des châteaux en agricole en particulier celui de La Valade, classement des bois de La Valade ? Maintien école dans le centre-ville ? Etude pour la sécurisation du carrefour de la Conseillère ? Prévision de l'extension des installations sportives ?	Sans objet	3 1 5 2	Voir plus haut. Voir plus haut Une étude a-t-elle été faite ? Cette extension est-elle envisagée ?
9	Association Citoyenne de Montastruc	Registre 10/01/2023 et reçu Monsieur Luc MOREL et Monsieur Louis BERGERET le 17/01/23	Liaisons douces : pas de vue d'ensemble. OAP 2 : liaison avec le cheminement de la RD888 ? OAP 5 : Projet global de liaison douce ? Carrefour de la Conseillère : étude plus approfondie ? Services de santé ? Consultation des associations pour la réhabilitation et l'extension de la Maison des associations ?	Sans objet	5 6	Est-il possible d'avoir une vue d'ensemble des cheminements doux ? Une telle consultation sera-t-elle faite ?

Enquête publique n° E22000151/31

4

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ..: ANNEXE

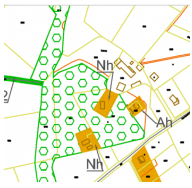
			Préciser que dans la zone commerciale de l'Ormière il n'y aura pas d'activité liée aux métiers de bouche. Commerce en bas d'immeuble site prochaine école : sécurisation de la circulation piétonne et automobile. Réserve foncière pour futurs équipements sportifs ?		8 5 2	Cela aurait été annoncé lors d'une réunion publique : Qu'en est-il ? Une étude a-t-elle été menée ? Cette extension est-elle envisagée ?
10	DUMONS Pierre	Registre 25/01/2023	Parcelle 476 lieu-dit En Rély : Monsieur Dumons demande une constructibilité avec hauteur règlementée en fonction de la ligne de crête, voie sur ligne des crêtes desservant les parcelles. A défaut cette bande de terre deviendrait une friche. Plus parcelles 480 à 482 (zone A)	Sans objet	4	Cette requête peut-elle aboutir favorablement ? Où se trouve la parcelle 476 ? Je ne l'ai pas trouvée...
11	DUMONS Pierre	Registre 25/01/2023	Cette parcelle (1757 a et 1757b) est classée en N actuellement et le reste (corridor écologique) dans le projet de PLU : Monsieur Dumons souhaite que cette parcelle soit à nouveau constructible.	Sans objet	4	Quel est votre position sur cette demande ?
12	GARELLI Francis	Registre 21/01/2023 Reçu avec sa fille le 27/01/23	Parcelle 2242 actuellement en N et reclassée en A serait partiellement classée en UB. Monsieur Garelli souhaite que la totalité de la parcelle soit classée en UB.	AD car incompatibilité avec le PADD qui souhaite préserver les zones agricoles.	4	Quel est votre position sur cette demande ?

Enquête publique n° E22000151/31

5

Rapport du commissaire enquêteur

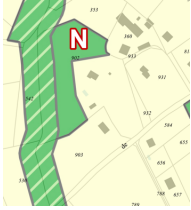
ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ... ANNEXE

13	MORAZIN MICHEL	Registre 27/01/2023 Reçu avec M.LAVOILLOTTE 17/01/23	Monsieur Morazin reprend en les précisant les termes de la requête précédente n°07.	Sans objet	1,3	Voir requête n°07
14	CLEREN Jean	Registre 27/01/2023	Monsieur Cleren demande le classement en zone constructible de la parcelle 2881 et une partie de la parcelle 377 appartenant Monsieur Garcia actuellement et dans le projet de PLU classées en A et bénéficiant de réseaux proches.	Sans objet	4	Quel est votre position sur cette demande ?
15	BOUSQUET Laurence	Mail 26/01/2023	Madame Bousquet est propriétaire des parcelles 902 et 903. PLU en vigueur 	Sans objet	4	Ces changements sont-ils possibles ?

Enquête publique n° E22000151/31

6

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ... ANNEXE

			<p>PLU projet :</p>  <p>Parcelle 903 : Souhaite que la zone Nh soit sur le nouvel hangar Parcelle 902 : Piscine et abri-piscine intégrés dans zone Nh afin de construire un abri voiture</p>			
16	MATHIEU Henri	Registre 27/01/2023	La Valade : création d'une zone UCA, supprimer l'article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale. Classement en EBC du bois de La Valade.	Sans objet	3	Ces classements sont-ils envisageables ?
17	Association Syndicale Libre La Valade Souleïha	Registre 22/01/2023	Souhaite : Que le classement en bâtiments agricoles du club house et du château soit enlevé. Zone NCo : Rajout à l'article 2 de cette zone : « Préservation de la zone en application des articles L 151-23 et L421-4 du code de l'urbanisme ». Zone UC : Intégration des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme dans leur globalité. Rétablissement d'une zone UCA avec reprise des spécificités techniques de la zone UB3 du PLU en vigueur. Suppression de l'article 2 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale au titre de l'article L151-15. Parcelles boisées C2806/2807/2808 et 0252 : classement en zone NCo compris rétablissement graphique de la haie paysagère.	Sans objet	3	Ces demandes peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?
18	GARCIA Joseph	Registre 26/01/23	Voir observation n°14 de Monsieur CLEREN.	Sans objet	4	

Enquête publique n° E22000151/31

7

Rapport du commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ... : ANNEXE

19	BERTOLINI Bruno	Registre 27/01/23	<p>Lotissement La Valade : Classement des bois en EBC Identification correcte du club house et du château Création d'une zone UBC spécifique à La Valade : distance séparative importante entre deux constructions, 70% de la superficie en espaces verts.</p>	Sans objet	3	Ces demandes peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?
20	BARDOU Colette née THERON	Registre 27/01/23 et reçue le 27/01/23	<p>Parcelles C198/199/203/207/892PLU en vigueur : Zone AUO3</p> <p>Projet PLU : A</p> <p>A été sollicitée par des promoteurs. Ne comprend pas la raison de ce classement dans la mesure ou son terrain est desservi par les réseaux et est situé à proximité du centre- ville ce qui n'est pas le cas d'autres zones AUO-3 reclassées en AU1. Elle note que les projections en termes d'habitat et de surfaces à urbaniser ne répondent pas aux exigences du SCoT</p>	Sans objet	4	<p>Ce classement est-il justifié ?</p> <p>Comment les exigences du SCoT sont- elles respectées ?</p>
21	DURAND Jérôme	Registre 27/01/23	<p>Lotissement La Valade :</p> <p>Création d'une zone UCA spécifique ;</p> <p>Suppression de l'article 2 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale au titre de l'article L151-15.</p> <p>Rétablir le classement des bois N2/N1 en NCo</p> <p>Identification correcte du club house et du château</p> <p>Création d'une zone UBC spécifique à La Valade : distance séparative importante entre deux constructions, 70% de la superficie en espaces verts</p>	Sans objet	3	Ces demandes peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?

Enquête publique n° E22000151/31

8

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ... : ANNEXE

22	HERINCKX Françoise et Arnaud	Registre 27/01/23	<p>Lotissement La Valade :</p> <p>Création d'une zone UCA spécifique ;</p> <p>Suppression de l'article 2 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale au titre de l'article L151-15.</p> <p>Rétablir le classement des bois N2/N1 en NCo</p> <p>Identification correcte du club house et du château</p> <p>Création d'une zone UBC spécifique à La Valade : distance séparative importante entre deux constructions, 70% de la superficie en espaces verts</p>	Sans objet	3	Ces demandes peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?
23	BULTEAU Isabelle et Sylvain	Mail 27/01/23	Résidence Lanclos (Secteur Les Birats) : inquiétude quant à l'aménagement d'une voie douce : souhaitent qu'elle ne soit que piétonne, arborée et non bitumée.	Sans objet	5	Merci d'indiquer le type de voirie prévu.
24	GUIBERT Adeline Conseillers municipaux « Montastruc pour tous »	Mail 27/01/23 Reçue avec Monsieur RIUS le 27/01/23	<p>La Valade : Classement de tous les bois en EBC.</p> <p>Zones Ormières : avis CPDNAF négatif pour la protection des arbres : Demandent la modification du projet en zone AUe2 afin de préserver l'intégralité des bois.</p> <p>Préservation bois zone Ormières 2.</p> <p>École élémentaire : Parcelle AB42 : Classer en N ou EBC.</p> <p>Villa des Iris avec un parc : Classement en partie haute en N (actuellement en U). Classement demandé des parcelles 726/727/728/ en N ;</p> <p>OAP Enrély : Erreur de superficie sur la parcelle 475 ?</p>	Sans objet	3/4/1/5/ 6/2/7	Ces demandes peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?

Enquête publique n° E22000151/31

9

Rapport du commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ..: ANNEXE

			<p>OAP Les Birats : Problème de circulation</p> <p>Etude sur le carrefour de La Conseillère ? Secteur éloigné de la gare et du centre-ville contrairement à une tendance qui serait de rapprocher les populations de ces lieux. Qualité architecturale des futurs bâtiments ? Liaisons douces à repositionner car les bosquets existants doivent être préservés. Pas de possibilité d'extension du complexe sportif. Préciser les règles d'identification de l'urbanisation dédiée aux équipements public ou d'intérêt collectif dans le secteur Ube. Pourquoi l'entrée du stade est-elle déplacée ?</p> <p>Emplacement de l'école contesté : Le référendum n'a-t-il eu qu'une centaine de réponses ? Est-il consultable ? Voulait faire un pôle éducatif et sportif route de Paulhac. L'emplacement de l'ancienne école aurait reçu un espace intergénérationnel avec médiathèque et placette et préservation des arbres. Extension de l'école sur une parcelle boisée pentue : coût plus élevé de la construction. Demandent des détails sur les bâtiments qui seraient implantés sur la partie plate.</p> <p>Erreur sur classification de certains bâtiments : club house et châteaux en bâtiments agricoles.</p> <p>Listent des bâtiments qu'ils souhaiteraient être protégés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

Enquête publique n° E22000151/31

10

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ..: ANNEXE

			<p>Avis PPA : Au vu des nombreuses réserves émises souhaite une prolongation de l'enquête publique sur le projet révisé.</p> <p>Notent un manque de vision globale pour les déplacements, le développement durable, la préservation des espaces boisés, l'optimisation du fonctionnement des équipements publics. Pourquoi ne pas avoir travaillé sur un PLUi ?</p> <p>Mauvaise lisibilité des documents graphiques sur Internet.</p>			
25	MORAZIN Michel	Mail du 27/01/2023	Voir observation N°12			
26	Association pour la Sauvegarde du Patrimoine de Montastruc (ASPAM)	Registre 30/01/23 Reçu Monsieur Jacques PERINO le 27/01/23	<p>Etat initial de l'environnement : ont recensé plusieurs espèces dont certaines sont protégées. Intégration des données présentées dans l'état initial et information de la M.R.A.E.</p> <p>Continuités écologiques : Ne retrouvent plus les haies. Elles sont actuellement classées N2 : Y aurait-il une nouvelle typologie pour les corridors ? Classées en A dans le projet de PLU. Demandent une requalification de 10km de haies.</p> <p>Arbres remarquables inventoriés : demandent de les faire apparaître sur le document graphique.</p> <p>10% de zone N dans PLU actuel : préserver l'existant. Faire un comparatif entre l'actuel PLU et le projet des zonages cumulés A, U, N.</p> <p>OAP Ormière 2 : prairies avec vergers et haies : actuellement agricole et deviendrait artisanale, même en cas de replantation perdrait le caractère sauvage. : mise en attente pour faire une expertise. Sont disponibles à partir de mars 2023 pour participer à ce travail d'inventaire.</p> <p>OAP Ormière 3 : Prendre en compte un cornier exceptionnel.</p>	Sans objet	6	Pourquoi cela n'a-t-il pas été pris en compte ?

Enquête publique n° E22000151/31

11

Rapport du commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ..: ANNEXE

			<p>Zone UE : Porter à 150m2 la surface des maisons destinées aux dirigeants d'entreprise afin qu'ils puissent loger leur famille.</p> <p>Zone A et N : constructions à usage d'habitat si pas plus de 4 logements : Monsieur Blanc pose la question de la compatibilité de cette disposition avec le code de l'urbanisme.</p> <p>Monsieur Blanc souhaite que les constructions abritant des animaux soient situées à plus de 500m des zones U ou AU.</p> <p>Monsieur Blanc signale un bug pour télécharger certains documents les 29 et 30 janvier.</p>		7	Merci de justifier ce bug
35	Conseillers municipaux « Montastruc pour tous »	Registre 30/01/23	Ajout du 27 au 31 janvier d'agrandissements du plan : toujours peu lisibles = procédure d'enquête viciée.	Sans objet	7	Quelle est votre lecture de cette observation ?
36	BELET Marie-Hélène Jeanine TEZZA Thierry TEZZA	Registre 31/01/23 et mail du 31/01/23 et vu Madame BELET le 17/01/23	<p>Accès à la partie devenue constructible de la parcelle 260 ? Pourquoi cette parcelle laissée à l'abandon devient-elle constructible alors que la parcelle 1116 reste en partie en NCo alors qu'elle est entretenue et non enclavée ?</p> <p>Incohérence sur le devenir de la parcelle 260 : boisée page 30, activités page 33.</p> <p>La ZA Ormières 1 n'est pas saturée : Madame Belet, Madame Tezza et Monsieur Tezza s'interrogent sur l'opportunité de la ZA Ormières 2. Ils s'inquiètent de la disparition d'espaces verts.</p>	Sans objet	5/4	Justification du classement de la parcelle 260. Comment y accède-t-on ?

Enquête publique n° E22000151/31

14

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ..: ANNEXE

37	SEVERAC Michèle et Claude	Mail du 31/01/23	S'opposent à la demande de Monsieur Garcia	Sans objet	4	Voir observations 14 et 18
38	GARCIA Bastien	Mail du 31/01/2 Vu avec son père le 17/01/23	Propriétaires au Clos des Vignes voudraient avoir les parcelles suivantes constructibles : 2798, 2802, 2803, 2805 et 2808.	Sans objet	4	La parcelle 2798 n'est-elle pas en UC ? Leur demande peut-elle être acceptée ?
39	Nature en Occitanie	Mail du 31/01/2	<p>Nature et Occitanie donne un avis défavorable pour les raisons suivantes :</p> <p>Mettre en conformité le PLU avec le SDAGE approuvé le 11/03/22.</p> <p>Recommandation : Mise en conformité avec le SRADDET Occitanie 2040.</p> <p>Non prise en compte des milieux ouverts et des milieux humides, de certaines ripisylves, alignements d'arbres et haies, de la pollution lumineuse = prendre en compte la biodiversité du territoire qui compte des espèces protégées. Retranscrire ces éléments sur les documents graphique. Et ajouter des cartographies</p> <p>Demande de restauration des écosystèmes en milieu urbain.</p>	Sans objet	6/7	Ces observations peuvent-elles être intégrées au projet de PLU ?
40	GRANDO Nicolas MR3A Architectes	Mail du 31/01/23	Attire l'attention sur le bâti de la parcelle B408 Domaine de l'Esquirolis. Souhaitent qu'un changement de destination soit possible.	Sans objet	4	Peut-on répondre favorablement à cette requête ?

Enquête publique n° E22000151/31

15

Rapport du commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ...: ANNEXE

41	CUEVAS Marie Line	Mail du 31/01/23	Est en désaccord avec le classement de ses parcelles entretenues par des brebis n°0272 et 0412 en OAP Ormières 2.	Sans objet	4	Justification du nouveau classement.
42	MAURS Christine	Mail du 31/01/23	S'oppose à la demande de Monsieur Garcia	Sans objet	4	Voir observations 14 et 18
43	CAMPILLO Véronique	Registre et vu Madame CAMPILLO le 17/01/23	7 Avenue du chemin de Ronde UB2, problème de vis-à-vis, a mis une petite piscine ; parcelle voisine à vendre. Craint une maison plus haute. Parcelle voisine 1192 divisible en contrebas : conflit avec voisin haie deux mimosas plantés.	Sans objet	8	

Nous avons également reçu ces personnes qui n'ont pas retranscrit leurs observations sur le registre.

44	GASC Yannick	Observation orale du 17/01/23	Est en zone agricole. En 2013 toujours agricole mais aurait dû passer en AH, ne l'avait pas demandé. Demande de piscine il y a deux ans. Vu Mme Bachelet OK. Or dossier refusé par la DDT GOOGLE maps plein de piscines en zone A.	Sans objet	4	Monsieur Gasc aura-t-il l'autorisation de construire sa piscine ?
----	--------------	----------------------------------	--	------------	---	---

Enquête publique n° E22000151/31

16

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTASTRUC LA CONSEILLÈRE
 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 ...: ANNEXE

45	Monsieur BOURGEOIS Représente le Président de La Valade	Reçu le 27/01/23	La Valade : Club house agricole ? N : demandent défrichage interdit. Classement des bois ? Servitude d'assainissement ? Demandent des précisions sur l'interdiction de lotissement. Demande comme actuellement une sous-zone Uca qui reprenne l'UB3. Règlement du lotissement caduc. 2 ^{ème} document : cahier des charges mis en place dès le départ : s'impose à tous les colotis. La Loi ELAN a annulé l'obligation de republier le cahier des charges. Le cahier des charges s'applique. Voir avis chambre d'agriculture.	Sans objet	3	
----	---	------------------	--	------------	---	--

Enquête publique n° E22000151/31

17

Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur

1

Cette activité est une activité industrielle. Elle est donc interdite en zone agricole.

Le stockage de matériaux est interdit par le code de l'urbanisme et ne présente pas une qualité dans le paysage ouvert où les terrains se situent.

L'activité va créer des nuisances dont notamment des poussières voire une pollution de l'environnement.

Ce type d'activités classées au titre du code de l'environnement va d'autre part générer un trafic important de PL qu'il n'est souhaitable d'accueillir sur la voie qui n'est pas dimensionnée à cet effet.

Avis défavorable. L'activités génère un STECAL qui n'est pas compatible avec l'activité agricole. Cette demande n'a pas été présentée lors de la concertation.

2

Les demandes du secteur de la Valade sont traitées sur la base des demandes de l'ASL qui représente les habitants. Voir les réponses apportées n°17

Il est proposé de protéger le quartier par un classement au regard du L151-23 du CU répondant aux préoccupations des habitants du quartier pour protéger les boisements et le caractère du quartier. Un EBC peut cependant être ajouté, mais l'ASL devra préciser l'emplacement.

OK pour enlever le pastillage sur le club house, mais pas sur le château qui ne dépend pas de l'ASL.

Le caractère résidentiel et l'image urbaine du quartier sont déjà encadrés dans le règlement écrit, ainsi que la préservation des espaces verts, voir le règlement de la zone UC (emprise au sol, % d'espaces verts, hauteur, prospects,...).

3

Idem réponse 2

Les espaces verts représentent déjà de 70% minimum de l'unité foncière, voir le règlement du secteur UC.

La distance entre 2 constructions sur une même parcelle n'est pas réglementée, en revanche les prospects entre propriétés sont de 6 m. minimum, pour garantir un éloignement des maisons les unes par rapport aux autres, sauf pour les annexes et les piscines.

Voir réponse apportées n°17

4

Voir réponse n°17

Les actions demandées sont prévues : Valorisation des poumons verts existants sur l'ensemble de la commune.

En revanche, l'allée de Quinquiri est classée en partie en zone UC car elle dessert le secteur de Lavalade et le chemin prolongeant l'allée est en zone agricole.

L'entretien des fossés est réalisé selon le planning de l'intercommunalité. (demande hors PLU)

L'emplacement de la nouvelle école a fait l'objet d'une concertation, l'école reste où elle est aujourd'hui. Ce sujet a été délibéré par le CM.

La densification route de Paulhac et chemin des Birats n'est pas considérée comme étant dense au regard du SCOT. Elle s'inscrit dans les prescriptions du SCOT. Celui-ci demande cependant une densification plus importante pour la porter sur la fourchette haute, soit 30 log/ha. Bien que le projet de PLU, avec 20 log/ha sur Birats 2 et 3, soit compatible avec les prescriptions du SCOT, il est envisagé de la portée à 25 log/ha pour aller dans le sens du SCOT.

La commune a été vigilante dans ces choix pour se préserver et ne pas devenir une commune dortoir. Les actions et orientations mises en place par le PLU dans ce sens sont les suivantes :

- Les extensions urbaines sont très limitées pour recentrer le développement sur les secteurs déjà construits, à proximité des équipements publics pour réduire les déplacements dans la ville.
- Le PLU promeut le développement et le maintien de commerces de proximité au cœur de la ville.
- Il met en place une extension de la ZA de l'Ormière pour créer des emplois sur la commune pour éviter que les habitants aillent travailler loin.
- Le développement des Birats et de la route de Paulhac s'inscrit dans la volonté de rééquilibrer le développement de la ville qui a créé en implantant et concentrant, il y a quelques années, les équipements (école, salle de sport, terrain de sport) loin des secteurs habités. Aujourd'hui, une meilleure répartition des habitants sur le territoire communal s'impose pour mieux maîtriser les déplacements, valoriser les réseaux et ne pas les surcharger, notamment.

5

Le site de l'école dans le bourg a été décidé dans le cadre d'une large concertation et d'un travail approfondi avec un groupe d'habitants. Une étude d'implantation a également été faite par le CAUE montrant l'intérêt d'une école en centre-ville.

Cette concertation a mis en avant l'intérêt du site du centre bourg pour ces qualités paysagères, environnementales, de centralité proche des commerces pour maintenir leur dynamique, sa proximité des lieux d'habitat et sa bonne desserte.

Ce choix repose aussi sur le fait de préserver la ville de l'image de la « cité dortoir ». En effet, avec une école au cœur de la ville et proche des commerces et des services, les habitants s'obligent à venir dans le centre pour consommer et faire vivre les services de la ville, en allant chercher les enfants à l'école.

Si l'école est ex-centrée, l'habitant ne vient plus dans le centre. Il consomme sur son lieu de travail qui n'est pas sur la commune, récupère ses enfants à l'école et rentre chez lui dans un quartier qui n'est pas au centre-ville. Dans cette configuration, la commune devient une cité dortoir.

La liste des ER sera ajoutée au règlement graphique.

Il y a peu de terrains disponibles dans le secteur de la gare pour permettre une densification. Les extensions sont d'autre part pas souhaitable au regard d'une topographie très sensible.

Le secteur de la gare sera densifié sur Cariol Tort, mais de façon maîtrisée car le secteur est très contraint par une gestion compliquée des eaux pluviales.

Le choix d'urbaniser le secteur des Birats (2 et 3) repose sur le fait que la commune est propriétaire du foncier. Ainsi, pour maîtriser l'urbanisation et les projets à venir, elle a choisi de valoriser ses terrains par un classement en zone AU dans un intérêt public. Ces fonciers sont proches des équipements publics et permettent de rééquilibrer sur le territoire communal les lieux de résidences. Accueillir des habitants proches des équipements permet d'agir sur les déplacements/mobilités et de fait sur l'environnement, car à ce jour 90% de la population doit traverser la RD888 pour se rendre aux équipements et de fait utilise un véhicule.

Une liaison douce existe le long de la RD888 jusqu'à l'accès sur le quartier d'enrely. Elle sera prolongée par la C3G, mais l'échéance n'est pas connue à ce jour.

Un revêtement lisse incite à la vitesse, cette demande n'est pas judicieuse.

La demande n'est pas claire. La voie est à double sens sur le chemin des Birats, la largeur est cohérente avec une desserte en agglomération et permet de maîtriser les vitesses.

OK, pour des plantations sur Maruis Gineste, les emprises le permettent, mais à vérifier au regard de la présence de réseaux sous trottoirs. Route de Lavour, une partie est déjà plantée. Ces éléments n'ont pas d'impact sur le PLU révisé.

6

La collectivité prend acte de ce point de vue, néanmoins la commune maintient sa procédure de révision du PLU, notamment pour tenir compte des diverses évolutions législatives et plus globalement pour proposer un nouveau projet territorial.

7

Voir N°17

Le lotissement est privé, sauf la voirie qui a été rétrocédée à la commune qui en assure la gestion et l'entretien.

La commune souhaite préserver cet environnement, c'est pourquoi un règlement spécifique a été créé en donnant une part importante aux espaces verts et en préservant les bois. Ce choix a été défendu par la commune devant les personnes publiques associées qui ont pourtant souligné le fait que le quartier était peu dense avec des gros potentiels de densification et qu'il dispose de l'ensemble des réseaux (Eau, assainissement, bonne desserte).

OK pour le club house, la légende présente une rédaction qui sera corrigée et remplacée par : Bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination.

Le château reste pastillé pour permettre son évolution. Ce château ne fait pas partie du lotissement de La valade et ne pas dépend de l'ASL. Il est en revanche étoilé pour protéger ses façades et son caractère architectural. Pour rappel, le château est aujourd'hui occupé par des logements et des bureaux.

Les bois sont déjà protégés par le règlement, puisqu'ils ne peuvent pas être abattus sans justification. Un classement en EBC est possible, mais l'ASL doit en préciser les contours. L'article L151-19 et L151-23 peuvent également être mobilisés.

Il n'y a pas eu de référendum sur le choix du site de l'école. C'est le CM qui a décidé avec l'appui d'une concertation.

Voir réponse ci-avant

8

Voir réponse ci-avant

Voir réponse ci-avant

Il n'y a pas été réalisé d'étude sur la sécurisation du carrefour de la Conseillère dont les aménagements dépendent du CD31 sur une voie grand gabarit. En revanche l'idée de projeter un réaménagement de ce site est inscrite au PADD et dans l'OAP centre. Le PLU a donc inscrit cette demande qui devra faire l'objet d'une étude opérationnelle approfondie. A ce jour les élus n'ont pas eu les moyens matériels, ni le financement pour permettre une telle étude.

La commune a identifié des terrains (une réserve foncière) pour des équipements publics voir sportifs route de Paulhac, voir l'OAP Birats. A ce jour, les équipements existants sont satisfaisants.

L'espace actuel répond aux besoins, en revanche il s'agit plutôt de rénover les stades et de les mutualiser pour ne pas consommer d'espaces en réponse à la loi climat et résilience et au ZAN.

9

Les liaisons douces nouvelles à aménager sont affichées sur le PADD en vue d'ensemble.

Les OAP précises sur les secteurs de projets les liaisons douces qui viennent se raccrocher aux trottoirs et liaisons existantes.

Sur le sujet des mobilités et des liaisons douces, la C3G à identifier les travaux à mener dans son schéma directeur.

Pas d'étude à ce jour sur la conseillère (voir OAP qui fixe une politique d'aménagement du territoire). Une étude approfondie s'inscrira dans une étude technique de faisabilité qui sera réalisée ultérieurement.

Questions Hors PLU

Service santé, projet privé à ce jour.

Les associations sont interrogées tous les ans sur leurs besoins et pour organiser les mises à disposition des salles qui gérées par un planning.

La maison des associations a été créée pour répondre aux besoins de la MJC qui depuis des années occupe un bâtiment en très mauvais état alors qu'il s'agit d'une des plus grosses associations de la commune. A ce projet, il a été ajouté la construction d'un nouveau bâtiment pour répondre aux besoins grandissant des associations en générale. Cette nouvelle salle modulable sera mise à disposition des autres associations via un planning, mais elle ne sera pas attribuée à une association spécifiquement.

Sur l'Ormière, voir le règlement qui précise les destinations et encadre les activités liées aux métiers de bouche dans l'article 1.

Le site de l'école est en zone urbaine, zone 30.

Sécuriser et restructurer la desserte du secteur fait partie du cahier des charges remis aux architectes qui vont travailler sur le projet de l'école élémentaire. La sécurisation du site ne nécessite pas la mise en place d'emplacements réservés particuliers.

Voir réponse ci-dessus. + Le plateau sportif est déjà très important plus de 3,6 ha. Il pourra si besoin être restructuré.

10

Le PLU n'ira pas au-delà de la zone urbaine projetée pour répondre aux objectifs du ZAN.

11

Non, il s'agit d'un corridor écologique inscrit au SCOT

12

L'accès présente une pente très importante et il est très étroit, ce qui ne permet pas d'accueillir une urbanisation importante. Le hangar agricole est en revanche classé en zone UB pour pouvoir éventuellement changer de destination et être rénové, parce que la construction existe et qu'il est souhaitable de la valoriser.

13

Voir n°17

14

Non – La parcelle n'est pas desservie par les réseaux et le secteur connaît de gros problèmes de pluvial. Il n'est pas requis de permettre une augmentation de l'imperméabilisation des sols dans ce secteur. En revanche, le secteur doit mettre en œuvre des travaux pour retenir les coulées de boues du coteau et préserver les constructions qui ont été autorisées en bas de versant sans qu'il ait été anticipé une retenue d'eau en amont du coteau lorsque le PLU a inscrit une constructibilité du fond de vallon.

Le demandeur connaît déjà les problèmes de ruissellement sur le secteur et n'a pas encore mis en œuvre des actions pour contenir les risques.

15

Il n'y a plus de zone Nh dans le projet de PLU. L'ensemble du secteur est classé désormais en zone agricole. La zone agricole permet sous condition la réalisation d'extensions et annexes dans la limite des règles fixées par la chambre d'agriculture et la CDPNAF qui ont demandé une modification de la règle.

16

Voir ci-avant et n°17

17

Ok pour club house, non pour le château (voir réponse ci-avant)

OK pour préciser l'article. Il est cependant rappelé qu'une zone NCO intègre les prescriptions des articles cités.

OK pour ajouter L151-19 et L151-23

Le secteur UC reprend les règles de la zone UB3 du PLU en vigueur. Il n'est pas justifié de créer un sous-secteur sur le quartier de La Valade puisqu'aucune règle spécifique au secteur n'est demandé par les co-lotis et l'ASL.

L'article 2 est obligatoire dans un secteur dédié aux logements. Au regard du cahier des charges de l'ASL, il n'y a pas de risques qu'il y ait du logement social dans le secteur. Pour rappel, il est inscrit au cahier des charges que sur chaque unité foncière, il ne pourra pas y avoir plus d'un logement.

Toutefois, comme les zones UC sont peu denses et qu'elles sont ex-centrées du bourg, les règles relatives à la production de logements sociaux peuvent être supprimées. Il est proposé d'inscrire « néant » dans l'article et de reporter le logement social sur la zone urbaine du bourg.

OK pour étendre le NCO, en revanche, la justification n'est pas précisée par l'ASL.

18

Voir 14

19

Voir réponses ci-dessus

20

Une zone AU03 du PLU actuel est fermée à l'urbanisation, elle est donc encore agricole et il ne s'agit pas d'une réserve.

L'analyse du territoire communal a montré que ce coteau connaît des problèmes de gestion des eaux pluviales lors de fortes précipitations avec des vitesses d'écoulement importantes qui soulèvent parfois des regards en fonte du réseau pluvial sur le rue de la Brante. Ainsi, il a été décidé de ne pas venir augmenter le risque sur ce secteur par une urbanisation et une imperméabilisation des sols.

Dans un cadre général, la commune a fait le choix de maintenir les secteurs AU du PLU en vigueur lorsque les parcelles constituaient des « dents creuses » entre des constructions. Ici, le terrain est en extension urbaine. Au regard du ZAN et de la loi climat et résilience qui demandent de réduire la consommation foncière en extension urbaine, ce secteur n'a pas été reconduit.

Les projections en termes d'habitats et de surfaces à urbaniser répondent aux exigences du SCOT et anticipent sur la loi climat et résilience de 2021. Le SCOT demande une densification plus importante pour réduire encore la consommation foncière en extension urbaine.

Ce classement A est justifié au regard du projet de la commune, du paysage et de la préservation de l'environnement, des lois nationales et des contraintes topographiques du site. Ce classement s'inscrit dans les objectifs de la chambre d'agriculture qui demande de réduire les extensions urbaines au profit de l'agriculture et de la biodiversité.

21

Voir ci-dessus

22

Voir ci-dessus

23

Le chemin prévu sera bien-sûr piéton et en stabilisé et renforcé de plantations. Il n'est pas prévu son aménagement à court terme.

24

Voir ci-dessus

Le corridor écologique est identifié pour être préservé et protégé. Les haies sont également préservées selon l'OAP et le règlement du secteur.

La ripisylve du ruisseau (bois) est conservée en NCO. Au-delà, le terrain est constitué de friches et non de bois avec quelques fruitiers puisqu'il y avait auparavant un verger.

La volonté est de maintenir les bois dans l'OAP et ces plantations pourront faire partie des espaces verts des activités qui doivent être maintenus à hauteur de 30% minimum.

La parcelle de l'école est communale. La commune maîtrise donc ce qu'il peut s'y faire. Un classement en zone Naturel ainsi qu'un EBC n'est pas opportun, puisque la volonté communale est de préserver les plantations. Il est rappelé que les décisions se prennent en CM collégalement.

Toutefois, il est rappelé que l'ensemble des arbres existants sont à conserver dans le cadre du projet d'école. Un diagnostic sanitaire est en cours de réalisation pour vérifier l'état des arbres. Pour des raisons de sécurité, si toutefois des arbres étaient malades, ils seront remplacés. Il est également rappelé que le thème de l'école est : « une école dans les arbres » d'où la volonté de conserver les arbres.

Il n'est pas de l'intérêt public de déclasser des terrains constructibles communaux pour dévaloriser la valeur du bien. Les terrains communaux doivent pouvoir répondre dans le temps à des intérêts publics pour réaliser des équipements d'intérêts collectifs.

Les parcelles de la propriété de M. Lille sont en cours de construction. Elles resteront en UB. La propriété des Iris est classée en zone Naturelle pour préserver son jardin et le caractère patrimonial de la maison au même titre que les châteaux de la commune.

Ok erreur de surface qui sera modifiée.

Il n'y a pas de problème de circulation sur l'OAP des Birats au regard du programme affiché. Les cheminements sont précisés pour garantir une circulation apaisée et sécuriser les mobilités douces.

Conseillère : voir ci-dessus

Voir réponses ci-dessus.

Il n'est pas prévu de déplacer les entrées existantes des stades, mais d'utiliser un accès existant supplémentaire pour que le stationnement existant vers l'école maternelle soit utilisé les jours de match pour éviter le stationnement sauvage, chemin des Birats. Ce choix va dans le sens d'une sécurisation des accès et des dessertes.

Ecole : voir ci-dessus

Les bâtiments à protéger listés seront intégrés.

L'enquête publique a duré 30 jours alors que le délai minimum requis est de 15 jours minimum. Les habitants ont eu le temps suffisant pour faire part de leurs remarques. La demande n'est pas retenue.

Le PLUi se travaille à l'échelle de l'intercommunalité après une prise de compétence qui à ce jour n'a pas été transmise à l'intercommunalité. Le projet de territoire intercommunal est en cours de construction, celui-ci mènera certainement dans les années à venir sur un PLUi.

Le document graphique est élaboré sous le standard CNIG (Conseil national de l'information géolocalisée), ce standard est obligatoire pour le dépôt du dossier de PLU sur le Géoportail de L'urbanisme lorsque celui-ci sera approuvé.

25

Voir ci-avant

26

Le relevé réalisé par l'ASPAM n'a pas été transmis à la commune avant l'arrêt du PLU en juillet 2022, il n'a donc pas pu être intégré.

L'état initial de l'environnement menée par le BET a été basé par un relevé de terrain confronté au relevé national des portails. Il sera complété par les éléments remis par l'ASPAM.

(à développer avec le BET)

Les haies du PLU en vigueur seront ajoutées.

Les arbres remarquables identifiés par l'ASPAM seront ajoutés.

La commune regorge de sites sauvages où la biodiversité se développe. Ormière 2 est destiné au développement économique cela n'est pas incompatible avec la préservation de l'environnement et de la biodiversité. L'OAP affiche cette volonté et les projets d'aménagement et de constructions devront s'y référer.

Ok pour prendre en compte un cornier exceptionnel.

27

OK – Voir ci-avant

28

En effet, la parcelle C475 est classé en large partie en zone AU1.

29

Il n'y a pas eu de difficultés de la part d'autres personnes pour apprécier les documents. Et la remarque de Mme Guibert n'est pas justifiée puisqu'elle a été destinataire du PLU sous un format informatique en tant que conseillère municipale.

De plus, le document graphique est élaboré sous le standard CNIG (Conseil national de l'information géolocalisée), ce standard est obligatoire pour le dépôt du dossier de PLU sur le Géoportail de L'urbanisme lorsque celui-ci sera approuvé.

30

Au regard des demandes de l'Etat pour des questions de desserte et de consommation foncière, le secteur ne peut être rendu constructible. Mme Lacaze bénéficie cependant de 2000 m² de terrains devenus constructibles par le projet de PLU. La zone naturelle (espace en friche) peut en revanche devenir une zone agricole, mais en raison de la pente importante, le terrain peut difficilement être exploitable pour de la culture, préférer des pâturages.

30

Les bâtiments pourront éventuellement changer de destination si le propriétaire fourni à la commune des photos des bâtiments pour justifier de leur intérêt patrimonial.

32

Les parcelles sont occupées par des bâtiments anciens d'intérêt patrimonial qui doivent être maintenus et par une mare- zone humide à préserver. L'ensemble constitue une respiration dans le quartier qui a été urbanisé par ce promoteur.

Ce classement n'interdit pas la valorisation des bâtiments existants et leur changement de destination. La commune souhaite que les bâtiments puissent être rénovés, éventuellement pour du logement plutôt que voir se développer encore des lots à bâtir qui en ferait oublier l'histoire du site et qui développeraient encore, une forte imperméabilisation des sols en fond de talweg. Des espaces de respiration comme celui-ci sont nécessaire dans les quartiers surtout avec une trajectoire de réchauffement climatique.

Les espaces verts du lotissement sont intégrés au tissu urbain d'où leur classement en zone urbaine, la collectivité souhaite les maintenir en tant que telle afin de conserver des espaces de respiration.

33

La commune prend acte des remarques. Voir ci-avant.

34

Les demandes et propositions de M. Blanc ne sont pas retenues.

La zone AU d'Enrely constitue une dent creuse dans le quartier. Son urbanisation permettra d'assurer un maillage du coteau. L'OAP organise les dessertes et les cheminements pour mailler le quartier (voir l'OAP). L'accès à la RD888 depuis la Bimenène ne présente pas de difficultés, il s'agit d'un carrefour avec STOP sur la RD888 en agglomération, similaire à celui route de Lavour.

Le quartier En rely n'est pas éloigné des équipements publics. Le quartier dispose de plusieurs cheminements piétons qui mènent sur le piétonnier/cycle qui longe la RD888. L'accès au collège, aux écoles et aux équipements de sport est donc sécurisé. Le quartier est dans la zone urbaine de la ville.

Le secteur en zone UB non bâti, propriété de M. Gauci, est maintenu en zone UB, le terrain est équipé (desserte voie et réseaux) et constitue un macro-lot d'un ancien lotissement autorisé.

Le secteur des Birats 1 – chemin des Birats ne sera pas étendu. Les terrains agricoles sont facilement exploitables et de bonne qualité agraire.

Le développement urbain se limite à la dent creuse comprise entre des maisons et le château. La haie en fond de terrain fait office de limite à la zone urbaine. D'autre part, la concertation a montré que les riverains ne souhaitent pas que le terrain birats 1 accueille beaucoup de constructions pour préserver les ambiances champêtres du secteur.

Il y a une erreur d'appréciation de M. Blanc, la zone UA est mitoyenne avec la zone Naturelle du château.

Autre erreur d'appréciation, si l'article L111-16 du CU permet les matériaux renouvelables comme le bois ; il est cependant possible de s'y opposer pour des raisons d'intérêt patrimonial et d'intégration dans le paysage. Le PLU s'est inscrit dans cet objectif de préserver la bastide moyenâgeuse et les paysages qui témoignent de l'identité du territoire communal. Le règlement encadre donc l'usage du bois en façade.

Il est rappelé que le logement en zone d'activités ne répond qu'à des besoins de gardiennage ou de sécurité liés à l'activité. Le logement doit être justifié pour être autorisé. Il n'a pas vocation à accueillir une famille. 100 m² reste très important pour du gardiennage.

Concernant les règles définies sur le logement en zone N et A, si le changement de destination est possible, il doit cependant être fait en cohérence avec l'occupation dominante du secteur soit l'agriculture. Les zones N et A comptent de nombreuses grosses bâtisses avec un potentiel important pouvant permettre des programmes de logements importants, d'où la nécessité d'encadrer les programmes pour ne pas porter atteinte à l'activité agricole mais également ne pas sursolliciter les réseaux.

Il ne nous semble pas opportun de définir des prospects vis-à-vis des habitations pour des abris pour animaux dans une vision de biodiversité du territoire. En revanche, pour information des activités agricoles d'élevage sont soumises au règlement sanitaire qui précise les prospects pour un établissement d'élevage. A ce jour il n'y en a pas sur la commune.

Il signale un bug informatique. Le bug a touché toute la commune sur 2 jours (du 29-30 janvier). La commune a subi ce bug. Le PLU était consultable en revanche en mairie. Il n'y a pas eu d'arrêt sur la mise à disposition des documents.

Le service urbanisme a transmis à M. Blanc les pièces qui l'intéressaient.

35

Les élus ont tous été destinataires du dossier de PLU. L'observation n'est pas recevable de la part de conseillers municipaux.

36

Le classement en zone UB de la parcelle 260 vient parachever un secteur d'habitat en s'appuyant sur le parcellaire. La parcelle présente une servitude de desserte sur la parcelle 950 lui permettant d'être bâtie. La même propriété vient renforcer le développement économique de la ZA de l'Ormière jusqu'au corridor écologique qui fait office de limite à la zone urbaine.

Il n'a pas été fait de demande pour un reclassement de la parcelle 1116 en zone constructible lors de la concertation. Le devenir de cette propriété n'a donc pas fait l'objet d'un questionnement. La limite de la zone UB est donc venue se caler sur la maison existante.

Les espaces boisés du projet de ZA de l'ormière 2 seront conservés. Le développement économique doit se réaliser en cohérence avec la biodiversité. Le maillage bocager est renforcé, les arbres sont à conserver et le corridor écologique est conservé le long du ruisseau.

L'ormière 1 est quasi complète. Les terrains ont tous été vendus. Certains propriétaires font en revanche de la réserve foncière comme Chausson matériaux.

37

Voir ci-dessus

38

Les parcelles 2798 et 2799 sont rendues constructibles. La limite urbaine vient se caler sur la haie existante qui fait office de limite naturelles à la zone urbaine. Les autres parcelles resteront en zone agricoles.

39

Le diagnostic sera mis à jour.

L'identification des haies en zone agricole sera reportée sur le règlement graphique.

La Biodiversité ordinaire n'est pas un terme péjoratif. Il s'agit d'un terme pour signifier une biodiversité commune qui contribue au fonctionnement des écosystèmes. En écologie c'est l'ensemble des espèces d'un écosystème.

L'avis défavorable n'est pas cohérent avec le projet que la commune a développé et qui a veillé à préserver les paysages agricoles et naturels (+ de 60% du territoire communal) et qui veut ramener de la nature en ville pour développer différentes formes de biodiversité sur la commune.

Il est rappelé aussi que la commune finance l'ABC (Atlas de la biodiversité) en cours de réalisation et qu'elle se fait accompagner de l'association « arbres et paysages d'autant » pour replanter des haies.

Quant à la pollution lumineuse, la commune confirme qu'elle y veille puisqu'elle a réduit les temps d'éclairage public.

L'avis de Nature en Occitanie est incompréhensible et très loin d'être justifié au regard de la politique communale menée en faveur de la biodiversité et la préservation de l'environnement.

40

La demande sera prise en compte et le PLU va évoluer pour permettre un changement de destination du Domaine de l'Esquirolis. Après avoir consulté le contrôle de légalité, la mise en place d'un STECAL n'est pas envisageable. Le règlement sera adapté pour répondre aux besoins de ce changement de destination.

41

Les parcelles n°272 et n°412 étaient déjà identifiées en tant que zone urbaine dans le PLU en vigueur, la révision vise à classer ces parcelles en zone Ue (économie) en lien direct avec la zone de l'Ormière, pour autant, la propriétaire peut continuer à jouir de ces parcelles entretenues par des brebis comme c'est le cas aujourd'hui. En revanche, pour favoriser un projet global et cohérent de la zone économique, l'OAP ne sera pas modifiée dans son fonctionnement.

42

Voir ci-dessus

43 -0

La zone UB a règlementé les clôtures.

44

La piscine sera possible dans le projet de PLU.

45

La légende est à reformuler car incorrecte.

Il s'agit plutôt : bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination

Voir ci-avant.