

**Référence de l'enquête publique :**

**E 19000071/31**

**Département de la Haute-Garonne**

**Commune de MONTBRUN-LAURAGAIS**

**Rapport d'Enquête Publique Conjointe Unique**

**Révision du PLU**

**Aliénation d'un chemin rural**

Commissaire Enquêteur :

Gaëlle Briquet-Boissière

## Sommaire

1. Les dossiers soumis à enquête publique	4
1.1. Les documents remis	
1.2. L'objet et le cadre juridique	
2. Le projet	6
2.1. Contexte général	
2.2. Incidence du projet	
3. L'organisation et le déroulement de l'enquête	20
3.1. La phase préparatoire	
3.2. Les 3 permanences	
3.3. La fin de l'enquête	
3.4. PV de Synthèse et réponses apportées par la mairie	
4. Conclusions sur l'aliénation des chemins ruraux	34
5. Avis motivé sur l'aliénation des chemins ruraux	34
6. Conclusions sur le document d'urbanisme	35
7. Avis motivé sur le document d'urbanisme	37

La commune de MONTBRUN-LAURAGAIS est, aujourd'hui, couverte par un Plan Local d'Urbanisme(PLU) approuvé en 2007.

Depuis l'élaboration du PLU, la commune a connu différentes phases d'évolution de sa population et en conséquence de son territoire. La commune a donc délibéré afin de prescrire la révision de son Plan local d'Urbanisme (PLU).

Le contexte législatif récent : loi d'Engagement National pour l'Environnement (loi ENE n°2010-788 du 12 Juillet 2010) et loi ALUR, pose les objectifs à atteindre par la collectivité :

1° Maintenir un équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;
- Les besoins en matière de mobilité.

2° Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° Permettre la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° Assurer la sécurité et la salubrité publiques.

5° Assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature .

6° Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° Lutter contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, permettre la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs définissent le projet communal et dans ce cadre, la commune de Montbrun-Lauragais souhaite revoir ses besoins en foncier et son urbanisation afin de répondre à la demande en construction et développement urbain tout en contrôlant de façon durable sa disponibilité foncière et la mise en place d'équipements collectifs.

L'enquête publique relative à la révision du PLU s'est tenue en mairie de Montbrun-Lauragais du 14/06/2019 au 17/07/2019.

Le présent rapport rend compte de cette enquête, dont les objets conjoints sont la la révision du PLU et l'aliénation d'un chemin rural.

## **1. Les dossiers soumis à enquête publique**

En juillet 2019, je reçois de la part de monsieur le Maire de Montbrun-Lauragais le dossier du projet soumis à enquête publique.

### **1.1. Les documents remis**

Dans le cadre de la révision du PLU, le dossier soumis à enquête est constitué des pièces suivantes :

#### **1. Les pièces administratives :**

- arrêté municipal prescrivant l'enquête publique,
- délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU,
- délibération du conseil municipal approuvant le PADD,
- bilan de la concertation,

- avis des PPA.

**2. Le rapport de présentation**, dossier étoffé de 214 pages,

**3. Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, concis et clair présente les choix retenus par la collectivité,

**4. Les orientations d'aménagement et de programmation**,

**5. Le règlement :**

- règlement écrit,
- règlement graphique traduction directe des différents zonages.

**6. Les annexes :**

- annexes sanitaires,
- servitudes d'utilité publique.

Dans le cadre de l'aliénation du chemin rural, le dossier soumis à enquête est constitué des pièces suivantes :

- la notice explicative,
- le plan de situation,
- un extrait cadastral,
- le tracé du GR 653.

## **1.2. L'objet et le cadre juridique**

La présente enquête publique est une enquête conjointe qui vise à vérifier la conformité réglementaire de l'aliénation d'un chemin rural et la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Montbrun-Lauragais.

Ce projet est soumis à enquête publique type Bouchardeau et régie par le Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et le code Rural pour la partie aliénation. Le contexte juridique est donc le suivant :

- Loi 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la protection de l'environnement et à la démocratisation des enquêtes publiques,
- Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000,
- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- Loi d'Engagement National pour l'Environnement (loi ENE n°2010-788 du 12 Juillet 2010),

- Loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- Code général des collectivités territoriales notamment par l'article L2224-10 modifié par loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240.

Selon les dispositions de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme pour le PLU et de l'article R.161-25 du code rural pour l'aliénation de chemins ruraux, l'enquête publique pour chacune des procédures est réalisée conformément :

- Au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, et plus précisément conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement, et par les articles R.123-1 à R.123-27 de ce même Code,

- Au chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration.

## **2. Le projet**

Le rapport de présentation contenu dans le PLU établit un état des lieux très enrichi du territoire, en particulier en ce qui concerne l'analyse faune-flore et les paysages. Le présent rapport n'en fera pas le résumé mais s'attachera à retenir, au sens de l'analyse du commissaire enquêteur, les éléments les plus pertinents pour comprendre les enjeux territoriaux.

### **2.1. Contexte général**

Montbrun-Lauragais est une commune de presque 700 habitants à 20 km au Sud-Est de Toulouse.

Montbrun-Lauragais est une petite commune du département de la Haute-Garonne, dans la région Occitanie. Localisée au centre du département dans l'aire d'influence de la métropole toulousaine, la commune de Montbrun-Lauragais se situe en milieu rural d'une altitude comprise entre 175 et 284 mètres. Sa superficie est de 1 092 hectares.

La commune est située au croisement de deux axes structurants de circulation et de communication importants, ce qui occasionne des traversées régulières de son centre-bourg pour les trajets pendulaires domicile-travail en direction de Toulouse ou de Labège.



La commune est positionnée à proximité d'un bassin d'emplois développé : métropole de Toulouse et communauté des communes du SICOVAL.

De topographie marquée, car dans les vallons du Lauragais, la commune de Montbrun-Lauragais est constituée d'un vaste territoire agricole.

La proximité de l'aire toulousaine est un atout majeur en termes d'attractivité et de développement urbain. La qualité de vie de la commune attire les ménages désireux de profiter des charmes de la campagne. En effet, la commune bénéficie d'un cadre naturel très attractif. Cette position unique entre ville et campagne offre à la commune des atouts territoriaux indéniables. Le patrimoine naturel à conserver est d'une authenticité certaine, non seulement en matière de biodiversité mais également en terme de petit patrimoine bâti. L'histoire de la commune de Montbrun-Lauragais est présente à travers de nombreux édifices et éléments

vernaculaires situés dans le bourg centre mais aussi dans les différents petits hameaux limitrophes.

En matière architecturale, on peut dire que la typologie architecturale de la commune de Montrun-Lauragais est représentative des hameaux de village du Lauragais, sans toutefois avoir un vrai cœur de village. On trouve un bâti ancien aux façades spécifiques du Lauragais (briques et galets) et des édifices remarquables. Un élément inscrit au titre des Monuments Historiques (ISMH) est localisé sur le territoire de Montbrun-Lauragais. Il s'agit d'un moulin à vent, tronconique, de type tour, construit en 1680 et restauré en 2000, situé sur la crête au cœur du village. Un périmètre de protection de 500 mètres existe autour de cet élément.

Cependant, on trouve également des constructions des années 1960 et 1980 sous forme de pavillonnaires individuels, tout comme le bâti récent. L'architecture communale évolue, vers un type dit « néoprovincial », architecture standardisée du sud de la France. Ces typologies urbaines sont fortes consommatrices d'espace. Or, les nouveaux ménages sont attirés par ces modes d'habiter, chacun veut sa maison au milieu d'un vaste jardin. Bien que la classe d'âge dominante sur la commune soit les 30 -60 ans, ce qui impliquera à moyen terme des équipements et services aux populations vieillissantes, il faut maintenir un dynamisme territorial par une offre variée (accession à la propriété mais aussi offre locative).

La commune de Montbrun-Lauragais s'inscrit dans le contexte administratif suivant :

- **La Communauté d'Agglomération du SICOVAL**

Montbrun-Lauragais est membre de la communauté d'agglomération du SICOVAL, plus ancienne intercommunalité de l'agglomération toulousaine.

Cette intercommunalité, née en 1975 avec 6 communes, est composée aujourd'hui de 36 communes du Sud-Est toulousain. Elle compte presque 77 000 habitants.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine**

Le SCoT de la Grand Agglomération Toulousaine représente 1 200 km<sup>2</sup>, 114 communes, 964 000 habitants, 500 000 emplois, 10 700 logements autorisés par an depuis cinq ans, 183 000 m<sup>2</sup> de grandes surfaces autorisées en cinq ans et 48 000 hectares de Surface Agricole Utile.

L'un des objectifs majeurs du SCoT est d'assurer la pérennité des espaces agricoles qui présentent une valeur agronomique reconnue et garantissent le maintien d'une activité agricole viable. Le SCoT détermine ainsi les espaces agricoles protégés sur lesquels la vocation agricole est strictement maintenue. Ainsi, la majeure partie du territoire communal est classée en espaces agricoles protégés. Ces secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation.



Le SCoT s'attache, également, à maîtriser la consommation foncière, à développer un urbanisme de proximité au sein d'une ville accessible à tous, compacte, offrant services et équipements et de réelles alternatives à l'utilisation de la voiture. Le PLU de Montbrun doit être compatible avec ces objectifs.

- **Autres documents supra-communaux à prendre en compte dans le PLU :**

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du SICOVAL 2017-2022

Le PLH est un outil de programmation qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain et d'habitat à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements sociaux. Le PLH fixe des objectifs de production de logements différenciés en fonction de l'intensité urbaine de la commune, et par groupe de territorialisation.

Pour Montbrun-Lauragais, classée secteur « Coteaux Sud 2 », l'objectif de production a été fixé à 35 logements par an (208 sur 6 ans). Ce qui correspond pour la commune de Montbrun-Lauragais à un objectif de production d'environ 10 logements par an (60 sur 6 ans).

- Le Plan de Déplacement Urbains (PDU)

Le PDU a pour objectif général d'organiser les déplacements à l'horizon 2020 sur le périmètre de la grande agglomération toulousaine.

Ses objectifs s'inscrivent dans le cadre de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi que des amendements des lois SRU, Handicap et « valant engagement national pour l'environnement ».

Ils intègrent également des liens de compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine ainsi qu'avec les programmes d'actions du PRQA (Plan régional de qualité de l'air) et du PPA (Plan de protection de l'atmosphère).

- Dispositions du SDAGE Adour Garonne vis-à-vis de la ressource en eau

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 a été adopté le 1er décembre 2015. Il concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides.

- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie et le Plan Climat Air Energie Territorial

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) Midi-Pyrénées et le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du SICOVAL proposent des bilans énergétiques, fixent des objectifs chiffrés en matière de maîtrise de l'énergie, de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de production des énergies renouvelables. Les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte ces documents.

Le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) Midi-Pyrénées approuvé en juin 2012 fixe des objectifs chiffrables et mesurables précis à l'horizon 2020-2050 en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques. Ces orientations serviront de cadre stratégique pour les collectivités territoriales. Les mesures concrètes pour les mettre en œuvre relèvent des collectivités territoriales au travers du Plan Climat Énergie Territorial (PCET).

Le PCET du SICOVAL a été mis en œuvre dès 2010. Il constitue le volet "énergie - climat" de l'Agenda 21 du SICOVAL.

Les orientations définies sont déclinées progressivement dans les documents de planification territoriale (SCOT, PLU, PDU, PLH...).

## **2.2. Incidence du projet**

Le PLU de la commune de Montbrun-Lauragais est un outil de planification raisonnée et limitée de l'urbanisation du territoire. Les actions proposées dans le PADD regroupent des actions de protection et de mise en valeur de l'environnement et des actions de développement de la commune selon des principes de cohérence et d'équilibre.

### **2.2.1. Le PADD**

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable est un document d'objectifs obligatoire à tout PLU. C'est l'expression des orientations du projet de la municipalité et il constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engagera la commune dans le cadre du PLU. Il définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés dans le code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Dans ce cadre, la commune de Montbrun-Lauragais a identifié trois axes d'actions majoritaires à mener sur son territoire et en a établis les objectifs (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu au sein du conseil municipal le 16 novembre 2018 ::

- Anticiper le développement mesuré de Montbrun en adéquation avec son contexte territorial,

- Valoriser le patrimoine naturel et agricole en phase avec les enjeux environnementaux,
- Promouvoir le bien vivre à Montbrun-Lauragais.

- Anticiper le développement mesuré de Montbrun en adéquation avec son contexte territorial

- Maintenir une dynamique d'accueil adaptée au territoire
- Proposer une offre en logements adaptée aux besoins des administrés et des nouveaux arrivants
- Maitriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal

Le projet de PLU souhaite recentrer le développement autour du cœur de ville en favorisant la densification du bâti existant dans l'enveloppe urbaine centrale et en affirmant le renforcement de l'urbanisation à proximité du centre et de ses commodités. Deux secteurs d'extension urbaine couvrant environ 4 ha et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été identifiés dans le PLU.

Le PLU a également pour objectif de proposer une offre en logements adaptée aux besoins des administrés et des nouveaux arrivants en diversifiant l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit prévoient des dispositions sur les secteurs de projet pour atteindre 10% minimum de logements locatifs sociaux et 20 % minimum de logements en accession à prix abordable, à l'échelle de la production neuve.

- Valoriser le patrimoine naturel et agricole en phase avec les enjeux environnementaux

- S'appuyer sur les espaces naturels et agricoles pour fixer des limites claires à l'urbanisation
- Révéler les qualités paysagères du territoire

L'objectif général d'économie des espaces naturels et agricoles est respecté par le PLU, avec la limitation de l'étalement urbain et la promotion de formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.

Près de 95% du territoire communal est classé en zones naturelle et agricole, afin de préserver son caractère rural et ses espaces naturels.

Le PLU assure le maintien des continuités écologiques et valorise les milieux support de biodiversité, en cohérence avec le SCoT et le SRCE. Les ruisseaux qui maillent le territoire et leur ripisylve sont ainsi classés en zone naturelle. Le lac du Goudal est identifié comme

élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'ensemble des masses boisées existantes et les haies sont également protégées par un classement en EBC. En complément des dispositions du règlement graphique, une OAP pour la « préservation et mise en valeur de la trame verte et bleue » est inscrite dans le PLU.

La préservation du patrimoine bâti et de l'activité agricole est également prise en compte dans le document à travers l'identification des éléments du patrimoine vernaculaire à préserver.

- Promouvoir le bien vivre à Montbrun-Lauragais

- Valoriser l'espace urbain, son patrimoine bâti ainsi que ses espaces publics
- Pérenniser l'offre en services du quotidien
- Faciliter les conditions de déplacement
- Encourager un urbanisme durable
- Associer les habitants à l'action municipale et encourager la participation citoyenne

La volonté communale est de poursuivre ses actions en faveur du développement d'un urbanisme durable et des mobilités douces.

Les OAP sur les secteurs d'extension souhaitent connecter les extensions avec l'urbanisation existante et favoriser la réalisation d'espaces publics de qualité.

La préservation du cadre de vie passe également par le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture. La commune entend poursuivre la réalisation de cheminements doux reliant les quartiers par la mise en place d'emplacements réservés dans le règlement graphique. Les OAP prévoient également des liaisons douces entre les futurs secteurs de développement et le centre-villageois à l'image de ceux réalisés entre les lotissements récents et le centre-bourg qui assurent des déplacements sécurisés et agréables pour les piétons.

Par ailleurs, le projet prévoit de pérenniser l'offre en services du quotidien et d'anticiper les besoins, en faisant notamment de la maison Momi un lieu fédérateur des initiatives culturelles, sociales et touristiques.

Le PLU permet l'implantation de commerces et de services afin d'encourager leur implantation sur le territoire communal.

Il est à noter qu'après consultation de l'autorité environnementale, le projet de PLU n'a pas été soumis à évaluation environnementale.

### **2.2.2. Répercussions sur le milieu physique**

Le développement envisagé de la commune se concentre autour du village.

Celui-ci passera par :

- Le maintien des activités économiques ponctuelles (autres qu'agricoles et touristiques).
- L'intégration paysagère du développement communal (intégration du bâti, aménagement paysager, coupure d'urbanisation, limitation du développement urbain ...).
- Une diversification de l'habitat dans un souci d'économie de consommation de l'espace tout en permettant l'accueil d'une population nouvelle pour pérenniser les équipements communaux (école...).
- Une politique en matière de déplacement portant sur le développement des cheminements doux, notamment vers les équipements communaux, et une sécurisation des routes (traversée du village).

Il faut noter que le développement communal est cohérent avec les objectifs fixés à l'échelon intercommunal.

Les zones de projet concernent les zones U et AU. Des OAP ont été réalisées pour l'extension du village, dans l'optique d'un épaississement du centre. Les zones U et AU du PLU sont concentrées dans les parties déjà bâtie et pour la plupart planes ou sans une trop forte déclivité de la commune. Elles prennent en compte le contexte topographique et sont calées en fonction de la déclivité et de la morphologie des sites. De plus, le règlement donne les dispositions à suivre, dispositions qui limitent l'impact physique et visuel des constructions.

Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont concentrés autour de l'existant, ce qui limite les impacts sur le milieu hydraulique d'une manière générale. De plus, le règlement impose de réaliser les équipements nécessaires en matière de gestion des eaux pluviales pour éviter la concentration des rejets au niveau des ruisseaux. En outre, la prise en compte des risques d'inondation permet de limiter l'incidence sur le milieu hydraulique superficiel.

La commune est classée en zone de PPRN Mouvement de terrain pour retrait gonflement des argiles.

### ***2.2.3. Répercussions sur le milieu naturel : sur la biodiversité, les milieux et continuités écologiques***

Le développement du village peut amener une augmentation de la fréquentation des milieux naturels. Celle-ci pourrait avoir des effets dommageables sur des milieux à enjeux (dégradation, piétinement, dépôt de déchets, dérangement d'espèces sensibles...). Or, ces milieux sensibles sont restreints sur le territoire communal : les cours d'eau et leurs ripisylves et les quelques milieux ouverts accueillant une faune (insectes, mammifères) et une flore sensibles.

Par ailleurs, le besoin en zones constructibles pourrait impliquer la consommation de milieux naturels d'intérêt écologique. Or, les zones AU sont délimitées sur une surface d'environ 3,5 ha, sans intérêt manifeste. Une partie de la zone AU est déjà urbanisée si bien que sur les 2 ha de cette zone, 1,4 ha seront réellement consommés. A noter que ces secteurs étaient déjà identifiés par le précédent PLU. Les évolutions de la superficie de l'ensemble des zones U sont liées à une recomposition du zonage afin que les zones correspondent davantage au tissu urbain.

Il n'y a pas de corridors écologiques spécifiques passant par ces parcelles déjà entourées de l'urbanisation du village.

En termes de préservation des milieux, le projet communal répond par:

- Une très faible consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation,
- Le maintien de la densification ou de réhabilitation dans les zones constructibles existantes,
- Le recours à des essences variées et locales pour les plantations (clôture, espace libre, bassin de rétention paysager...), limitant ainsi l'apport d'espèces potentiellement envahissantes,
- La protection réglementaire dans le PLU des espaces naturels remarquables,
- La protection des milieux sensibles et des zones humides sont classés en zone N et A,

- La protection des groupements végétaux : les massifs boisés de la commune sont classés en zone N,
- La protection des terres agricoles sur l'ensemble du territoire communal participant au maintien des milieux ouverts et semi-ouverts à enjeux sur la commune.

Les zones N (Naturelles) couvrent une très grande partie du territoire.

La commune de Montbrun-Lauragais a fait un choix de protection des espaces boisés classés sur le document d'urbanisme. Les continuités écologiques sont maintenues par le classement en zone N des ripisylves et des zones sensibles. Les constructions nouvelles en zone N sont strictement limitées aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Les zones U et AU sont concentrées loin des zones de qualité biologique et écologique.

Le projet communal prend en compte les sensibilités et la richesse environnementale du territoire. Les milieux sensibles (réservoirs biologiques) sont protégés et les corridors écologiques clairement identifiés par les zones N.

Les mesures apportées par le PLU de la commune contribuent à la mise en valeur du cadre de vie et à la préservation du caractère naturel de la commune.

Le projet de développement de la commune n'entraîne donc aucune répercussion écologique négative.

#### ***2.2.4. Répercussions sur les paysages et le cadre de vie***

Le projet communal respecte la préservation du paysage et du patrimoine. Le projet communal identifie les points de vue remarquables, les édifices à caractère patrimonial, les Monuments Historiques, les cheminements doux. L'activité agricole participe au maintien du cadre de vie. La valorisation des paysages et du patrimoine rural fait l'objet d'une orientation spécifique.

Plus précisément, en matière de préservation et valorisation de la qualité paysagère du territoire, le projet communal répond par:

- L'intégration paysagère des nouvelles constructions, adaptée par zone du PLU,

- L'intégration paysagère et patrimoniale des dispositifs de production d'énergies renouvelables,
- L'intégration paysagère des bâtiments agricoles,
- Le respect de l'architecture locale,
- Des préconisations en matière de gestion des réseaux aériens : enterrement ou intégration discrète au bâti,
- Le maintien des cônes de vues et panoramas identifiés,
- Le classement des lieux à protéger en zone N,
- Les arbres présentant un intérêt paysager ou écologique sont préservés,
- Des accompagnements paysagers qui sont le support de la trame verte (bande de recul autour des ruisseaux, préservation des arbres de hautes tiges et végétalisation préconisée pour les clôtures et les espaces libres),
- Le maintien de l'activité agricole par la protection des terres,
- La constructibilité limitée en zone A et N pour réduire le mitage,
- Le renouvellement urbain et les réhabilitations autorisées pour valoriser le bâti existant,
- La mise en place d'OAP sur les zones d'extension de l'urbanisation précisant les traitements architecturaux et paysagers souhaités.

En conséquence, le projet communal permettra d'étoffer les principaux espaces bâtis et leurs abords immédiats. Les opérations d'ensemble contribuent à minimiser l'impact visuel et paysager en assurant une densité urbaine cohérente. Par ailleurs, le règlement permet de contrôler les typologies architecturales et incite au verdissement des espaces privés.

Les répercussions paysagères seront minimales car le projet ne concerne que des extensions de zones constructibles existantes dont l'identité architecturale, urbaine et patrimoniale ne relève d'aucune protection particulière.

En termes de nuisances, il a été mis en évidence le problème du carrefour de Lanes. Les voies de circulation les plus empruntées ne sont pas adaptées au flux automobile qu'elles supportent et qu'elles devront supporter ultérieurement après extension de la tâche urbaine. Il convient d'effectuer une étude de circulation spécifique pour connaître le fonctionnement et les usages du réseau viaire et comment remédier aux problèmes de circulation.



La qualité des services est maintenue et le projet communal tend à les renforcer.

### **2.2.5. Répercussions sur les activités agricoles**

La commune de Montbrun-Lauragais a des sols de bonne valeur agronomique. L'espace agricole occupe 72% du territoire et constitue un parcellaire encore bien structuré. Les exploitations sont dynamiques et on note une absence de déprise de l'espace agricole. Les exploitations vont devoir se diversifier pour se pérenniser : agriculture biologique et vente directe.

La préservation des espaces agricoles et le maintien d'un espace agricole structuré passe par des mesures de protection spécifiques des zones A.

Le choix de densification par comblement de dents creuses et divisions parcellaires sont chiffrés à moins de 2 hectares. L'ouverture à l'urbanisation en extension est limitée à environ 2 ha sur tout le village.

L'impact du présent projet sur l'activité agricole est donc nul.

### **2.2.6. Répercussions générales**

La problématique de l'eau et des réseaux a été étudiée. Compte-tenu des mesures réglementaires du PLU, il n'y a pas d'impact négatif significatif sur l'eau et les réseaux. Le PLU participe à leur bonne gestion.

Le projet communal a fait l'effort de prendre en compte les risques identifiés dans le PPRn afin d'éviter l'exposition de biens et de personnes aux aléas.

Les superficies disponibles dédiées à l'habitat s'élèvent à presque 4 hectares et correspondent à un potentiel de 100 nouveaux logements :

- 50 logements pour les zones constructibles du village,
- 50 logements pour les hameaux soit une moyenne de l'ordre de 1 250 m<sup>2</sup> par logement créé (équipement compris).

L'augmentation potentielle de population est de l'ordre de 300 habitants. Bien que le projet soit cohérent avec les perspectives d'évolution de la commune, on peut se demander si cet objectif n'est pas un peu trop ambitieux.

En effet, au vu des difficultés de circulation, des rétentions foncières et du contexte très rural, un objectif de croissance annuelle de 30 % va engendrer de nombreuses conséquences financières pour la commune. Les équipements devront supporter des travaux et les habitants venus s'installer à Montbrun pour sa qualité de vie vont supporter de plus en plus les contraintes de la ville. Certes le code de l'urbanisme demande à limiter la consommation foncière et va dans le sens de la densification et du renouvellement urbain mais pas au détriment de la qualité de vie. C'est là tout l'enjeu des PLU des communes rurales.

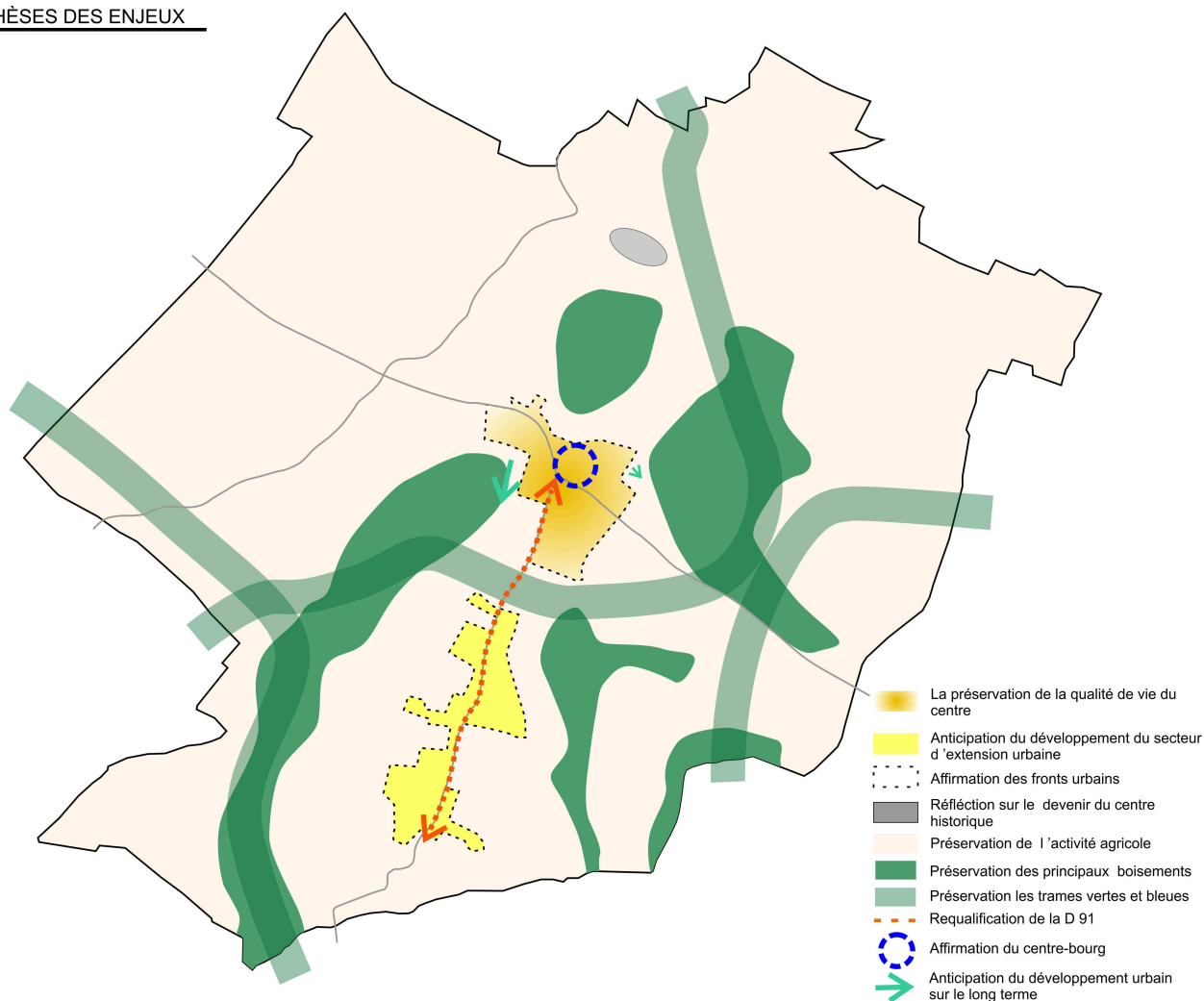
Le projet de la commune concerne l'augmentation de l'habitat et l'installation d'activités compatibles avec la vie urbaine.

Dans un premier temps les équipements existants en quantité et capacité de fonctionnement suffisantes permettront d'accueillir les nouvelles populations sans augmenter, ni même créer de nouvelles nuisances. Le projet communal est suffisamment « ouvert » pour qu'à terme, la commune puisse envisager la construction de nouveaux équipements en toute harmonie urbaine.

Le PLU a été élaboré en tenant compte des risques recensés.

Le PLU de la commune de Montbrun-Lauragais est un projet réfléchi. Cependant, on peut s'interroger sur les objectifs fixés :

- une croissance de l'ordre de 30 %,
- une population d'environ 973 habitants en 2030,
- 4 hectares constructibles.



### 2.2.7. Aliénation de chemins ruraux

A la demande des riverains concernés, est envisagée la cession de deux tronçons de chemins ruraux qui ne sont plus affectés à la circulation publique depuis très longtemps.

Ces deux tronçons sont situés dans le hameau de Montbrun le Vieux, de part et d'autre de la voie communale desservant ce hameau.

- Celui au nord de la voie communale a une surface d'environ 95 m<sup>2</sup> : il dessert uniquement l'entrée de la parcelle A141 desservant les locaux d'habitation des parcelles A128 et A134, le tout appartenant au même propriétaire.

- Celui situé au sud de la voie communale, entre la voie communale et le chemin rural descendant vers l'Oustalou mesure environ 175 m<sup>2</sup>. Il est entre les parcelles A88 et A138 appartenant à un même propriétaire et n'a plus aucune utilité. Au contraire, il est à l'origine d'erreurs pour les randonneurs utilisant le GR 653 (chemin d'Arles), en les conduisant dans le cul de sac de Montbrun le Vieux.

L'alinéation de ces chemins n'a aucune conséquence sur la gestion et l'usage du territoire communal.

### **3. L'organisation et le déroulement de l'enquête**

#### **3.1. La phase préparatoire**

##### ***3.1.1. Analyse de l'état administratif du dossier***

Par délibération datant du 16 mai 2017, le conseil municipal de la commune de Montbrun-Lauragais lança la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Après une période de concertation, qui s'est déroulée par affichages et réunions publiques conformément à ce qui avait été prévu initialement, les observations recevables et techniquement réalisables ont été prises en compte dans le document soumis à enquête publique. Les avis des personnes publiques associées ont été collectés et retenus (cf. partie administrative du dossier soumis à enquête). Il est à noter que le projet de PLU a recueilli des avis plutôt favorables de tous les partenaires institutionnels dont celui du SCOT.

Le PLU arrêté le 15 février 2019, par délibération du conseil municipal, le bilan de la concertation est effectué et le PLU est arrêté.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse datant du 16 avril 2019, le commissaire enquêteur est nommé.

Par arrêté du maire de la commune de Montbrun-Lauragais datant du 24 mai 2019, l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et à l'alinéation de chemins ruraux est prescrite.

##### ***3.1.2. Conditions de l'enquête publique***

Cette enquête s'est déroulée du 14 juin 2019 au 17 juillet 2019 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier soumis à enquête était consultable tout ce temps et le registre de consignation des observations était tenu à disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

En mai 2019, une première rencontre avec monsieur le Maire me permettait de convenir des dates de permanence en mairie, soit le :

- Vendredi 14 juin 2019 de 16h30 à 18h30,
- Samedi 29 juin 2019 de 10h à 12h,
- Mercredi 17 juillet de 14h à 16h.

Par la suite, monsieur le maire m'envoya le dossier soumis à enquête publique et je prenais connaissance des différents éléments constituant le dossier avant la première permanence.

### **3.2. Les 3 permanences**

Le 14 juin 2019, jour de la première permanence, je me rendis à la mairie de Montbrun-Lauragais en avance afin de parapher le registre d'enquête et les pièces constitutives du dossier et de faire une visite du village.

Cette première visite me permit de visualiser les contraintes physiques du village recentrant son développement le long de l'axe principal. J'analysai également le contexte d'élaboration du dossier : toute la démarche a été pilotée par le SICOVAL en fonction des documents supra-communaux. Ainsi, le travail s'est centré à la réduction des surfaces constructibles du PLU afin d'aller vers une gestion économe de l'espace et de recréer un centre ville inexistant jusqu'à présent.

J'identifiai le contexte global dans lequel devait s'inscrire le futur PLU, à savoir :

- une croissance démographique importante pour cette petite commune,
- une rétention foncière importante et non négligeable (les propriétaires concernés par les extensions urbaines, zones U et AU, ne sont pas vendeurs),
- une forte présence agricole.

Je constatai les modalités de publicité relative à l'enquête : le public était informé de la tenue de l'enquête par voie d'affichage sur le panneau devant la mairie, par un bulletin communal et par le site Internet. D'autre part, comme prescrit dans le cadre des enquêtes publiques type Bouchardeau, l'information a été relayée par voie de presse à la rubrique des annonces légales.

*Il est à noter que l'ensemble des observations sont synthétisées dans le PV de synthèse remis à monsieur le maire et joint en annexe au présent document.*

1. La première permanence a eu lieu le vendredi 14 juin 2019 de 16h30 à 18h30.

Je reçus 3 personnes.

Les 3 personnes habitant le centre-bourg sont particulièrement inquiètes du flux de circulation qui va être généré par le nouveau lotissement alors que le carrefour du centre est déjà très dangereux.

J'ai effectivement pu constater moi-même la dangerosité de ce carrefour (étroitesse de la voie, géométrie difficile, vitesse excessive des usagers, piétons pas sécurisés...).

En outre, le troisième propriétaire (Monsieur MIGNONAT) a son terrain frappé d'un emplacement réservé. Monsieur MIGNONAT n'est pas vendeur, il s'interroge sur l'utilité de l'emplacement réservé et sur le fait d'une possible expropriation de la part de la mairie et du coût engendré par l'aménagement du carrefour du centre.

2. La deuxième permanence a eu lieu le samedi 29 juin de 10h à 12h.

Je reçus 8 personnes.

Certaines demandant l'extension en zone U de leurs parcelles. D'autres s'étonnant de voir une partie de leur terrain frappée d'emplacement réservé. D'autres encore soulignant la dangerosité du carrefour du centre-bourg alors qu'un futur lotissement est prévu et qu'il convient d'effectuer un aménagement en plateau traversant du carrefour.

Une personne s'étonne du déclassement de sa propriété aujourd'hui en zone N sera en zone A dans le futur PLU.

Enfin, une famille propriétaire des terrains du centre ville pour lesquels sont mis en place une OAP sont particulièrement furieux contre la mairie car ce projet avait déjà été mis dans l'ancien PLU et déjà à l'époque, ils n'étaient pas vendeurs et pas d'accord pour ce projet affectant leurs terrains.

3. La troisième et dernière permanence s'est tenue le mercredi 17 juillet 2019 de 14h00 à 16h00.

Je reçus 10 personnes, certaines déjà venues lors des précédentes permanences et venant compléter leurs observations.

D'autres venant apporter de nouveaux éléments :

- inquiétude sur la rectification de l'erreur matérielle,
- inquiétude sur l'OAP du centre-bourg,
- inquiétude sur le déclassement de certaines parcelles en zone A,
- inquiétude sur le carrefour du centre (Lanes)...

### **3.3. La fin de l'enquête**

Le mercredi 17 juillet 2019 à 17h25, soit 1h30 après l'heure prévue, je clôturai l'enquête publique en présence de Mr. Le Maire et nous programmions un rendez-vous pour le vendredi 26 juillet 2019, comme prévu par la procédure d'enquête publique, afin de discuter des premières conclusions de cette enquête.

Le 12 août 2019, je réalisai le présent rapport d'enquête et en envoyai un exemplaire à :

- La commune de Montbrun-Lauragais, maître d'ouvrage,
- La préfecture,
- Le tribunal administratif de Toulouse.

J'adressai également le dossier soumis à enquête ainsi que le registre de consignation des observations du public à la Mairie de Montbrun-Lauragais.

### **3.4. PV de Synthèse et réponses apportées par la mairie**



DÉPOSITAIRE	OBSERVATIONS DU DÉPOSITAIRE	QUESTIONS / REMARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	RÉPONSE DE LA COMMUNE
<b>Secteur de Lanes</b>			
1/ Mme et M. BEDER 2/ M. DEJEAN Daniel 4/ Mme et M. BODIN Jean-Louis 7/ M. COTTE Blaise	Flux de véhicules au niveau du carrefour de la Crouzette avec nouveau lotissement à danger ++ (plusieurs remarques)	Constat sur les lieux de la géométrie complexe du carrefour et de sa dangerosité à un autre accès au lotissement devrait être trouvé	<p>La municipalité est consciente que l'accès au futur lotissement de Lanes par ce carrefour nécessite son aménagement pour le rendre plus sûr. L'emplacement réservé n°5 a été instauré au carrefour de la Crouzette en vue de son aménagement et de sa sécurisation.</p> <p>Afin de conserver les différentes possibilités d'entrée et sortie dans ce futur lotissement, la commune propose de conserver cet emplacement réservé mais adhère à la proposition d'envisager l'utilisation du chemin du château de Lanes au Sud du secteur. Pour cela, elle propose de modifier l'OAP et le règlement graphique pour intégrer l'allée du château de Lanes aujourd'hui privée.</p> <p>La desserte depuis la route d'Espanès n'est pas envisageable, d'un point de vue environnemental et financier, car elle impliquerait de transformer 700m de chemin vert en route goudronnée.</p> <p>Une étude de circulation sera réalisée de manière à déterminer les aménagements et les accès les plus adaptés combinant les différentes possibilités, dont un sens unique pour diviser le flux. Les travaux pourront être financés en partie par un PUP ou une taxe d'aménagement majorée.</p>
3/ M. MIGNONAT Patrick	Pas d'accord sur l'aménagement du carrefour de la Crouzette et l'emprise sur sa parcelle	Comment la Mairie souhaite-t-elle réaliser l'aménagement du carrefour de la Crouzette (expropriation, étude sur le coût, aménagement d'un nouvel accès au garage de monsieur Mignonat, compensation foncière pour le garage des véhicules à proximité	<p>L'emplacement réservé a été délimité approximativement, mais l'ensemble de l'emprise foncière ne sera pas utilisé et l'accès au garage ne devrait pas être impacté. L'espace nécessaire devrait se limiter à la pointe occupée par des végétaux et un délaissé, mais l'étude de circulation qui sera réalisée permettra de déterminer l'emprise nécessaire.</p> <p>Il est aujourd'hui prématuré de déterminer le mode d'acquisition qui sera utilisé.</p>
10/ Mme SEBBAH	S'oppose à ce que sa voie d'accès privée soit utilisée pour desservir des terrains	Pourtant, cela serait une solution pour la desserte du lotissement.	Comme développé précédemment, suite à la proposition du commissaire-enquêteur, la commune étudiera cette possibilité de desserte.
<b>Secteur Centre villageois</b>			



		Il semblerait que plus de communication et d'explications soient nécessaires.	<p>La municipalité a fait le choix d'urbaniser le secteur de Lanes en raison de sa proximité avec le centre villageois et de l'enclave agricole que constituent aujourd'hui ces terrains. De plus, la municipalité souhaitait limiter les constructions le long de la RD91, route fréquentée et propice à une importante vitesse automobile.</p> <p>Cette révision du PLU a fait l'objet d'une large information et concertation (enquête, ateliers, réunions publiques, articles dans le bulletin municipal...) à laquelle tous les Montbrunois avaient loisir de participer (et l'ont fait largement).</p>
12/ BOURJADE 14 / Mme APPY et M. PLUS	M. Etonnés d'avoir reçu une modification d'un document à quelques jours de la fin d'enquête publique alors qu'ils n'ont jamais été informés de cette voie douce.  Contre cette voie douce qui traverse leurs parcelles	Bien qu'il soit possible d'ajouter des documents en cours d'enquête, on peut comprendre l'étonnement des administrés sur cet ajout quand on sait qu'une révision de PLU prend de nombreux mois.	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle car le tracé contesté de l'OAP figurait bien sur le règlement graphique mais pas dans le document OAP.</p> <p>Ces 2 riverains ont été informés individuellement et ont pu rencontrer le commissaire-enquêteur.</p> <p>Au vu de leurs observations et celles d'autres riverains, il est proposé de retenir le périmètre de l'OAP présenté initialement dans le document OAP, et donc de ne pas y inclure la zone de la Plaine de Picard.</p>
22/ MME et M. LEFEVRE	Etonnés d'avoir reçu une modification d'un document à quelques jours de la fin d'enquête publique.  Création d'une voie douce inutile car déjà existante alors que des trottoirs nécessaires le long de la RD  La densification du village a causé de nombreux inconvénients au détriment de la qualité de vie et du caractère rural du village.	Bien qu'il soit possible d'ajouter des documents en cours d'enquête, on peut comprendre l'étonnement des administrés sur cet ajout quand on sait qu'une révision de PLU prend de nombreux mois.  Les autres observations sont justifiées.	<p>Au vu des observations des dépositaires, il est proposé de retenir le périmètre de l'OAP présenté initialement dans le document OAP, et donc de ne pas y inclure la zone de la Plaine de Picard..</p> <p>Il est toutefois à préciser que la liaison douce existant dans le lotissement du Coustou de Picard comprend des escaliers qui ne sont pas utilisables par des PMR ou des usagers avec des poussettes ou des vélos et ne règlent donc pas le problème.</p> <p>La densification envisagée sur le centre villageois répond aux objectifs de la loi ALUR et du SCoT qui visent à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en orientant le développement des territoires à l'intérieur de leurs enveloppes bâties. Cette densification est privilégiée dans le centre villageois en raison de sa fonction de polarité (proximité des équipements et services publics, espaces de rencontre, marché et animations...) et de sa desserte suffisante par les réseaux.</p>
13/ BREGUET Alexandre	M. Disparitions de 2 habitations sur le plan de principe		

			<p>L'OAP mise en place sur le centre a par ailleurs pour objectif d'encadrer cette densification et de garantir le maintien de la qualité de vie et du caractère du village. De plus, les constructions qui seront réalisées devront obligatoirement avoir fait l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Concernant les deux habitations, cette OAP ne donne pas de droit de préemption ou de capacité à expulser les propriétaires. Elle ne peut non plus les contraindre à vendre leur terrain à la commune ou à quiconque d'autre. Ils restent libres de le garder, de le transmettre, de le vendre mais tout projet d'opération immobilière devra respecter les règles de l'OAP</p>
<b>Secteur de Picard</b>			
13/ BREGUET Alexandre	M. Création d'un sens de circulation au niveau du chemin de la plaine Picard alors qu'un accès sur la route départementale est prévu  Problème de sécurité au niveau des sorties des habitations		<p>Plusieurs possibilités d'accès sur le secteur de Picard sont présentées dans l'OAP afin de diviser les flux de circulation.</p> <p>Une étude de circulation sera réalisée afin de choisir la solution la plus adaptée, combinant éventuellement plusieurs accès.</p>
14/ Mme APPY et M. PLUS	20 logements supplémentaires à augmentation du flux de véhicules et des nuisances sans prise en compte de la sécurité des piétons	Une étude de circulation a-t-elle été faite ?	
<b>Demande de constructibilité</b>			
3/ MIGNONAT Patrick	M. Toutes les habitations classées en N1 deviennent classées en A donc perdent possibilité de gîtes.	A mon sens, une erreur de ne pas maintenir certaines poches d'habitat et de permettre des gîtes.	<p>Il est à noter que le règlement du PLU approuvé en 2007 ne permettait déjà pas les habitations nouvelles en zone N1, que ce soit des logements privés ou des gîtes. En effet, seules étaient autorisées sous conditions les évolutions des constructions existantes (amélioration, extension mesurée), la réalisation d'annexes et la réhabilitation de bâtiments agricoles repérés au règlement graphique. Cette possibilité est maintenue, les règles mises en place répondent aux prescriptions de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.</p> <p>Des dispositions sont néanmoins prévues dans le règlement des zones A du PLU pour</p>

			<p>gérer les bâtiments existants et permettre leur évolution. Ainsi le règlement graphique identifie les bâtiments agricoles pouvant changer de destination (bâtiments en rouge). Comme le précise le règlement écrit de la zone A, ce changement de destination peut aussi se faire vers de l'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>Le code de l'urbanisme laisse la possibilité de créer en zones A et N des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au sein desquels les constructions dans leur ensemble sont autorisées. Toutefois, le recours au « pastillage » s'est révélé de manière générale être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille de pastilles, souvent coûteuses en termes de réseaux, consommatrices de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole en raison de la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et constructions non agricoles.</p> <p>Pour ces raisons, la loi ALUR a restreint le recours aux STECAL, ceux-ci devant rester exceptionnels, conformément au principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles.</p>
16/ M. DEPINHO Anthony	Forte dévalorisation de son bien qui était en zone N1 et sera désormais classé en A	<p>STECAL sur ce secteur ?</p> <p>Le dépositaire doit voir avec son conseil juridique s'il est possible de demander une indemnisation pour la dévalorisation de son bien.</p>	<p>Il est à noter que le règlement du PLU approuvé en 2007 ne permettait déjà pas les habitations nouvelles en zone N1, que ce soit des logements privés ou des gîtes. En effet, seules étaient autorisées sous conditions les évolutions des constructions existantes (amélioration, extension mesurée), la réalisation d'annexes et la réhabilitation de bâtiments agricoles repérés au règlement graphique. Leur passage en A ne modifie pas fondamentalement les possibilités d'extension ou de construction d'annexes, Les règles mises en place répondent aux prescriptions de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.</p> <p>Les hameaux classés en N1 sont issus d'urbanisation sans règles antérieurs au POS de 1996. Ils présentent plusieurs caractéristiques qui empêchent la création de STECALs : dangerosité des sorties sur la RD74 pour Les Cruzats-Peres et la RD24 (hameau de Latour), avec plusieurs accidents et de nombreuses plaintes des riverains, insuffisance du réseau d'eau potable à Montbrun le Vieux, refus de riverains du hameau de Montan,...</p>

			Ainsi, le nombre de constructions, leur faible densité, l'environnement agricole, l'éloignement du centre villageois, la desserte par les réseaux (absence d'assainissement collectif) ne justifient pas la création de STECALs dans ces secteurs qui viendraient renforcer le mitage de l'espace agricole.
11/ Mme et M. BERNADBEROY	Parcelle achetée constructible en POS mise en zone A dans le futur PLU, un PC avait été délivré sur cette parcelle en 2007  Maintien de l'ensemble des habitations en zone N1.	Identifier les hameaux les plus grands et les mettre en STECAL	Cf. réponse précédente. De plus, ce hameau ne comporte que deux maisons.  Le PC avait été délivré avant la révision de 2007 mais est devenu caduque en l'absence de tous travaux. Ce terrain n'était déjà pas constructible dans le PLU de 2007, il n'est pas envisageable de revenir en arrière.
5/ M. MIGNONAT Mathieu	Extension de la zone UC à la totalité de la parcelle E215	Avis favorable	La commune est favorable à cette demande.
9/ Mme SALES DE GAUZY	Incohérence de zonage piscine en zone agricole, réduction de la surface constructible	Effectivement, cette unité foncière est en continu du village, elle a perdu tout caractère agricole. Justifier la nécessité de ce classement.	La parcelle 217 était déjà classée en zone agricole dans le PLU approuvé en 2007. Par ailleurs, le fait que les terrains soient déjà équipés ou accueillent déjà des constructions non agricoles n'interdit pas leur classement en zone A ou N. Ainsi, peuvent légalement être classés en zone agricole des terrains situés dans le prolongement d'une zone A, servant de séparation entre une zone urbaine et une zone naturelle, même s'ils ont fait l'objet d'un aménagement en pelouse pour l'agrément des habitations comprises en zone U (CAA Lyon, 30 juin 2009, M. Jean-Marie-Eric Pierre X, req. n° 07LY01843).  Le classement de l'intégralité de cette parcelle en zone UC constituerait par ailleurs une extension urbaine et ne serait pas compatible avec l'esprit de la loi ALUR, qui demande à limiter la consommation d'espace, et avec la doctrine des services de l'Etat qui demande de délimiter les zones urbaines au plus près du bâti existant.  Il est toutefois proposé d'agrandir légèrement la zone UC de manière à y intégrer la parcelle D215 et la piscine sur une partie de la parcelle D217.
8/ Mme et M. MONTREJEAU	Suppression de l'emplacement réservé sur leur parcelle car pas vendeur (parcelles 275 et 264)	La commune souhaite-t-elle exproprier pour acquérir l'emplacement réservé ?	L'objet est de créer une liaison piétonne entre les chemins de Roumieu et de Pinazel, pour les voisins et les promeneurs, de façon à éviter de marcher le long de la RD91, dangereuse. En réponse à l'avis de la chambre d'agriculture, la commune avait

			proposé de déplacer l'emplacement réservé vers le Sud en limite d'unité foncière (cf. réponse 13 aux avis PPA) de façon à ne pas couper cette unité. La municipalité n'a pas le projet d'exproprier.
<b>Secteur Souleilla de Bayle</b>			
15/ Mme Marty	Non prise en compte des vues et des nuisances sonores dans ce secteur qui prévoit entre 4 et 5 habitations Le projet détruira de nombreuses plantations.	Les propriétaires n'étant pas vendeurs, comment la commune prévoit-elle de réaliser cette opération ? Une étude d'intégration paysagère et acoustique a-t-elle été faite ?	Les fonds de parcelles concernés sont constructibles, desservis par le chemin du Pastel, et la mairie ne peut pas s'opposer à leur constructibilité si les propriétaires sont vendeurs. L'OAP mise en place sur le secteur Souleilla de Bayle n'a pas pour objectif la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais vise seulement à encadrer les divisions parcellaires si les propriétaires sont vendeurs, afin d'éviter les divisions incohérentes entre elles et sans logique d'aménagement. La mairie n'a aucun projet de réaliser ces opérations et encore moins d'exproprier.
20/ Mme et M. ROUGET	Revoir l'OAP Souleilla de Bayle avec des accès communs	La commune peut-elle prendre en compte cette observation ?	Le réseau d'assainissement collectif longe le Sud du secteur d'où la difficulté d'y créer un accès commun. La municipalité propose toutefois de vérifier la profondeur du réseau d'assainissement collectif.
21/ Mme et M. LARRE	Maintenir un accès exclusif au lotissement des terrains des voisins (Mme et M. Larre)	Est-ce possible ?	
<b>Autres remarques</b>			
3/ M. MIGNONAT Patrick	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection d'espaces boisés : qui en est responsable ?</li> <li>- Confirmation que le chemin de randonnée dans le bois de Lanes est supprimé</li> <li>- Délibération instaurant une</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classement en espaces boisés ne retire pas la responsabilité du propriétaire des arbres.</li> <li>- Confirmation que le chemin de randonnée dans le bois de Lanes est supprimé ?</li> <li>- Bien que sans lien direct à la présente enquête, compte-tenu que</li> </ul>	<p>Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre sa conservation, sa protection ou sa création. Les défrichements sont ainsi interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont tout à fait possibles mais réglementés.</p> <p>L'OAP sur la trame verte et bleue prévoit la création d'un chemin de randonnée, probablement sous forme de droit de passage, qui permettrait de relier les chemins de randonnée du Nord et du Sud de la commune en évitant la RD74 (route d'Espanès) dangereuse pour les piétons. Toutefois, aucun ER n'a été mis en place dans le règlement graphique. Il n'est pas prévu que le chemin passe par les terrains de M. Mignonat, qui n'est pas le seul propriétaire concerné.</p> <p>Une taxe d'aménagement majorée a en effet été instaurée, car tous les lotisseurs du secteur Lissac ont refusé un PUP, qui aurait permis d'aller plus vite. En effet, cette TA</p>

		TA majorée à 13% pour l'aménagement du chemin d'Issus alors rien n'est fait	cela touche à l'aménagement d'une voie majeure dans le village, la mairie pourrait-elle expliquer quels sont les aménagements qu'elle a fait ou qu'elle a prévu de faire avec les sommes de TA majorées perçues.	est versée par les pétitionnaires à l'occasion de la construction, la reconstruction, l'agrandissement de bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. Aucune TA majorée n'ayant encore été perçue dans ce secteur, la commune ne peut donc pas commencer les travaux, d'autres investissements importants étant en cours.  Le Sicoval a réalisé une étude pour la réalisation de trottoirs le long de la route d'Issus. Toutefois, cette réalisation s'avère compliquée. Une étude abordant d'autres alternatives va être réalisée.
17/ CHAUVEROU Martine	M.	Urbanisation croissante dans le village  Besoin de favoriser les liaisons douces entre quartiers  Créer et maintenir des espaces publics arborés  Faire attention au traitement des entrées de ville  Privilégier les ENR pour les nouvelles constructions  Inciter les lotisseurs à faire de la qualité	Observations de bon sens	Les différents pièces du PLU intègrent les objectifs ci-contre.  En effet, l'un des objectifs du PLU est de limiter l'étalement urbain en favorisant la densification des zones urbaines existantes.  Le PLU vise également à développer les liaisons douces inter-quartiers. Ainsi le règlement graphique identifie des emplacements réservés pour la réalisation de cheminements doux. Par ailleurs, les OAP sur la trame verte et bleue et sur les secteurs d'extension urbaine donnent des orientations pour le développement des liaisons douces.  Le maintien et la création d'espaces publics arborés sont notamment abordés dans l'OAP du centre-bourg qui identifie les espaces verts à préserver et à valoriser. De plus, le règlement graphique identifie les boisements, arbres et haies protégés au titre d'un classement en EBC.
18/ DECONINCK Jean-Luc	M.	Favoriser le logement locatif  Les routes ne sont pas calibrées pour recevoir plus de trafic  Favoriser les ENR et les matériaux renouvelables et/ou écologiques dans les constructions  Limiter l'imperméabiliser des sols  Mettre en place des haies végétales  Veiller au respect des bonnes	Observations de bon sens	Le traitement des entrées de ville est abordé à travers les OAP sur les secteurs de Picard et de Lanes qui visent à un aménagement qualitatif de ces projets en entrée de ville et à leur intégration dans le paysage.  Des mesures en faveur des énergies renouvelables et de la limitation de la consommation énergétique sont intégrées dans les OAP ainsi que le règlement écrit.  Le règlement écrit des zones urbaines ainsi que les OAP sur les extensions urbaines prévoient un pourcentage minimal de logements sociaux dans les futures opérations.  Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les OAP sur les secteurs d'extension urbaine prévoient un pourcentage minimal d'espace de pleine terre sur chaque unité



	pratiques agricoles Gestion raisonnée des espaces boisés Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti		foncière ainsi que des espaces de stationnement paysagers et plantés et favorisant la mise en œuvre de revêtement perméable. Un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre est également intégré dans le règlement des zones urbaines. L'OAP sur la trame verte et bleue donne également des préconisations sur le traitement paysager des espaces tampons entre les espaces agricoles et les futurs secteurs de développement, la végétalisation des futures voies de desserte et la perméabilité des futurs cheminements doux.  Le règlement graphique du PLU identifie les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
19/ MIKOLAJCZAK Patrick	M. Besoins de locaux pour les services techniques	Peut faire l'objet d'un emplacement réservé adapté pour ce projet	Il est proposé d'identifier dans l'OAP du secteur Picard le bâtiment existant qui pourra être requalifié en local pour les services techniques.
23/ Jean-Michel	M. HUC Suppression de la servitude de protection de la mare (M. Jean-Michel Huc)	Avis favorable	La commune est favorable à cette demande.

A ces observations s'ajoutent celles émises par l'association Grain de Pollen, oubliée dans la rédaction du PV de synthèse.

Ces observations, pour certaines d'ordres générales relevant du code de l'urbanisme, d'autres sont « extrémistes » en terme de développement urbain et ne permettraient pas aux communes de vivre avec leur temps ! Il convient de retenir le classement en zone naturelle de la parcelle A100, au Sud du territoire communal. La municipalité est favorable à cette demande.

#### 4. Conclusions sur l'aliénation des chemins ruraux

Cette partie de l'enquête n'a pas mobilisé le public, même les propriétaires concernés ne se sont pas déplacés.

La mairie a procédé à l'enquête pour l'aliénation de 2 chemins ruraux à la demande des particuliers.

Ces chemins ont perdu tout caractère public et tout caractère de voie.

#### 5. Avis motivé sur l'aliénation des chemins ruraux

CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la commune,

CONSIDERANT la tenue régulière de trois permanences dans des conditions normales aux dates prévues,

CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité,

CONSIDERANT que le dossier d'enquête était suffisant,

CONSIDERANT que les chemins sont délaissés et ont perdu tout caractère de voie ouverte au public,

CONSIDERANT les conclusions de la présente enquête ne soulèvent aucun point critique,

Et après examen de tous les éléments en ma possession ainsi qu'à la lumière des informations que j'ai recueillies auprès des personnes rencontrées et, enfin, pour les raisons invoquées dans le corps du rapport, je donne **UN AVIS FAVORABLE** au présent projet d'aliénation des chemins ruraux.

## 6. Conclusions sur le document d'urbanisme

La procédure relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée comme prévu par la loi : consultation des services de l'Etat, publicité et affichage, permanence pour l'enquête publique....

L'ensemble des pièces réglementaires sont présentes et le travail réalisé est de qualité.

L'évolution de la population communale s'inscrit dans un contexte local dynamique et la demande en terrain à bâtir ou en locatif est linéaire.

L'offre en équipement est adaptée aux besoins de la population à accueillir et les équipements scolaires sont adaptés aux rythmes de construction prévus.

L'activité économique communale est négligeable. L'emploi se trouve essentiellement dans l'aire toulousaine. Aussi, le développement éventuel ne peut être que limité.

L'activité agricole est constante. Les principales surfaces vouées à l'agriculture sont néanmoins préservées afin d'assurer un potentiel productif sur la commune.

L'hypothèse retenue en terme de développement urbain est de 100 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit 25 logements à l'hectare, cet objectif semble un peu ambitieux au regard du contexte local.

Les espaces réservés au développement de l'urbanisation se limitent aux zones équipées ou proches des équipements.

Le règlement écrit du PLU permet l'harmonisation et la mise en valeur du patrimoine bâti par l'intégration des nouvelles constructions et la protection du patrimoine historique et du petit patrimoine rural.

Les espaces naturels, ainsi que le potentiel agricole de la commune sont préservés et mis en valeur afin de conserver l'attractivité du territoire et de ses paysages.

Les risques naturels (inondation, mouvements de terrain...) sont pris en compte afin de garantir une protection des biens et des personnes.

Par son PADD, la commune s'est donné des objectifs réalisables compte-tenu du contexte local et a clairement affiché sa volonté de limiter le développement urbain tout en essayant de maintenir le cadre de vie existant.

Le projet s'inscrit dans une cohérence d'ensemble vu le contexte socio-économique local et l'attractivité du territoire. Les incidences du projet sur l'environnement ont été prises en compte et il apparaît que le projet ne présente pas d'impact sur l'environnement. A contrario, le projet présentera des incidences sur la qualité de vie existante sur la commune (flux automobiles et nuisances du milieu urbain).

Enfin, il apparaît que le projet est pensé afin de maîtriser la demande foncière et le développement de la commune.

## 7. Avis motivé sur le document d'urbanisme

Dans la mesure où :

- 1 Le projet présenté s'attache à la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- 2 La procédure d'enquête publique a été conforme (respect des différentes phases et délais) : le public a été correctement informé et toutes les conditions sont requises pour valider la procédure.
- 3 Le projet soumis à enquête permettra un développement cohérent vis-à-vis du contexte local sans porter atteinte à l'environnement (pas de réductions d'espaces de qualité écologique ou paysagère et pas de création de nuisances). Les mesures envisagées, prises individuellement ou dans leur ensemble ne remettent pas en cause le projet communal (pas d'impact sur l'activité agricole ni sur les autres activités présentes sur la commune).
- 4 Le projet est pensé dans son ensemble et ce, en conformité avec le PADD et les objectifs de développement souhaités par la commune sont réalisables.
- 5 L'enquête a mobilisé le public et soulevé des observations.
- 6 Les conclusions de la présente enquête ne soulèvent aucun point critique.
- 7 Le projet est d'intérêt général.

Et après examen de tous les éléments en ma possession ainsi qu'à la lumière des informations que j'ai recueillies auprès des personnes rencontrées et, enfin, pour les raisons invoquées dans le corps du rapport, je donne **UN AVIS FAVORABLE** à la révision du PLU de la commune de Montbrun-Lauragais, **sous réserve de prendre en compte les prescriptions suivantes :**

- l'OAP du centre-ville devra être revue en accord avec les propriétaires,
- la commune mettra en place des STECAL dans les secteurs présentant les critères suffisants,
- l'aménagement du carrefour du centre-ville fera l'objet d'une étude de circulation pour présenter la meilleure solution au flux automobile,

- les demandes individuelles de classement en zone constructibles ayant retenu un avis favorable seront acceptées (voir tableau du PV de synthèse)
- le chemin d'accès à la propriété de mme SEBBAH sera frappé d'emplacement réservé afin de permettre un bouclage viaire du secteur,
- les cheminements doux seront étudiés dans leur ensemble en prenant en compte les volontés de vente ou non des riverains.

Fait à Mazères, le 12 août 2019

Le commissaire enquêteur : Gaëlle Briquet-Boissière

