

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Montbrun- Lauragais

Révision du PLU

7.2

Prise en compte des observations suite à l'enquête publique



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Mise en révision le :	16 mai 2017
Arrêt :	15 février 2019
Approbation :	

Mairie de Montbrun-Lauragais Place René Hébrard 31450 Montbrun-Lauragais Tel : 05 31 61 89 70 Fax : 05 61 81 57 80

Evolutions suite aux conclusions du commissaire enquêteur :

L'enquête publique relative à la révision du PLU s'est déroulée du 14 juin au 17 juillet 2019.

En conclusion de son rapport, le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de PLU en formulant les réserves synthétisées ci-dessous.

L'ensemble des modifications au projet de PLU indiquées dans ce mémoire, ainsi que celles formulées en réponse aux avis des personnes publiques associées ont été reportées dans le dossier approuvé par le Conseil Municipal.

Réserves :

- Réserve n°1 : « l'OAP du centre-ville devra être revue en accord avec les propriétaires.»

Réponse de la commune :

L'OAP sur le centre-villageois vise à renforcer cette centralité par le renouvellement urbain et la densification tout en assurant le maintien de la qualité de vie et du caractère du village. Cette OAP répond par ailleurs à l'objectif d'accueil de population affiché dans le PADD et répond donc à un intérêt général.

Comme indiqué dans les réponses de la commune au PV du commissaire-enquêteur, une concertation a été mise en place durant la procédure d'élaboration du PLU. Il est toutefois proposé par la municipalité de communiquer auprès des propriétaires sur la portée juridique de cette OAP. Elle ne donne en effet 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.

Des rencontres avec les riverains ont également eu lieu le 24 septembre (famille Pinel), le 25 septembre (Mme Appy et M. Bourjade), et le 10 octobre (M. Mignonat).

Suite aux avis des PPA, la commune avait proposé que le secteur Sud-Ouest de l'OAP centre-bourg fasse l'objet d'un sous-secteur de la zone UA conditionnant son aménagement à la réalisation d'une opération d'ensemble (cf. 6.2 Synthèse des avis et réponses). Suite aux échanges avec les riverains, il est proposé de modifier le périmètre qui fera l'objet d'une opération d'ensemble (périmètre en rouge dans les schémas page suivante).

Evolution proposée suite aux avis des PPA



Evolution proposée suite à l'enquête publique



De plus, une erreur matérielle apparaissait dans l'OAP présentée en enquête publique. En effet, le périmètre de l'OAP figurant dans le zonage n'était pas le même que celui présenté dans le schéma d'organisation de l'OAP. Les parcelles 171, 172, 217 et 218 (zone de la Plaine de Picard) étaient incluses dans le périmètre de l'OAP figurant au zonage tandis que ces parcelles n'étaient pas incluses dans le schéma d'organisation de l'OAP. Ce périmètre agrandi devait permettre la réalisation d'une liaison douce. Le commissaire-enquêteur et les propriétaires concernés ont été alertés quelques jours avant la fin de l'enquête publique. Au vu des observations des déposataires, il est proposé de retenir le périmètre de l'OAP présenté initialement dans le schéma d'organisation de l'OAP, et donc de ne pas y inclure la zone de la Plaine de Picard. Le règlement graphique sera modifié dans ce sens.

- Réserve n°2 : « la commune mettra en place des STECAL dans les secteurs présentant les critères suffisants »

Réponse de la commune :

Comme indiqué dans les réponses de la commune au PV du commissaire-enquêteur, la loi ALUR a restreint le recours aux STECAL, ceux-ci devant rester exceptionnels, conformément au principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles.

Des dispositions sont néanmoins prévues dans le règlement des zones A du PLU pour gérer les bâtiments existants et permettre leur évolution. Ainsi le règlement graphique identifie les bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Comme le précise le règlement écrit de la zone A, ce changement de destination peut se faire vers de l'hébergement hôtelier et touristique.

Le règlement écrit permet par ailleurs l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes sous conditions en zone agricole. Les règles mises en place répondent aux prescriptions de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.

Il est par ailleurs à noter que le règlement du PLU approuvé en 2007 ne permettait déjà pas les habitations nouvelles dans les STECAL (zones N1). 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.

De plus, comme indiqué dans les réponses de la commune au PV du commissaire-enquêteur, bien que la commune accueille plusieurs secteurs d'habitat diffus, 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 STECAL dans ces secteurs, qui viendraient renforcer le mitage de l'espace agricole et seraient contradictoires avec l'orientation du PADD visant à préserver les espaces agricoles. En outre :

- *Les constructions des secteurs de Latour et des Cruzats présentent des sorties dangereuses sur la RD74 et la RD24.*
- *Le secteur de Périole est seulement constitué de 2 habitations.*
- *Le secteur de Montan n'a fait l'objet d'aucune demande de classement en STECAL. Il est par ailleurs excentré, desservi par une voie étroite, et en contact d'une zone N.*

Seules les habitations du secteur de Montbrun-le-Vieux constituent un hameau. En effet, ce secteur accueille une dizaine de constructions et présente une continuité bâtie. Toutefois, le réseau eau potable dans ce secteur est saturé et ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions (cf. notice Eau potable du Sicoval). Au vu du nombre limité d'habitations qui seraient à desservir par rapport au linéaire du réseau eau potable à renforcer, le renforcement du réseau n'est pas envisagé et la réalisation de nouvelles habitations n'est donc pas possible. Un classement du hameau en STECAL n'est donc pas adapté.

- Réserve n°3 : « l'aménagement du carrefour du centre-ville fera l'objet d'une étude de circulation pour présenter la meilleure solution au flux automobile. »

Réponse de la commune :

Une étude de circulation sera réalisée de manière à déterminer les aménagements et les accès les plus adaptés à la future opération du secteur de Lanes. La sécurisation du carrefour du centre-villageois sera notamment étudiée. L'emplacement réservé n°5 dédié à l'aménagement du carrefour a été redélimité de manière à anticiper sa sécurisation tout en limitant les contraintes pour le propriétaire du terrain frappé par cet ER.

L'OAP sur le secteur de Lanes est modifiée pour préciser qu'une étude de circulation permettra de déterminer l'accès le plus adapté.

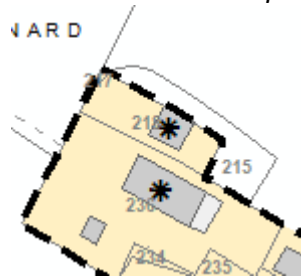
Par ailleurs afin de proposer une sortie la plus sécurisée possible depuis le secteur de Picard (zone AUa) sur la RD24, la haie longeant la RD et classée en EBC dans le PLU arrêté est identifiée en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Réserve n°4 : « les demandes individuelles de classement en zone constructible ayant retenu un avis favorable seront acceptées. »

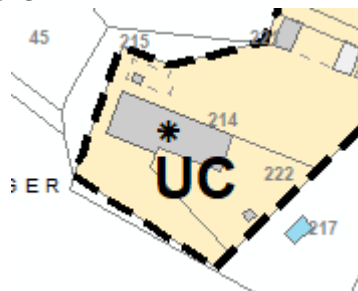
Réponse de la commune :

La commune a répondu favorablement à deux demandes individuelles de classement en zone constructible, à savoir :

- l'extension mineure de la zone UC à la totalité de la parcelle E215,



- l'extension mineure de la zone UC de manière à y intégrer la parcelle D215 et la piscine sur une partie de la parcelle D217.



Le règlement graphique et le rapport de présentation seront modifiés en ce sens.

- Réserve n°5 : « le chemin d'accès à la propriété de Mme SEBBAH sera frappé d'emplacement réservé afin de permettre un bouclage viaire du secteur. »

Réponse de la commune :

Une étude de circulation sera réalisée de manière à déterminer les aménagements et les accès les plus adaptés à la future opération du secteur de Lanes et de manière à répondre à l'intérêt général. La sécurisation du carrefour du centre-villageois sera notamment étudiée.

La mise en place d'un emplacement réservé sur le chemin d'accès à la propriété de Mme SEBBAH apparaît donc prématurée et ne sera pas intégrée dans le règlement graphique du présent PLU. Il est toutefois proposé de supprimer le classement en EBC de la haie n°9 sur la portion en contact avec la zone AUb afin de laisser la possibilité d'un aménagement suite à une éventuelle procédure d'évolution du document d'urbanisme.

- Réserve n°6 : « les cheminements doux seront étudiés dans leur ensemble en prenant en compte les volontés de vente ou non des riverains. »

Réponse de la commune :

Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place sur la commune afin de renforcer le réseau de cheminements doux. Ces emplacements répondent à l'une des orientations du PADD visant à réduire les déplacements en voiture individuelle et ce, en développant les modes doux. Ces dispositions ont ainsi été prises en vue d'un usage d'intérêt général, et notamment au regard des besoins de la commune, de la lutte contre le changement climatique, de l'adaptation à ce changement, de la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les volontés de vente ou non des riverains à un instant donné ne constituent pas un critère pour la mise en place d'emplacements réservés permettant la réalisation d'aménagements d'intérêt général.

Par ailleurs, l'acquisition des terrains pour l'aménagement des cheminements doux se fera à l'amiable. La municipalité n'envisage pas d'expropriation.

Toutefois, la localisation de l'emplacement réservé n°4 destiné à l'aménagement d'un cheminement doux est modifiée suite à l'avis de la Chambre d'agriculture sur le PLU arrêté (cf. remarque 13 dans le document 6.2 Synthèse des avis et réponses).

L'emplacement réservé, qui traversait un îlot agricole, est déplacé en limite d'unité foncière. Dans ses réponses aux avis PPA, la commune prévoyait d'ajouter un second emplacement réservé dans ce secteur afin de laisser deux options d'aménagement de cheminement doux. Ce second ER n'apparaît aujourd'hui plus opportun et difficile à mettre en œuvre. Il n'est donc pas retenu.

Evolutions suite à la synthèse des observations du public par le commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a annexé à son rapport une synthèse des observations du public auxquelles a répondu la municipalité et sur lesquelles le commissaire a émis des avis. Le commissaire enquêteur a pris acte des demandes suivantes mais n'a pas repris ses avis dans les conclusions motivées :

- Supprimer la servitude de protection de la mare (M. Jean-Michel Huc) (avis favorable du commissaire-enquêteur) :

Réponse de la commune :

Après vérification, la mare est identifiée dans le règlement graphique mais ne fait l'objet d'aucune protection. Aucune modification dans le règlement graphique n'est donc nécessaire.

- Retenir le classement en zone naturelle de la parcelle A100 (avis favorable du commissaire-enquêteur) :

Réponse de la commune :

La commune étant favorable à cette demande, la parcelle A100 est classée en zone naturelle.

- Possibilité d'intégrer un emplacement réservé pour répondre aux besoins de locaux pour les services techniques :

Réponse de la commune :

Le bâtiment existant du secteur Picard est identifié dans l'OAP du secteur afin qu'il soit préservé et requalifié en partie en local pour les services techniques.

Autre évolution du dossier suite à l'enquête publique :

A l'issue de l'enquête publique, la rédaction de l'OAP de Souleilla est modifiée dans sa forme afin d'améliorer sa clarté et sa bonne compréhension. Il est précisé que « *Le secteur pourra accueillir environ 4 logements de type pavillonnaire* » au lieu de « *l'opération devra permettre la construction d'environ 4 logements* », le règlement écrit ou l'OAP ne soumettant pas ce secteur à l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions techniques du SDIF figurant dans les annexes sanitaires ont également été mises à jour.

L'article 1 du règlement écrit de la zone A a été modifié dans sa forme afin d'améliorer sa lisibilité et lever toute ambiguïté d'interprétation (ajout de puces).

Ces modifications n'entraînent pas d'évolution sur le fond du dossier et notamment sur les règles du PLU.

Le SMEAT a envoyé un courrier en commune après l'enquête publique pour rendre un avis. Cet avis a été annexé à la liste des avis des PPA (pièce 6.1) mais ne figure pas dans la pièce 6.2 « Synthèse des avis et réponses », ce document ayant été reçu en dehors du délai de consultation des PPA.

Le SMEAT émet un avis favorable avec deux invitations présentées ci-dessous. Cet avis n'implique pas de modification dans le PLU.

Avis DU SMEAT	REPONSE DE LA COMMUNE
S'assurer que les dispositions du PLU ne compromettent pas, en centre-bourg notamment, une éventuelle mise en œuvre des « itinéraires de maillage à préserver » du SCoT	L'OAP sur le centre-villageois vise à améliorer les conditions de desserte et de traversée du centre. Les orientations ne remettent pas en question l'inscription de la RD24 en tant qu'itinéraire de maillage à préserver au SCoT.
Mieux préciser les modalités de prise en compte de la liaison verte identifiée au SCoT	La liaison verte identifiée au SCoT correspond à des espaces classés en zone naturelle (la majeure partie de la liaison verte) et en zone agricole où la constructibilité est très limitée. En outre, la majeure partie de la liaison verte correspond à des espaces boisés classés. Ces dispositions permettent d'assurer la continuité de son tracé.