

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

Commune de MONTPITOL

Révision du Plan Local d'Urbanisme.

&

Révision du schéma d'assainissement des eaux usées.

ENQUETE PUBLIQUE

Du 02 octobre 2019 au 31 octobre 2019 inclus.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
LABORDE François

Destinataires :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Monsieur le Maire de la commune de Montpitol.

TABLE DES MATIERES

Partie I - Rapport

1 – GENERALITES

1.1 Préambule	4
1.2 Objet de l'enquête publique	4
1.3 Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique	5
1.4 Le porteur de projet : la Commune de Montpitol	5-7
1.5 Présentation du projet : révision du PLU et du schéma d'assainissement des eaux usées.	7-12
1.6 Notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA) et consultations des PPC	12
1.7 Composition du dossier d'enquête	13-14

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur	14
2.2 Modalités du démarrage de l'enquête	14
2.3 Information du public - Publicité	15
2.4 Déroulement et climat de l'enquête	15
2.5 Clôture de l'enquête	15

3 - OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

3.1 Bilan comptable des visites, observations et propositions	16
3.2 Analyse des observations et propositions	16-17
3.3 Notification du PV de synthèse au responsable de projet	17-18
3.4 Conclusions partielles du commissaire enquêteur	18

Partie II– CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

REVISION DU PLU

1– CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête	19
1.2 Régularité de la procédure	19
1.3 Avis sur le dossier d'enquête	19-20
1.4 Avis par rapport aux codes de l'urbanisme et de l'environnement	20-21
1.5 Analyse des avis des PPA & PPC	21-26
1.6 Analyse des observations et propositions du public	26

2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

26-27

Partie III– CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

1– CONCLUSIONS MOTIVEES	28
1.1 Rappel de l'objet de l'enquête	28
1.2 Régularité de la procédure	28
1.3 Avis sur le dossier d'enquête	28-29
1.4 Avis par rapport au code de l'environnement	29
1.5 Analyse des avis des PPA et PPC	30
1.6 Analyse des observations et propositions du public	30
1.7 Bilan du projet de révision du schéma d'assainissement des EU	30-32-
2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	32-33

Partie IV - ANNEXES

1 – LISTE DES ANNEXES	34-44
------------------------------	-------

Partie I

1 - GENERALITES

1.1- Préambule

La commune de Montpitol a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 25/08/2008.

Par délibération en date du 24/03/2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU.

Par arrêté n° 2019/023 du 14 août 2019, le conseil communal a prescrit une enquête publique unique sur les projets de révision de son P.L.U et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Montpitol.

La révision du PLU devra prendre en compte ou être compatible avec certains documents de portée supra-communale :

- Principe de compatibilité avec le SCoT du Nord Toulousain,
- Principe de prise en compte du SRCE Midi-Pyrénées (schéma régional de cohérence écologique).

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées est concomitante à la révision de son PLU.

1.2 - Objet de l'enquête publique

A - Révision du PLU :

- Intégration des nouvelles exigences législatives ;
- Réfléchir sur un nouveau projet territorial en cohérence avec le SCoT du Nord Toulousain, et redéfinir les objectifs de développement de la commune et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation ;
- Réinterroger la vocation et la délimitation de certaines zones du PLU ;
- Préciser le PLU actuel dans ses dispositions en vue de définir des formes urbaines respectueuses du cadre naturel et patrimonial et des paysages et renforcer les dispositions de préservation du PLU actuel concernant les paysages, les espaces naturels et agricoles en lien avec les orientations du SCoT NT et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Trames vertes et bleues) ;
- Sécuriser les déplacements en particulier par la création de cheminements doux au cœur du bourg ;
- Au vu du projet de développement, remettre en adéquation les équipements collectifs avec les besoins de la population.

B – La révision du zonage d'assainissement des eaux usées concomitante à la procédure de la révision du PLU de la commune de Montpitol.

Ce schéma d'assainissement communal est une réactualisation d'un précédent réalisé par le bureau d'études DECOSTERD en 2004.

Etudier la faisabilité de passer une partie du bourg en assainissement collectif (AC) suite à la volonté d'ouvrir de nouvelles zone à l'urbanisation prévue dans cette révision du PLU.

1.3 - Cadre législatif et règlementaire du projet soumis à enquête publique.

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et R. 153-8 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2224-10 ;
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R. 123-9 ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 24 mars 2015 ayant prescrit la révision du PLU ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 19 mars 2019 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;
- La décision du maire/conseil municipal en date du 12 juin 2018 validant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et décidant de le soumettre à enquête publique ;
- L'ordonnance N° E19000149/31 en date du 2 août 2019 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur François LABORDE, en qualité de commissaire enquêteur ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- L'arrêté n°2019/023 en date du 14 août 2019 prescrivant la révision du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées de Montpitol.

1.4 - Le porteur de projet : la Commune de Montpitol.

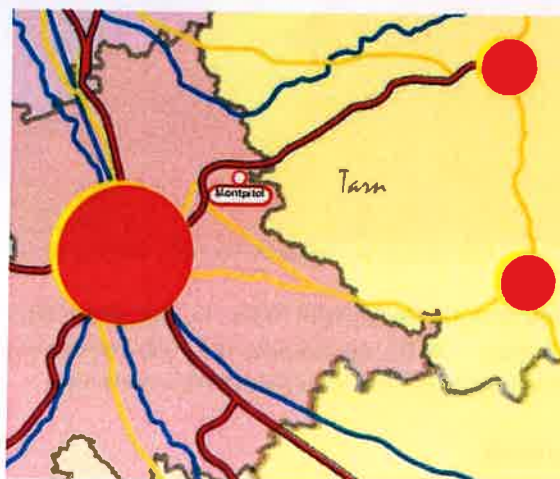
A - Situation géographique de la commune

Montpitol est une commune rurale caractérisée par une certaine qualité patrimoniale et environnementale constituée autour d'un petit noyau villageois.

Elle est située en Haute-Garonne à une trentaine de kilomètres de la métropole toulousaine à laquelle elle est reliée, via l'A68 et Montastruc-la-Conseillère.

Elle place le territoire à une trentaine de minutes du pôle toulousain par une accessibilité facilitée par sa position à proximité d'un axe autoroutier. De plus, l'A68 permet une liaison rapide avec Albi située à une cinquantaine de kilomètres.

La commune est implantée au Nord-Est du département à proximité de celui du Tarn. Elle est située entre plusieurs pôles régionaux : Toulouse, Albi et Castres.



Elle présente une superficie de 596 ha avec une topographie très variée (altitude comprise entre 242 m et 155 m). Elle a une densité d'environ 67 habitants au km².

B - Organisation locale

Montpitol appartient à la communauté de communes Coteaux du Girou (21 376 habitants pour 18 communes s'étalant sur 209 km²).



La commune est intégrée au bassin de vie de Montastruc-la-Conseillère, en lien direct avec les bassins de vie de Saint Sulpice, Lavarut et Verfeil.

Cette position permet aux habitants de Montpitol d'accéder à des commerces, services et équipements de gamme intermédiaire **par de la mobilité individuelle** pour répondre aux besoins de la population locale et à un réservoir d'emplois locaux.

Cette réponse de proximité localisée sur 4 bassins de vie en lien direct avec le territoire limite la dépendance de la commune vis-à-vis de la métropole toulousaine.



Découpage des bassins de vie 2012 – source geoclip

La commune de Montpitol s'inscrit également dans un territoire plus large : le Pays Tolosan (Pôle d'équilibre territoriaux et ruraux - PETER) qui compte 111 500 habitants au 01/01/2016 répartis sur une surface de 865 km², en 72 communes et 5 communautés de communes.

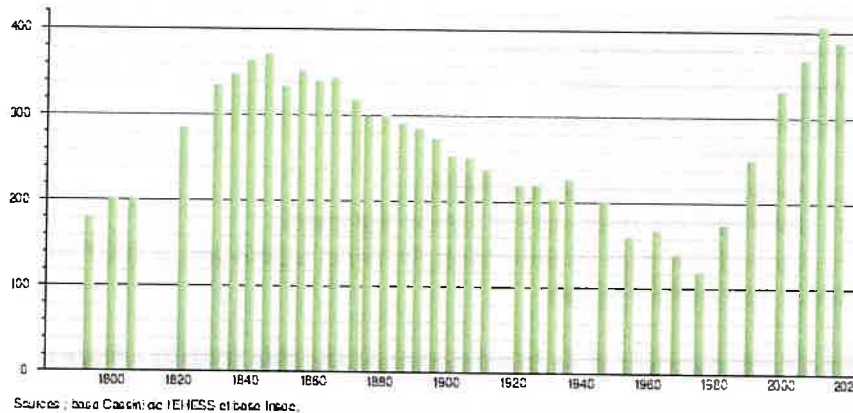
C - Démographie locale

Depuis 1975, la population de Montpitol a observé une progression constante jusqu'en 2010, passant de 121 habitants à près de 400 habitants. La population a donc été multipliée par 3 en moins de quarante ans. La population semble être en voie de stabilisation et atteignait 396 habitants en 2015.

Montpitol s'inscrit dans les dynamiques supra-communales. En effet, les territoires étudiés connaissent tous une évolution dynamique sur leur territoire.

Depuis 2010, la commune marque le pas de façon plus marquée que les autres espaces. (Taux de croissance moyen annuel modéré de 2% entre 2006 et 2011 et -0,9 % entre 2011 et 2016).

Histogramme de l'évolution démographique



Il est à craindre que si la commune n'accueille plus d'habitants venant d'autres espaces, le solde naturel pourrait de nouveau s'affaiblir et la commune perdrait des habitants par un mécanisme proche de celui connu dans les années 1970.

1.5 - Présentation du projet :

1.5.1 - Révision du PLU de Montpitol

Les principaux objectifs assignés dans le cadre de la démarche de révision du PLU étaient de :

- Répondre aux impératifs de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT NT et l'intégration des nouvelles exigences législatives :
 - Mise en compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain (SCoT NT) ;
 - Intégration des dispositions de la loi ENE.
- Réfléchir sur un nouveau projet territorial :
 - En cohérence avec le SCoT NT, redéfinir les objectifs de développement de la commune et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation ;
 - Préciser le PLU actuel dans ses dispositions en vue de définir des formes urbaines respectueuses du cadre naturel et patrimonial et des paysages.
 - Réinterroger la vocation et la délimitation de certaines zones du PLU, en particulier la zone AUE (située sur la RD 22, à Prats Vidals) ;
 - Renforcer les dispositions de préservation du PLU actuel concernant les paysages, les espaces naturels et agricoles en lien avec les orientations du SCoT NT et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
 - Sécuriser les déplacements, en particulier par la création de cheminements doux au cœur du bourg ;
 - Au vu du projet de développement, remettre en adéquation les équipements collectifs avec les besoins de la population.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU comprenait les documents réglementaires décrits en détail dans le § 1.7 (composition du dossier d'enquête).

✓ **Le rapport de présentation – Pièce 1**

C'est un diagnostic du territoire communal, établi au regard des prévisions démographiques et économiques de la commune **jusqu'à l'horizon 2030** et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, et d'équipements.

Il aborde et détaille les points et les thèmes suivants :

- Le contexte ;
- Diagnostic et dynamiques en cours ;
- Etat initial de l'environnement ;
- Justification des choix retenus :
 - Le PADD ;
 - Cohérence des OAP avec le PADD ;
 - Justificatif des choix retenus dans le règlement ;
 - L'articulation avec les documents de norme supérieure : le SCOT NT.
- Incidences sur l'environnement.

✓ **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) – Pièce 2**

Son contenu est défini par l'article 151-5 du code de l'urbanisme.

Axe 1 : Un projet de territoire respectant les richesses locales :

- Préserver les milieux supports et vecteurs de biodiversité ;
- Préserver les composantes identitaires locales ;
 - L'espace agricole sera protégé ;
 - Les paysages locaux seront sauvegardés ;
 - Les éléments caractéristiques de l'identité locale seront préservés.

Les enjeux portés dans le cadre du PADD, visent à intégrer les composantes environnementales **comme préalable au développement urbain**.

Axe 2 : Un projet de territoire maîtrisé se polarisant sur le cœur de bourg

- Accompagner le développement urbain par le confortement de la centralité du cœur de bourg ;
- Définir un projet urbain renouvelant les pratiques d'aménagement ;
- Encadrer le développement démographique et urbain du territoire.

La volonté du maintien d'une **urbanisation concentrée autour du cœur de bourg** participera à la préservation des ensembles naturels et répondra aux objectifs de densification requis par la législation.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour **finalité de préserver durablement les espaces agricoles et les paysages et de pérenniser l'équilibre existant sur le territoire**.

Le PADD soumis à l'enquête a été approuvé par la commune le 03 mai 2016.

✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Pièce 3**

Au nombre de trois, les OAP ont vocation à répondre aux objectifs et développement de la commune. Elles sont localisées dans des périmètres **déjà urbanisés** proches.

Ces espaces restés disponibles constituent des potentiels intéressants d'urbanisation qu'il s'agisse de **l'accueil de logements ou d'activités**.

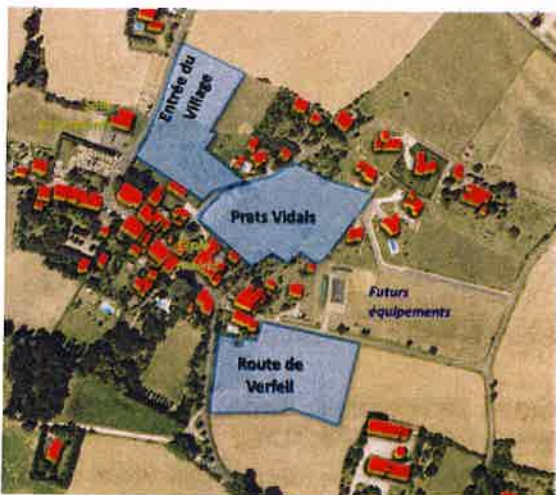
La démarche a été réalisée avec la préoccupation annoncée de ne **mobiliser qu'un minimum de terre agricole et maintenir une cohérence avec l'environnement bâti** au sein de chaque secteur appréhendé.

Il a été choisi de mettre en place des conditions de densification en réponse aux objectifs d'économie générale de l'espace sur ces secteurs, en conformité avec les prescriptions du SCoT NT :

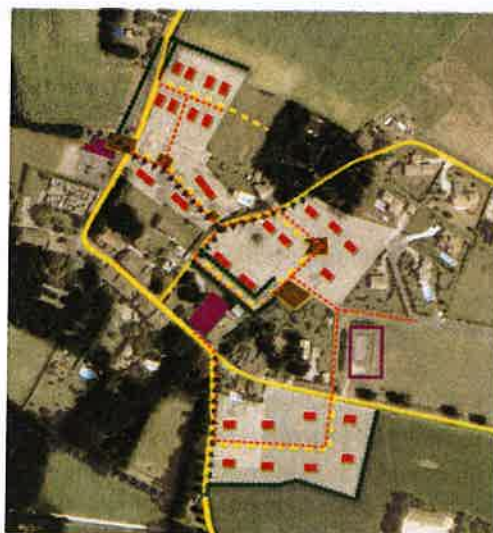
- secteur Entrée de village (1,04 ha): densité de 6 à 10 lots/ha en zone 1AUe – **secteur à vocation artisanale** et une densité de 6 à 8 logements à l'hectare en zone Ub pour de **l'habitat individuel**.
- secteur Prats Vidals (1,15 ha) avec une densité de 20 à 25 logements à l'hectare en zone 1AUa pour de **l'habitat collectif ou individuel continu** et une densité de 6 à 8 logements par hectare en zone 1AUb pour de l'habitat individuel.
- secteur route de Verfeil (1,16 ha): une densité de 6 à 8 logements à l'hectare en zone 1AUc pour de **l'habitat individuel**.

L'approche globale se traduit au travers du traitement de différentes thématiques centrales pour le territoire et le **confortement du cœur de bourg** :

- L'intégration dans le tissu existant (cœur du bourg),
- Les liens avec les équipements publics (école, mairie salle des fêtes City stade),
- La densité et les typologies attendues, les formes urbaines,
- Les dessertes, les espaces publics et le développement des modes doux,
- L'accompagnement paysager, le traitement environnemental et la gestion des eaux pluviales,
- Des conditions d'aménagement : modalités d'urbanisation de chaque secteur.



Source «documents « Paysages »



Aménagement possible de l'habitat

OAP - ENTREE DE VILLAGE

Etat des lieux :

- Situation en entrée de ville Nord en bordure de la Route de Verfeil (RD 22) ;
- Perspective visuelle forte sur le village et l'église ;
- Articulation avec les équipements publics structurants (école et salle polyvalente) ;
- Superficie : 1.04 ha.

Objectifs :

- Qualifier et mettre en scène l'entrée du village ;
- Structurer un espace d'accueil d'activités, commerces et services en lien direct avec le cœur de bourg ;
- Aménager un quartier d'habitat confortant le centre bourg et restructurant un tissu résidentiel peu dense ;
- Développer un réseau de liaisons douces participant au maillage communal : créer un lien entre le quartier de Prats Vidals et les équipements scolaires vers la salle polyvalente, offrant ainsi une alternative à la Route de Verfeil inadaptée aux mobilités actives ;
- Préserver un exutoire naturel jouant un rôle à l'échelle du cœur de bourg pour la gestion des eaux pluviales.

OAP - PRATS VIDALS

Etat des lieux :

- Situation au cœur du noyau urbain en articulation entre le village-rue, les futurs équipements publics et les aménagements récents du lieu-dit Prats-Vidals ;
- Lien direct avec les équipements publics structurants ;
- Superficie : 1.15 ha.

Objectifs :

- Aménager un quartier d'habitat confortant le centre bourg et restructurant un tissu résidentiel peu dense ;
- Structurer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal, liant le quartier aux équipements structurants pour : école, city-stade, futur ALAE ;
- Anticiper le maillage du quartier avec les futurs projets situés sur le foncier public route d'Azas, les liaisons à aménager vers d'autres équipements, notamment vers la salle polyvalente, et vers les nouveaux quartiers (Route de Verfeil et Entrée du Village) ;
- Rompre avec le modèle de « l'individuel pur » prédominant sur le territoire.

OAP - Route de VERFEIL

Etat des lieux :

- Situation en articulation avec le noyau urbain entre la Route de Verfeil (RD 22) et la route d'Azas (RD 30C) ;
- Lien direct avec le city-stade et le futur pôle d'équipements communal ;
- Superficie : 1.16 ha.

Objectifs :

- Aménager un quartier structurant le développement du bourg ;
- Aménager un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal ;
- Anticiper le maillage du quartier avec les futurs projets situés sur le foncier public route d'Azas, les liaisons à aménager et vers les nouveaux quartiers (Prats Vidals) ;
- Proposer une offre de lots libres organisée et limitant la consommation spatiale.

✓ **Le règlement écrit – Pièce 4.1**

Le règlement écrit vise à répondre aux objectifs du Conseil Municipal :

- S'inscrire dans les objectifs des lois Grenelle et ALUR sous la **forme modernisée** du règlement écrit conformément aux nouvelles dispositions réglementaires.
- Volonté d'assurer sa **compatibilité** avec le SCoT NT.

Plusieurs tableaux récapitulatifs du rapport de présentation (p153 à 169) mettent en perspective les éléments des dispositions du règlement écrit, les objectifs et orientations du PADD et les justifications correspondantes.

On trouve dans ces documents la justification détaillée des choix fait par le responsable de projet.

✓ **Le règlement graphique – Pièce 4.2**

Les grandes orientations d'évolution urbaine ont été formulées à l'issue des actions prévues au PADD et constituent le fondement des modifications du plan de zonage.

Le plan couvre la totalité du territoire communal à l'échelle 1/5000 et un agrandissement du centre du bourg à l'échelle 1/2000.

Les prescriptions particulières du PLU, qui se superposent au découpage en zones, y sont également indiquées.

L'impact de cette révision par rapport au PLU en vigueur (2007) sur la consommation d'espace est présenté et résumé dans le tableau ci-dessous (source rapport de présentation).

ZONE	PLU 2007		PLU REVISE		évolution EN HA
	SURFACE EN HA	PART EN %	SURFACE EN HA	PART EN %	
A	475,00	80%	430,56	72%	-44,44
Ap		0%	42,42	7%	42,42
ZONE AGRICOLE	475,00	80%	472,97	79%	-2,03
N		0%	94,72	16%	94,72
Na	64,80	11%	0,00	0%	-64,80
Nar	6,53	1%	0,00	0%	-6,53
Nb	12,12	2%	0,00	0%	-12,12
Nc	1,80	0%	0,00	0%	-1,80
Nl	5,30	1%	0,56		-4,74
ZONE NATURELLE	90,55	15%	95,28	16%	4,73
UA	5,29	1%	3,72	1%	-1,57
UB	2,05	0%	3,78		1,73
UC	18,81	3%	16,08		-2,73
Up		0%	1,57		1,57
ZONE URBAINE	26,15	4%	25,14	4%	-1,01
AU, AUb/1AUa, 1AUb, 1AUc	3,88	1%	2,31	0%	-1,57
Auf/1AUe	0,76	0%	0,52		-0,24
AU0/2AU	0,75	0%	1,14	0%	0,39
ZONE A URBANISER	5,39	1%	3,98	1%	-1,41
TOTAL	597	100%	597	100%	

1.5.2 - Révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Montpitol

Le schéma communal d'assainissement des eaux usées proposé est une actualisation de celui réalisé par le bureau d'études DECOSTERD en 2004.

Le projet de révision du schéma d'assainissement des eaux usées de la commune a bénéficié de la dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'autorité Environnementale (saisine n°201 8-3620).

A l'issue de cette révision, un choix devait être fait par le maître d'ouvrage concernant l'assainissement du bourg et plus particulièrement une partie de celui-ci en assainissement collectif (AC) et le reste en assainissement autonome (ANC).

Il est à noter qu'avant cette enquête publique, le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Montpitol ne comportait **qu'un seul secteur ANC** (Assainissement Non Collectif).

A la lumière des différentes solutions exposées dans la synthèse de l'étude soumise à l'enquête publique (document SIGEH-SCA 04/17 – juin 2019), et malgré l'intérêt d'un assainissement collectif (AC), l'étude fait la démonstration que la partie financière du projet n'est pas du tout en adéquation avec les ressources de la commune et ses prévisions de croissance démographique.

En conséquence, le responsable de projet a donc décidé de **garder la totalité de la commune assainie non collectivement (ANC)**.

Les mesures à mettre en place pour l'assainissement des eaux usées (ANC) provenant des habitations actuelles et futures devront d'être en conformité avec les préconisations du SDAGE Adour Garonne programme 2016-2021 et le SAGE Hers-Girou.

1.6 – Notification préalable aux PPA et PPC.

En application des dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux Personnes Publiques associées (PPC) concernées par le projet par lettre recommandée et accusé réception.

- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES - Haute Garonne
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES – CDPNENAF - Haute Garonne
- CONSEIL REGIONAL OCCITANIE
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE – Secteur routier
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE - Toulouse
- CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT - Toulouse
- CHAMBRE D'AGRICULTURE - Toulouse
- SCoT Nord Toulousain – Villeneuve les Bouloc
- TISSEO - Toulouse
- COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU GIROU - Gragnague
- MAIRIE DE MONTASTRUC LA CONSEILLERE
- MAIRIE DE ROQUESERIERE
- MAIRIE DE GARRIGUES
- MAIRIE DE SAINT-JEAN LHERM
- MAIRIE DE VERFEIL
- MAIRIE D'AZAS
- SYNDICAT DES EAUX TARN ET GIROU - Montjoire
- SDEHG - Toulouse
- SDIS 31 - Colomiers

1.7 – Composition du dossier d'enquête

Partie administrative :

- L'arrêté n°2019/023 en date du 14 août 2019 prescrivant la révision du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées de Montpitol.- (2 pages) ;
- La délibération du conseil municipal 2015/2/1 en date du 17/03/2015 – révision du PLU – (3 pages);
- La délibération du conseil municipal en date du 03/05/2015 – débat du PADD – (1 page);
- La délibération du conseil municipal 2019/03/01 en date du 11/03/2019 – Application du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 01/01/2019 – (2 pages);
- La délibération du conseil municipal 2019/03/02 en date du 11/03/2019 – Arrêt du PLU – (3 pages);
- L'avis d'enquête publique établie pour l'affichage extérieur – (1 page) ;
- Un registre d'enquête concernant la révision du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Montpitol paraphé par le commissaire enquêteur, comportant 21 pages numérotées de 1 à 21 ;
- Attestations de parution presse La Dépêche du Midi et La Voix du Midi – (4 pages) ;
- Réponses des PPA & PPC (8 documents):
 - Dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas – Saisine 2017-4922 – n° MRAe 2017DK046 – (3 pages) ;
 - SCOT du Nord Toulousain – Décision n°2019/17 – (4 pages) ;
 - Syndicat mixte Transports en commun de l'agglomération de Toulouse (Tissé) – 15/04/2019 – (1 page) ;
 - Conseil départemental de la Haute Garonne – Pôle développement équilibré du territoire – 23/05/2019 (1 page) ;
 - Chambre d'agriculture Haute Garonne- 01/07/2019 (3 pages) ;
 - Préfecture de Haute Garonne DDT – 25/07/2019 – (1 page) + Rapport de synthèse du directeur départemental des territoires-(4 pages) ;
 - Service départemental d'incendie et de secours – 15/05/2019 – (4 pages) ;
 - Prise en compte des risques inondation dans PLU – (2 pages) ;
 - Extrait cartographique du SCoT Nord Toulousain – (1 page) + liste des servitudes d'utilité publique – (1 page) + Zones humides recensées par le conseil départemental – (1 page) ;
 - Préfecture de Haute Garonne – CDPNAF – 13/06/2019 – (1 page) ;
- Révision du PLU de Montpitol - Synthèse et position de la commune sur les avis des PPA – Document BE « Paysages Toulouse». Document ajouté au dossier en cours d'enquête par le MO- (8 pages) ;

Partie technique : Révision du PLU

- Pièce 1 - Annexe au rapport de présentation : liste de éléments de paysage identifiés - Document « Paysages » – (16 pages) ;
- Pièce 1 - Note de présentation : résumé non technique - Document « Paysages » – (35 pages) ;
- Pièce 1 - Rapport de présentation technique - Document « Paysages » – (180 pages) ;
- Pièce 2 - PADD - Document « Paysages » – (14 pages) ;
- Pièce 3 - OAP - Document « Paysages » – (17 pages) ;
- Pièce 4.2 - Règlement graphique - Document « Paysages » - 1 plan échelle 1/5000.
- Pièce 4.1 - Règlement écrit - Document « Paysages » – (46 pages) ;
- Pièce 5.1 - Annexes sanitaires - Document « Paysages » – (36 pages) ;
- Pièce 5.1 - Annexes sanitaires : réseau eau potable - Document « Paysages » – (2 pages) + Plan Véolia réseau eau potable commune de Montpitol – Echelle 1/4000 – édition du 05/03/2019 – mise à jour en date du 21/08/2018;
- Pièce 5.1 - Annexes sanitaires : défense incendie - Document « Paysages » – (10 pages) ;

- Pièce 5.1 - Annexes sanitaires : notice traitement des déchets - Document « Paysages » – (2 pages) ;
- Pièce 5.2 - Annexes : Servitudes d'utilité publique - Document « Paysages » – (12 pages) + Plan PPR commune de Montpitol – Echelle 1/10 000 – approuvé le 18/11/2011.

Partie technique : Révision du zonage d'assainissement des eaux usées

- Actualisation du communal d'assainissement des eaux usées – Résumé non technique – Document réf. SIGEH-SCA 04/17 - juin 2019 – (3 pages) ;
- Actualisation du schéma communal d'assainissement des eaux usées – Synthèse de l'étude pour l'enquête publique – Document réf. SIGEH-SCA 04/17 - juin 2019 – (56 pages) ;
- Correctif de la Synthèse de l'étude pour l'enquête publique Document réf. SIGEH-SCA 04/17 – 14 octobre 2019 – (2 pages) – **Correctif ajouté en cours d'enquête** ;

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par ordonnance N° E19000149/31 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse en date du 02 août 2019, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête.

En application de l'article R 123-5 du code de l'environnement, j'ai déclaré sur l'honneur n'être aucunement intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

2.2 - Modalités du démarrage de l'enquête

Suite à la réception de l'arrêté de désignation par le Tribunal Administratif, un premier contact téléphonique a eu lieu avec Madame Christelle LAFAYE, secrétariat général de la mairie de Montpitol le 08 août 2019.

Première rencontre préparatoire organisée en mairie de Montpitol en présence de Monsieur Thierry AURIOL, Maire de la commune, Monsieur Patrick BOURRY adjoint et de Madame C. LAFAYE le 14 août 2019.

Cette réunion nous a permis de finaliser d'un commun accord les modalités matérielles de l'organisation de l'enquête. J'ai obtenu les explications sollicitées et les réponses aux premières questions posées.

Les dates de l'enquête ont été fixées comme indiqué au § 2.4 (Déroulement et climat de l'enquête).

A cette occasion, le dossier d'enquête complet, version papier, me fut remis dans l'attente de sa version numérisée.

J'ai effectué le jour même, avec Monsieur le maire, la visite des divers sites de la commune concernés par l'enquête.

2.3 – Information du public – Publicité

L'avis d'enquête publique a été publié dans les deux journaux suivants :

- a) La Dépêche du Midi, éditions du 11/09/2019 et 03/10/2019,
- b) La Voix du Midi, éditions du 12/09/2019 et 03/10/2019.

L'affichage a été réalisé par l'intermédiaire de 7 panneaux d'affichage extérieurs répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

L'ensemble du dossier d'enquête dématérialisé était consultable sur le site de la commune de Montpitol à l'adresse : <https://www.mairie-montpitol.fr> conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête n°2019/023 du 14/08/2019.

Un poste informatique dédié a été mis à disposition du public à la mairie de Montpitol pour la consultation du dossier d'enquête dématérialisé durant toute la durée de l'enquête.

Chacun pouvait faire part de ses observations et propositions par courriel à l'adresse mairie-montpitol@wanadoo.fr ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie.

J'ai vérifié tout au long de la durée de l'enquête, la réalité de l'ensemble des moyens d'information mis à la disposition du public.

2.4 – Déroulement et climat de l'enquête

L'enquête publique fixée du mardi 02 octobre 2019 à partir de 9h00 jusqu'au jeudi 31 octobre à 12h00 inclus (soit 30 jours), s'est déroulée de façon satisfaisante et sans incident.

Le public a eu la possibilité de prendre connaissance des dossiers, et de mentionner d'éventuelles observations et propositions sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Montpitol, ou par courriel à l'adresse électronique dédiée durant toute la durée de l'enquête.

Le public a eu l'occasion de rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences effectuées à la mairie de Montpitol aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 02 octobre 2019 de 09h00 à 12h00;
- Lundi 21 octobre 2019 de 15h00 à 18h00;
- Jeudi 31 octobre 2019 de 09h00 à 12h00

Une salle réservée à cet effet garantissait la confidentialité des entretiens.

Aucun incident n'est survenu durant l'enquête.

L'enquête n'a pas été prorogée, cela n'a pas été nécessaire, et aucune demande n'en a été faite.

2.5 - Clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture du registre d'enquête à la mairie de Montpitol le jeudi 31 octobre 2019 à 12h00.

3 - OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

3.1 - Bilan comptable des visites, des observations et propositions

Bilan des visites aux permanences	Nombre	Orales	Ecrites
Le 02/10/2019	0	0	0
Le 21/10/2019	2	1	1
Le 31/10/2019	1	1	1

Bilan des observations et propositions	Nombre
Déposées sur le registre d'enquête pendant les permanences	2
Déposées sur le registre d'enquête en dehors des permanences	0
Reçues par courriel et annexées au registre d'enquête	0
Reçues par courrier postal et annexées au registre d'enquête	0
Total des observations et propositions consignées ou annexées au registre d'enquête	2

3.2 – Analyse des observations et propositions

Permanence du 02/10/2019 : Aucune visite.

Permanence du 21/10/2019 :

- **1 - Monsieur et Madame CALABUIG Jean Michel - Montpitol.**
 1 - Monsieur Calabuig est venu vérifier avec le commissaire enquêteur si ER n°5 du PLU en vigueur avait bien été supprimé dans le projet de PLU soumis à l'enquête conformément à une demande antérieure. Nous avons constaté sa suppression. Monsieur Calabuig est satisfait.
 2 - Madame Calabuig réitère sa requête écrite concernant les parcelles 867 ou 95 en vue d'une urbanisation pour sa fille. Ces deux parcelles ne sont pas classées en zone urbanisable dans la révision du PLU.
 Le texte intégral de son observation a été agrafé au registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage (point 2) :

Les parcelles en question sont incluses dans la perspective des points de vue remarquables identifiés dans le PADD dans l'orientation « préserver les composantes identitaires locales » : leur urbanisation serait contraire aux objectifs du PADD.

Avis du commissaire enquêteur :

Le respect du PADD dicte cette décision justifiée.

- **2 - Monsieur et Madame HOULBERT - Montpitol**
 Propriétaire et habitant sur la parcelle 205, Monsieur et Madame Houibert sont venus se renseigner sur le projet de révision du schéma d'assainissement et de l'impact éventuel de cette révision pour leur parcelle.

Je leur ai confirmé, qu'étant déjà en ANC, la révision du schéma d'assainissement des eaux usées de la commune ne changera rien à leur situation.

Ils ont également souhaité obtenir des informations sur le projet de révision du PLU et prendre connaissance des évolutions prévues à l'occasion de sa révision. J'ai répondu à ces différentes questions

Aucune observation inscrite sur le registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Aucun changement, la parcelle reste en assainissement autonome.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

Permanence du 31/10/2019

○ **3 – Monsieur JUAN Antoine, Raymond - Montpitol**

Propriétaire de la parcelle 128 classée en zone Ua, il souhaiterait y implanter une maison. Toutefois le règlement écrit, article B-1-a l'oblige à bâtir dans une bande de 20 m à partir de la voie publique. Cette limite de 20 m lui semble trop restrictive pour un secteur situé en plein centre bourg (parcelle mitoyenne avec l'école et l'OAP Prats Vidals). Monsieur Juan souhaiterait la modification de cet article pour permettre une implantation éventuelle avec un recul de 60 m plus adaptée à la configuration de sa parcelle.

Observation inscrite au registre d'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage:

Cette disposition répond à l'orientation du PADD « accompagner le développement urbain du confortement de la centralité du cœur de bourg ». Pour poursuivre l'écriture architecturale du cœur de bourg, l'implantation au plus près de l'emprise publique est recherchée, un recul de 60 m constituerait une rupture dans le tissu urbain du cœur de bourg. Une adaptation de la règle sera étudiée pour prendre en compte le cas spécifique soulevé par la requête.

Avis du commissaire enquêteur :

Le respect de l'orientation du PADD conduit à cette réponse toutefois non définitive de la part du pétitionnaire.

Toute adaptation éventuelle de la règle devra rester en conformité à la volonté exprimée au PADD de ne pas entrainer de rupture dans le tissu urbain du cœur de bourg.

3.3 – Notification du Procès Verbal de synthèse au Responsable de Projet.

La remise de mon PV de synthèse a été effectuée en mains propres à la mairie de Montpitol le 07/11/2019 en la présence de :

- Monsieur Thierry AURIOL maire de Montpitol;
- Monsieur Patrick BORRY adjoint au maire ;
- Madame C. LAFAYE secrétaire générale.

J'ai commenté le déroulement de l'enquête et nous avons abordé l'ensemble des points évoqués dans le PV de synthèse.

Le 21 novembre 2019, j'ai reçu par courriel, le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du pétitionnaire (document joint dans les annexes - partie IV).

3.4 - Conclusions partielles du commissaire enquêteur

Compte tenu des éléments suivants :

- L'étude du dossier dans sa totalité et la reconnaissance du site,
- Les renseignements obtenus durant l'enquête,
- La nature des observations et propositions recueillies ou inscrites ou jointes sur le registre d'enquête (papier et numérique),
- La régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête réalisée dans des conditions satisfaisantes,
- L'ensemble des avis des PPA et PPC recueillis,
- L'ensemble des réponses du responsable de projet et son mémoire en réponse.

L'enquête publique concernant la révision du PLU et du schéma d'assainissement des eaux usées de la commune de Montpitol s'est déroulée suivant les dispositions prévues par l'arrêté de prescription, en conformité avec les exigences règlementaires et de façon satisfaisante.

Saint Nauphary le 27 Novembre 2019


François Laborde
Commissaire enquêteur

Partie II

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – CONCLUSIONS MOTIVEES

1-1 - Rappel de l'objet de l'enquête :

Par arrêté n° 2019/023 du 14 août 2019, le conseil communal a prescrit une enquête publique unique sur les projets de révision du PLU et du zonage d'assainissement de la commune de Montpitol.

Plusieurs objectifs étaient poursuivis dans le cadre de cette démarche :

- Répondre aux impératifs de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Toulousain et l'intégration des nouvelles exigences législatives ;
- Réfléchir sur un nouveau projet territorial en cohérence avec le SCoT NT, et redéfinir les objectifs de développement de la commune et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation ;
- Réinterroger la vocation et la délimitation de certaines zones du PLU, en particulier la zone AUe (située sur la RD 22, lieu dit Prats Vidals) ;
- Préciser le PLU actuel dans ses dispositions en vue de définir des formes urbaines respectueuses du cadre naturel et patrimonial et des paysages et renforcer les dispositions de préservation du PLU actuel concernant les paysages, les espaces naturels et agricoles en lien avec les orientations du SCoT NT et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Sécuriser les déplacements en particulier par la création de cheminements doux au cœur du bourg ;
- Au vu du projet de développement, remettre en adéquation les équipements collectifs avec les besoins de la population.

Mon avis est fondé sur la prise en compte des documents, procédures et démarches présentés ci-après.

1-2 – Régularité de la procédure :

L'enquête publique a été fixée du mardi 02 octobre 2019 à partir de 9h00 jusqu'au jeudi 31 octobre à 12h00 inclus (soit 30 jours).

Elle s'est déroulée de façon satisfaisante, sans aucun incident et avec un temps imparti suffisant pour consulter le dossier et offrir une information correcte au public.

Cette enquête n'appelle aucune autre observation de ma part.

1-3 – Le dossier d'enquête :

1.3.1 – La partie administrative

Le dossier d'enquête comportait toutes les pièces règlementaires exigées dans le cadre d'une révision de

PLU tant pour sa partie administrative que technique.

Je n'ai pas de commentaire particulier à formuler concernant la partie administrative

1.3.2 – La partie technique

La partie technique comportait bien l'ensemble des pièces obligatoires :

- *Notice de présentation,*
- *Règlement écrit,*
- *Plan de zonage,*
- *PADD,*
- *OAP,*
- *Annexes : annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique.*

Un volume important d'information très technique était proposé au public. Ce dossier restait accessible et bien documenté (schémas, photographies, plans...).

Les motifs de la révision du PLU de la commune y étaient exposés et détaillés.

Les impacts induits par la révision du PLU sur les autres documents (PADD, règlement écrit, règlement graphique, OAP) y étaient abordés et les choix justifiés.

Je n'ai pas remarqué de manquement significatif ou rédhibitoire à une bonne information du public à travers un dossier dense.

Le responsable de projet a tenu à faire part avant le démarrage de l'enquête, de ses réponses par rapport aux observations formulées par les PPA/PPC dans un document de synthèse où il précisait la position et l'avis de la commune (document joint dans les annexes en partie IV du rapport).

Ce document complétait ainsi l'information du public et des PPA. Il fut joint au dossier d'enquête dès son ouverture.

Conclusion sur l'ensemble du dossier d'enquête

Sur la forme, des erreurs, fautes de frappes, etc... dans les documents présentés ont été décelées et signalées par les PPA et par le commissaire enquêteur au fur et à mesure du déroulement de l'enquête. Leurs prises en compte seront fortement souhaitables avant l'approbation du projet.

Ce dossier, avec l'ensemble des pièces le constituant, était complet pour permettre une bonne compréhension du projet et sa consultation par le public. Il a satisfait à mes attentes.

1.4 – Avis par rapport aux codes de l'environnement et de l'urbanisme.

- *Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;*
- *Il répond aux impératifs de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Toulousain et l'intégration des dernières dispositions législatives et réglementaires ;*
- *Il bénéficie d'une dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (MRAe 2018DKO181) ;*
- *L projet présente une consommation foncière raisonnable et cohérente avec les ambitions d'urbanisation et de développement de la commune sans aucune nouvelle consommation de terres agricoles et naturelles par rapport au zonage actuel datant de 2007.*

- Le projet de révision du PLU décrit des dispositions en vue de :
 - définir des formes urbaines respectueuses du cadre naturel et patrimonial et des paysages.
 - renforcer les dispositions de préservation du PLU actuel concernant les paysages, les espaces naturels et agricoles en lien avec les orientations du SCoT NT et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Trames vertes et bleues).
- L'objectif de réduction et de modération des surfaces d'extension urbaine est engagé. On note le passage de 4,5 lgts/ha à 6/8 lgts/ha (données du PADD).
- Le projet urbain à venir s'attachera à changer les pratiques tant en termes de consommation spatiale que de formes urbaines (objectifs déclinés au PADD).

Ce projet est respectueux des codes de l'environnement et de l'urbanisme dans le cadre de la démarche de révision du PLU.

1.5 – Analyse des avis des PPA

Un nombre significatif d'observations faisait référence au SCoT NT. J'ai donc demandé et obtenu du responsable de projet la communication de ce document afin de me faire ma propre interprétation sur les prescriptions mentionnées.

Avant le démarrage de l'enquête prévue le 02/10/2019, le responsable de projet a fait part de ses réponses argumentées sur l'ensemble des avis dans un document de synthèse que j'ai fait verser au dossier d'enquête (Document joint dans les annexes - Partie IV du rapport).

PPA & PPC ayant émis aucun avis :

- Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération de Toulouse (Tisséo) – pas d'avis exprimé.

La commune ne fait pas partie de leur zone d'intervention. Pas d'autre commentaire de ma part.

PPA & PPC ayant émis un avis :

- Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS): Observations sans avis exprimé.
- Intégrer dans le règlement des mentions relatives à l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et à la défense en eau contre l'incendie.

Observations pertinentes. Leurs adoptions amélioreront le règlement écrit et les OAP. Elles seront prises en compte par le pétitionnaire.

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :
 - **Avis favorable** STECAL N1 lac de Larragou.
 - **Avis défavorable** sur la partie réglementaire relative aux extensions et annexes des habitations existantes...

La règle sera adoptée par le pétitionnaire : 50 m² d'emprise au sol en extension. Pas d'autre commentaire de ma part.

- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne : Pas d'avis formulé, mais 3 observations.
 - 1 - Le règlement écrit en zone UP devrait reprendre l'obligation de réaliser une connexion sécurisée à la RD 30C (face à la zone 1AUC) ;

- 2 - En zone 1AUC, il faudrait prescrire la réalisation d'une connexion sécurisée à la RD 30C (face à la zone UP), ainsi que des aménagements urbains et des trottoirs au niveau de l'accès sur la RD 22.

Ces observations seront prises en compte par le pétitionnaire.

- 3 - Il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Observation sur la forme : le nom des routes départementales est présent sur le plan, mais leur lisibilité pourrait effectivement être améliorée.

- Le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain : **Avis favorable avec recommandations.**

L'ensemble des réserves ou observations du Scot NT a fait l'objet d'une réflexion complémentaire par le pétitionnaire et de commentaires additionnels au commissaire enquêteur en cours d'enquête.

La volonté de respecter les recommandations du SCoT NT est manifeste. Les recommandations seront traduites dans les documents sauf impossibilités justifiées comme exposé dans le document « Synthèse et position de la commune sur les avis des PPA – Document BE « Paysages Toulouse » (Document joint dans les annexes Partie IV du rapport).

- La Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne : **Avis non favorable** pouvant être reconsidéré selon prise en compte des observations faites au projet.
et
- La Préfecture de la Haute-Garonne et la DDT de Haute-Garonne : Dans sa synthèse, Monsieur le Préfet précise qu'il donne un **avis favorable avec réserves** ainsi que la DDT et attire l'attention du pétitionnaire sur les points particuliers évoqués dans sa synthèse et développés en annexes par ses services.

Malgré la pertinence des réserves, observations ou remarques émises, toutes ne m'ont pas convaincus et adaptées au contexte de la commune de Montpitol. Compte tenu du nombre important de ces remarques, je me suis limité à faire un commentaire quand mon avis était quel que peu divergeant. Je ne me suis également focalisé que sur les thèmes les plus significatifs ou que j'ai jugés les plus sensibles pour le projet.

Densification

L'objectif de modération de la consommation foncière est exprimé par une densité de **6 à 10 logements/ha** en constructions neuves (valeur fixée par le SCoT NT - P116) pour **une commune sans assainissement collectif**, cas de Montpitol.

Au cours de la dernière décennie (2008-2017) la consommation spatiale affichait une densité moyenne de 4,5 logt/ha principalement sous forme d'habitat individuel (données du PADD), soit en deçà du seuil fixé par le SCoT NT.

Le syndicat, les services de l'état et la chambre d'agriculture recommandent de viser la fourchette haute du SCoT NT des logements attendus en zone AU (8 à 10 logt/ha).

*Le PADD de la commune précise «Le projet communal vise à modérer l'accueil de population afin d'accompagner un développement local cohérent avec les capacités du territoire. Ainsi la commune gagnera 100 habitants supplémentaires pour atteindre **490 habitants en 2030** ».*

Le PADD annonce une densification urbaine (constructions neuves de 40 logements) soit d'environ 6 logt/ha à comparer aux 4,5 logt/ha au cours de la dernière décennie.*

** Rétention foncière de 20 % incluse (tous les terrains concernés sont en effet des terrains privés).*

L'attrait de Montpitol réside indéniablement sur sa qualité environnementale de type rural (j'ai pu le constater au cours de mes visites et entretiens avec les visiteurs aux permanences) et certainement pas pour ses services de proximité ou son potentiel d'emploi qui sont inexistant sur la commune.

Afin de sauvegarder un service public de proximité, l'école du village a dû passer sous le statut de RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec la commune de Roquesérière.

Tout en optant pour une augmentation de la densité urbaine (x2 donnée du PADD), l'équipe municipale ne souhaite pas aller au-delà de ses choix, tout en respectant les prescriptions du SCoT NT.

Ce projet de développement local est avant tout cohérent avec les équipements et la forte ruralité de la commune.

Pour ces raisons, je partage le choix d'une densification modérée, concentrée sur le centre bourg et en rupture avec les pratiques de la décennie passée tout en respectant les objectifs de densification demandés au SCoT NT.

Modération de la consommation des terres agricoles ou naturelles

La Chambre d'Agriculture émet des observations quant à la consommation de terres agricoles.

Ce projet présente pourtant un scénario de développement plus dense que les pratiques de la décennie écoulée.

Pour ma part j'ai noté que le zonage révisé ne présentait aucune consommation nouvelle de terres agricoles ou naturelles par rapport au zonage actuel (2007), mais un bilan global positif au regard des terres agricoles et naturelles :

- Evolution des surfaces agricole : PLU 2007 : 475 ha – PLU révisé : 472,97 ha soit environ **-2 ha** à l'horizon 2030.
- Evolution des surfaces naturelles : PLU 2007 : 90,55 ha – PLU révisé : 95,28 ha soit environ **+4,73 ha** à l'horizon 2030.

Le tableau ci-dessous, présenté dans la notice de présentation, en donne un détail par type de zone.

ZONE	PLU 2007		PLU REVISE		évolution EN HA
	SURFACE EN HA	PART EN %	SURFACE EN HA	PART EN %	
A	475,00	80%	430,56	72%	-44,44
Ap		0%	42,42	7%	42,42
ZONE AGRICOLE	475,00	80%	472,97	79%	-2,03
N		0%	94,72	16%	94,72
Na	64,80	11%	0,00	0%	-64,80
Nar	6,53	1%	0,00	0%	-6,53
Nb	12,12	2%	0,00	0%	-12,12
Nc	1,80	0%	0,00		-1,80
NI	5,30	1%	0,56		-4,74
ZONE NATURELLE	90,55	15%	95,28	16%	4,73
UA	5,29	1%	3,72	1%	-1,57
UB	2,05	0%	3,78		1,73
UC	18,81	3%	16,08		-2,73
Up		0%	1,57		1,57
ZONE URBAINE	26,15	4%	25,14	4%	-1,01
AU, AUb/1AUa, 1AUb, 1AUc	3,88	1%	2,31	0%	-1,57
Auf/1AUe	0,76	0%	0,52		-0,24
AU0/2AU	0,75	0%	1,14	0%	0,39
ZONE A URBANISER	6,39	1%	3,98	1%	-1,41
TOTAL	597	100%	597	100%	

FL

Dents creuses en zone Uc :

- o « intègre des parcelles cultivées qui ne correspondent pas à des dents creuses (parcelles n°503, 504, 144 et 508). Une dent creuse correspond à un espace inférieur à 50 m entre deux constructions. Le découpage de cette zone devra être revu en conséquence ».
- o La zone Uc de « La Goubertario » comprend une parcelle en extension (parcelle n°620) qui doit être retirée.

L'examen en vue aérienne de la zone (Plaine de la Soulade) fait apparaître une dent creuse (parcelles cultivées) qui existait déjà dans le plan de zonage avant sa révision.

Par contre, la comparaison des plans de zonage en vigueur (2007) et révisé ne fait apparaître aucune dent creuse (la zone concernée était déjà classée Uc en 2007).

Le zonage actuel et le zonage révisé sont donc quasiment identiques à l'exception d'une diminution de la zone Uc au profit de la zone A pour le lieu dit la « Plaine de la Soulade» :

- parcelles 494, 495 et 133 reclassées en zone A ;
- parcelles 364, 220 et 135 partiellement reclassées en zone A.

Même remarque pour le lieu dit « la Goubertario» ou j'ai également observé une diminution de la zone Uc au profit de la zone Ap :

- parcelles 513 et 620 partiellement reclassées en zone Ap ;

Les réponses données par le pétitionnaire (document joint en annexe – Partie IV) sont pertinentes et éclairent sur la situation réelles de ces zones et justifient les choix de la commune.

Je considère que le zonage révisé est cohérent et il me paraît aller dans le sens d'une meilleure limitation des conflits de voisinage « éventuels » avec les espaces agricoles évoqués et souhaités par la Chambre d'Agriculture (lissage des zones Uc).

Mixité sociale

Rappel du PADD SCoT NT (extrait) :

« DEVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS, ET NOTAMMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.

- Proposer des objectifs différents selon les territoires, en fonction des besoins et déficits mais également selon le niveau d'équipement, services ou accessibilité ».

J'ai bien compris que la commune n'était pas opposée au développement de la mixité sociale, mais l'absence de l'intervention de bailleurs sociaux sur le territoire (aucun projet durant la dernière décennie) a conduit la commune à ne pas contraindre ces projets et rien ne permet à ce jour d'envisager un changement radical quant à l'intérêt des bailleurs sociaux pour Montpitol.

Toutefois, on peut remarquer que l'OAP « Entrée de village » favorise des formes urbaines denses et propices au locatif.

*C'est un fait incontestable pour les résidents de la commune, **la mobilité individuelle est obligatoire** pour accéder aux commerces, services et équipements de gamme intermédiaire et à un réservoir d'emplois locaux pour répondre à leurs besoins (la ville la plus proche est Montastruc la Conseillère située à 6 km).*

Tous ces équipements et services sont totalement absents sur la commune. De plus, elle ne bénéficie d'aucun transport en commun (excepté le transport scolaire pour les enfants du primaire et du secondaire).

Afin de sauvegarder un service public de proximité, l'école du village est passée en RPI (regroupement Pédagogique Intercommunal) avec la commune de Roquesérière.

Dans de telles conditions, il me semble difficile d'envisager l'intégration de mesures favorables à la mixité sociale du logement au sein des OAP et du règlement écrit.

Dans ce contexte, Montpitol me semble malheureusement ne pas avoir la taille et ni l'attractivité nécessaire pour susciter l'intérêt des bailleurs sociaux sur son territoire.

Zone d'activités.

Les observations formulées par les PPA basées sur les dix années passées (aucune implantation), la proximité de plusieurs pôles d'activités déjà opérationnels et le fait que Montpitol ne bénéficie d'aucun potentiel de développement à vocation économique prévu au SCoT NT plaideraient pour la suppression, la réduction ou l'ajournement du projet des zones d'activités.

La P88 du SCoT NT permet toutefois ce type de projet :

*Extrait « Pour des projets plus petits, il peut s'agir de **micro-zones non repérées au SCoT** mais qui doivent à la fois disposer d'une emprise foncière limitée (autour de 2-3 hectares maximum), pour le développement urbain mixte ».*

L'absence d'une stratégie de développement établie à l'échelle communale me fait partager l'avis des PPA. En effet je n'ai rien trouvé dans la notice de présentation à ce propos. A l'issue de cette enquête, je n'ai ressenti qu'une forte volonté de développement comme justification.

Toutefois, la commune et la communauté de communes des Coteaux du Girou pensent que ce type de zone d'activités à l'emprise très limitée pourrait répondre à une demande locale pour des petites entreprises et s'inscrire dans une complémentarité avec les zones d'accueil plus importantes. Le projet s'inscrit donc dans une « stratégie » établie à l'échelle intercommunale sans plus de précision.

Pour conclure, il me paraît dommage de priver la commune et l'intercommunalité de cette potentialité même si elle peut paraître aléatoire après dix ans sans aucune concrétisation.

En effet, le maintien de ce secteur d'activités (1AUe et 2AU) ne compromet en rien la modération de la consommation foncière. Si aucun projet ne se concrétise, le reclassement en zone A ou N sera toujours possible à l'occasion d'une modification/révision ultérieure de son PLU.

Il est à noter que les secteurs 1AUe et 2AU ne sont que très partiellement exploités à ce jour.

Non compatibilité par rapport au SCoT NT avancée sur plusieurs sujets.

Le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain n'a jamais contesté la compatibilité du projet avec son document alors que des non-compatibilités sont évoquées par la chambre d'agriculture.

Je ne partage pas les avis de non compatibilité de la chambre d'agriculture même si les observations formulées méritent d'être étudiées :

- Le SCoT NT a donné un avis favorable, et n'évoque jamais une non compatibilité du projet de révision du PLU avec son document.*
- Ma propre relecture et interprétation des prescriptions concernées m'ont également conforté dans ce sens :*

Le SCoT NT n'alloue aucun potentiel de développement à vocation économique pour Montpitol. Affirmation exacte, mais toutefois celle-ci est envisageable :

- La P88 du SCoT NT permet ce type de projet ;*

Pour ma part, je ne retiens aucune non compatibilité concernant la révision du PLU de Montpitol par rapport au SCoT NT.

Evolution du PADD

A ce stade de l'enquête la modification, la suppression ou l'ajout d'une ou plusieurs orientations importantes au PADD constituerait une faille (article L153-12 du code de l'urbanisme) et entraînerait une remise en cause complète de cette enquête.

De plus, l'article L153-21 du code de l'urbanisme précise que le PLU peut éventuellement être modifié pour prendre en compte divers avis (PPA, commissaire enquêteur, observations du public au cours de l'enquête) avant approbation. Cependant, la jurisprudence nous apprend que seules des

évolutions mineures sont possibles et qu'en cas de modification affectant l'économie générale du PADD, une nouvelle enquête publique est nécessaire, cette dernière devant être précédée d'un nouvel arrêt du projet par le conseil municipal...

Le PADD de la commune, a été élaboré avec le concours des services de l'état, et a été approuvé en mai 2016.

Envisager des modifications du PADD qui risquent d'affecter son économie générale n'a pas été retenue par la commune. Les éléments juridiques évoqués ci-dessus ont justifiés cette décision.

L'évolution de ce document à ce stade me paraît difficilement envisageable par l'équipe municipale qui ne souhaite pas s'engager sur une nouvelle procédure qui s'avérera longue et coûteuse.

1.6 – Analyse des observations et propositions du public:

Bilan des visites aux permanences	Nombre	Orales	Ecrites
Le 02/10/2019	0	0	0
Le 21/10/2019	2	1	1
Le 31/10/2019	1	1	1

Bilan des observations et propositions	Nombre
Déposées sur le registre d'enquête pendant les permanences	2
Déposées sur le registre d'enquête en dehors des permanences	0
Reçues par courriel et annexées au registre d'enquête	0
Reçues par courrier postal et annexées au registre d'enquête	0
Total des observations et propositions consignées ou annexées au registre d'enquête	2

Malgré un affichage important (7 panneaux répartis sur l'ensemble de la commune) et les moyens mis à sa disposition, le public n'a montré que très peu d'intérêt pour cette enquête.

Les observations du public se sont bornées à une requête de reclassement de parcelles non urbanisées en parcelles urbanisables et une modification du règlement écrit.

Cette enquête n'aura apporté aucune contribution complémentaire au projet de révision du PLU par le public.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce projet est en accord avec l'évolution des différentes dispositions législatives et réglementaires survenues depuis la dernière modification de son PLU (2007), la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Toulousain et l'intégration des nouvelles exigences législatives et réglementaires.

Cette révision a fourni l'opportunité d'actualiser et de répondre aux objectifs de la commune en vue d'aborder dans les meilleures conditions son évolution démographique jusqu'à l'horizon 2030 et de contribuer ainsi à l'intérêt général et de consolider son attractivité pour l'accueil de nouveaux habitants.

Cette révision vise à maintenir et conforter l'aspect rural et à correspondre au mieux aux spécificités de la commune avec des formes urbaines respectueuses du cadre naturel, patrimonial et des paysages.

Elle renforce les dispositions de préservation du PLU actuel concernant les paysages, les espaces naturels et agricoles en lien avec les orientations du SCoT NT et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Trames vertes et bleues).

Les aspects environnementaux ont donc bien été pris en compte

La révision du PLU de MONTPITOL ne comporte pas d'aspect négatif pour l'intérêt général et respecte les grandes orientations souhaitées par les services de l'état (densification, modération foncière, protection environnementale...).

Ce projet m'est apparu cohérent, raisonnable et surtout en adéquation avec la ruralité de la commune, la taille de sa population, ses équipements, l'absence de tout service de proximité et d'emploi.

- **VU**, *la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et à son déroulement ;*
- **VU** *le dossier soumis à l'enquête publique conformément aux articles L 123-10, R.123-19 et suivants du code de l'environnement ;*
- **VU**, *les conditions de déroulement de la dite enquête ;*
- **VU**, *les observations et propositions inscrites sur le registre d'enquête ;*
- **VU**, *les avis exprimés par les PPA et PPC ;*
- **VU**, *les réponses apportées par le responsable de projet et son engagement pour la prise en compte des observations, réserves et recommandations formulées ;*
- **VU**, *les conclusions exposées en Partie II § 1-2 à § 1-9 par le commissaire enquêteur,*

Ce projet remplit toutes les conditions nécessaires et suffisantes pour être approuvé.

En conséquence, j'émet un Avis FAVORABLE au projet de révision du PLU de la commune de MONTPITOL assorti de la réserve suivante :

Réserve :

- *Confirmer les engagements exprimés par le porteur de projet dans sa « synthèse et position de la commune sur les avis des PPA – Document BE « Paysages Toulouse » (Annexe 1).*
- *Intégrer à l'OAP « Route de Verfeil », le secteur Ub qui lui fait face (secteur vierge de toute construction) et à reclasser en zone 1AUc (selon proposition du pétitionnaire dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations (annexe 2).*

Saint Nauphary le 27 novembre 2019


François Laborde
Commissaire enquêteur

Partie III

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – CONCLUSIONS MOTIVEES

1-1 - Rappel de l'objet de l'enquête :

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées est concomitante à la révision du PLU de la commune de Montpitol.

Le schéma communal d'assainissement des eaux usées proposé est une actualisation d'un précédent schéma communal réalisé par le bureau d'études DECOSTERD en 2004.

A l'issue de cette révision, un choix devait être fait par le maître d'ouvrage concernant l'assainissement du bourg et plus particulièrement d'une partie de celui-ci en assainissement collectif (AC) ou conserver un assainissement non collectif (ANC) sur l'ensemble de la commune.

Avant cette enquête publique, le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Montpitol ne comportait qu'un seul secteur (ANC).

La partie technique du dossier d'enquête a été conduite et rédigée par le cabinet d'études « Sigeh ».

Mon avis sera fondé sur la prise en compte des documents, procédures et démarches présentés ci-après.

1-2 – Régularité de la procédure :

L'enquête publique a été fixée du mercredi 02 octobre 2019 au jeudi 31 octobre 2019 inclus (30 jours).

Elle s'est déroulée de façon satisfaisante, sans aucun incident et avec un temps imparti suffisant pour consulter le dossier et offrir une information correcte au public.

Cette enquête n'appelle aucune autre observation de ma part.

1-3 – Le dossier d'enquête :

Le zonage proposé est le résultat d'une étude réalisée sur deux ans en parallèle avec la révision du PLU.

Le dossier comportait les documents suivants :

- un résumé non technique,
- une synthèse de l'étude menée pour l'enquête,
- la dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (MRAe 2018DKO136).

La synthèse n'était pas un document d'un abord facile car très technique. Par contre, elle était didactique quant aux motifs et différentes procédures avant l'ouverture de l'enquête publique dans un résumé non technique intégré au dossier d'enquête.

Les motifs de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune étaient clairement exposés et détaillés.

La synthèse de l'étude exposait et détaillait les points suivants:

- Le recueil des données existantes ;
- L'élaboration des scénarii d'assainissement ;
- Choix de la solution d'assainissement ;
- Le zonage d'assainissement.

La présentation des différentes alternatives concernant l'assainissement des eaux usées (principalement la partie AC sujet de l'étude de faisabilité) ne s'est pas révélée d'une lecture facile, car complexifiée par le nombre de variantes proposées mais relativement semblables.

Les quatre annexes de la synthèse complétaient bien l'information générale du projet et la compréhension de certains choix exprimés dans cette synthèse.

La partie financière du projet ne m'est pas parue assez claire et manquait de précision pour ma part (pas de tableau récapitulatif des investissements pour chaque alternative par exemple...). J'ai constaté et signalé des erreurs de frappe importantes au niveau des estimations financières (x10 !).

Je n'ai pas remarqué de manquement significatif pour l'information du public à l'exception de celle mentionnée ci-dessus qui fut l'objet d'un rectificatif ajouté au dossier en cours d'enquête.

Conclusion sur l'ensemble du dossier d'enquête

Avec l'ensemble des pièces constituant ce dossier, je considère qu'il était suffisamment complet pour permettre la compréhension du projet et sa consultation par le public. Le choix du schéma d'assainissement des eaux usées adopté par la commune est justifié et aisément compréhensible par tout lecteur.

1.4 – Avis par rapport au code de l'environnement.

Les points suivants justifient mon avis :

- *Ce projet a bénéficié d'une dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (MRAe 2018DKO136) ;*
- *Les mesures mises en place pour l'assainissement des eaux usées (ANC) provenant des constructions actuelles et futures devront d'être en conformité avec les préconisations du SDAGE Adour Garonne programme 2016-2021 et le SAGE Hers-Girou.*
- *Aucune consommation nouvelle de terres agricoles ou naturelles n'est prévue dans la révision du schéma d'assainissement des eaux usées de la commune.*

Ce projet est respectueux du code de l'environnement.

1.5 – Analyse des avis des PPA & PPC

Dans le cadre de cette enquête publique unique, si la révision du PLU a fait l'objet de très nombreuses réserves, observations et recommandations, aucune observation spécifiquement dédiée à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune n'a été formulée.

La seule réponse fut celle de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale à travers sa dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas – Saisine 2017-4922 – n° MRAe 2017DK046.

Je n'ai pas d'autre commentaire à formuler.

1.6 – Analyse des observations et propositions du public:

Bilan des visites aux permanences	Nombre	Orales	Ecrites
Le 02/10/2019	0	0	0
Le 21/10/2019	2	1	1
Le 31/10/2019	1	1	1

Bilan des observations et propositions	Nombre
Déposées sur le registre d'enquête pendant les permanences	2
Déposées sur le registre d'enquête en dehors des permanences	0
Reçues par courriel et annexées au registre d'enquête	0
Reçues par courrier postal et annexées au registre d'enquête	0
Total des observations et propositions consignées ou annexées au registre d'enquête	2

Au cours des trois permanences, j'ai reçu une seule visite concernant ce projet à l'occasion de la permanence du 21/10/2019.

Malgré un affichage important (7 panneaux répartis sur l'ensemble de la commune) et les moyens mis à sa disposition, le public n'a montré que très peu d'intérêt pour ce projet.

1-7 - Bilan du projet de révision du schéma d'assainissement des eaux usées.

L'étude du projet m'a démontré que :

1 - La décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (saisine n°201 8-3620), confirme la faible incidence sur l'environnement du zonage des eaux usées choisi par la commune de Montpitol (ANC sur l'ensemble du territoire). Décision non surprenante, puisque la commune était déjà en totalité en ANC.

2 - Le nouveau schéma d'assainissement devra se mettre en conformité avec :

- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiée le 30/12/2006 par la loi 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Le SDAGE Adour Garonne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le SAGE Hers-Girou.

Au-delà des préconisations générales de ces deux organismes, il sera nécessaire de porter une attention toute particulière aux deux points suivants :

- *Implanter obligatoirement des dispositifs d'assainissement non collectifs (ANC) répondant aux normes en vigueur et entretenus. L'ensemble étant surveillé par des organismes de contrôle (Satese, SPANC ...);*
- *Avant d'atteindre la masse d'eau de la rivière du Girou, les effluents doivent transiter par des fossés et des ruisseaux non pérennes qui permettent un abattement de pollution.*

3 - *Dans les toutes les simulations d'AC, le déficit du budget assainissement collectif est demeuré très important et aurait dû être pris en charge par le budget communal (principe d'équilibre budgétaire). Or le Code général des Collectivités Territoriales prévoit que les services publics d'assainissement sont soumis au principe d'équilibre budgétaire notamment lorsque le budget assainissement collectif est indépendant du budget général de la commune, ce qui est le cas de Montpitol.*

4 - *Dans la commune, toutes les parcelles possèdent suffisamment de terrain ou une cour pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif homologué.*

Des solutions techniques seront possibles pour les cas particuliers de certaines habitations du cœur du bourg (logements avec des ANC non conformes).

J'ai tenu à vérifier auprès de la société Véolia (délégataire du SPANC) que des solutions techniques conformes à la législation en cours existeraient bien pour ces cas particuliers.

Les choix qui seront retenus ne sont pas exposés dans le dossier, ni leurs impacts financiers.

5 - *L'étude d'impact sur le prix de l'eau lié au projet d'assainissement collectif, **quel que soit le scénario envisagé**, indique que :*

- *sur 20 ans, le budget assainissement ne pourrait pas être équilibré et reviendrait à la charge du budget général ;*
- *l'échelonnement de l'ouverture à la construction des zones AU n'est pas maîtrisé par la commune (les terrains concernés sont privés – forte rétention foncière), ce qui rend encore plus aléatoire l'amortissement d'un financement de l'assainissement collectif par les PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif).*
- *Malgré un **prix de l'eau à 1.615 €/m³**, le budget assainissement collectif resterait très **déficitaire et ne s'équilibrerait pas**. Pour l'équilibrer, il faudrait appliquer un prix de l'eau estimé à 4€ à 5€/ m³ à comparer avec un prix moyen sur le bassin Adour Garonne et sur le CT4 du SMEA de 1.60 le m³, ce qui ne serait pas un **prix acceptable et équitable** pour l'ensemble des administrés (ANC/AC).*

Evolution du prix de l'eau selon les 3 solutions AC traitées dans le projet soumis à enquête.

Solutions	Montant brut prix de l'eau €	Montant prime fixe	Montant toutes taxes €
1	1	36	1,835
	1,6	57,6	2,615
2	1	36	1,835
	1,6	57,6	2,615
	2	72	3,135
3	1	36	1,835
	1,6	57,6	2,615

6 – Dans l'hypothèse d'un assainissement collectif (partiel), les investissements pour la réalisation du réseau d'assainissement et la station d'épuration (STEP) doivent être mis en place légalement **avant l'ouverture de la première zone AU.**

Dans l'ancien zonage du PLU soumis à enquête publique en 2007, une partie du bourg était déjà prévue en zone assainissement collectif (AC) liée à l'ouverture de zones AU. Or sur cette période, aucun lotissement n'a vu le jour.

Il est également à noter que depuis cette date, de nombreux assainissements non collectifs ont été réhabilités, dont notamment certains situés dans le bourg.

Conclusions

A la lumière des points évoqués au § 1.7, si l'intérêt d'un assainissement collectif (AC) offre des avantages au niveau de l'environnement, l'étude fait la démonstration que **la partie financière du projet n'est pas du tout en adéquation avec les ressources financières de la commune.**

De plus, l'étalement de la construction dans le temps et **l'incertitude des dates d'ouverture de lotissements constitue un facteur défavorable supplémentaire du point de vue financier au développement d'un assainissement collectif (AC).**

Le projet d'un zonage AC partiel ne fait donc pas la preuve d'un intérêt général pour l'ensemble des administrés de la commune sur le plan financier (augmentation du prix de l'eau, fort endettement de la commune, budget assainissement déficitaire sur 20 ans ...).

En conséquence, je ne peux que partager la décision du responsable de projet de rester en assainissement non collectif pour l'ensemble de la commune.

Cette décision est raisonnable et respectueuse de l'intérêt général.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après l'étude du dossier, la décision d'un zonage ANC sur l'ensemble du territoire de la commune m'est apparue tout à fait justifiée et cohérente par rapport :

- aux ressources financières de la commune (endettement) ;
 - à l'impact sur le prix de l'eau ;
 - adaptée à la taille de la commune et la progression programmée de la population par le responsable de projet ;
 - à la révision du zonage du PLU,
 - en accord avec l'évolution des différentes dispositions législatives et réglementaires survenues depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiée le 30/12/2006 par la loi 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques.
-
- **VU**, la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et à son déroulement ;
 - **VU**, le dossier soumis à l'enquête publique conformément aux articles L 123-10, R.123-19, et suivants du code de l'environnement ;
 - **VU**, les conditions de déroulement de la dite enquête ;
 - **VU**, les observations et propositions inscrites sur le registre d'enquête ;

- **VU**, les avis exprimés par les PPA ;
- **VU**, les réponses apportées par le pétitionnaire au commissaire enquêteur tout au long de l'enquête ;
- **VU**, les conclusions exposées en Partie III § 1-2 à § 1-7.

Ce projet remplit toutes les conditions nécessaires et suffisantes pour être approuvé.

En conséquence, j'émet un Avis FAVORABLE au projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Montpitol.

Saint Nauphary le 27 novembre 2019


François Laborde
Commissaire enquêteur

Partie IV

ANNEXES

Liste des annexes

- Annexe 1 - Révision du PLU de Montpitol - Synthèse et position de la commune sur les avis des PPA – Document BE « Paysages Toulouse».- (8 pages) ;
- Annexe 2 – Mémoire en réponse du responsable de projet au PV de synthèse des observations et propositions du public – courrier du 19 :11 :2019 – (3 pages).



PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

ANNEXE 1

REVISION DU PLU DE MONTPITOL : SYNTHÈSE ET POSITION DE LA COMMUNE SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Suite à la transmission du PLU arrêté de la commune de MONTPITOL aux personnes publiques associées, les partenaires suivants ont émis un avis sur le projet de PLU :

- Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS),
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,
- La Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne,
- La DDT et la Préfecture de la Haute-Garonne.

Après analyse de ces avis, certaines modifications du dossier sont prévisibles, elles sont détaillées dans le document suivant, les évolutions majeures du PLU qui pourraient intervenir entre le PLU arrêté soumis à enquête publique et le PLU approuvé (exécutoire et opposable) sont les suivantes :

- 1.Rapport de présentation : précisions techniques,
- 2.Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : aucun changement,
- 3.Orientations d'Aménagement et de Programmation : évolutions mineures
- 4.Règlement :
 - 4.1. Partie écrite : précisions techniques et évolutions mineures,
 - 4.2. Partie graphique : précisions techniques et évolutions mineures,
- 5.Annexes : compléments



PAYAGES

services à l'urbanisme, aménagement, voiries

Bâtiment 1
 10, rue de l'Industrie - 31100
 31100 Montpitol
 05 61 23 47 00
 05 61 23 47 00

PLU DE MONTPITOL
Avis des personnes publiques associées

SIREN	AVIS	REPONSE DE LA COMMISSION
018482841		
0159570319	<p>Intégrer dans le règlement des mentions relatives à l'acceptabilité des bâtiments aux engins de secours et à la défense en eau contre l'incendie</p>	<p>Les annexes seront complétées</p>
0076141	<p>Avis favorable sur le STECAL IN (local aéroport)</p>	<p>La règle est adaptée : 50 m² d'emprise au sol en extension</p>
03/06/2019	<p>Avis défavorable partie réglementaire Application de la doctrine départementale sur les extensions et annexes des habitations le règlement écrit en zone UD devrait reprendre l'obligation de réaliser une connexion sécurisée à la RD 30C (face à la zone I AUIC) de même en zone IAUIC il faudrait prescrire la réalisation d'une connexion sécurisée à la RD 30C (face à la zone UD), ainsi qu'une des aménagements urbains et des trottoirs au niveau de l'accès sur la RD 22</p>	<p>La règle sera complétée La règle sera complétée pour la connexion sécurisée, les aménagements urbains seront précisés lors de la définition du projet Les normes des RD sont sur le plan</p>
COMTEIL DE LA HAUTE GARONNE	<p>Avis favorable</p>	
03/06/2019	<p>Avis défavorable 1. Pour une commune non pôle sans assainissement collectif, il est attendu par le syndicat pour les zones d'activités une densité de 600 à 1.000m² de surface de plancher/ha. Il conviendrait d'inscrire cet objectif de densité à l'OAP 2. Il convient de compléter la superficie de la zone d'activités (IAU) et son extension (IAU Actuelle) dans le cadre de la vignette mixte et de l'ajouter au rapport de présentation sur la justification des choix. Préciser un phasage pour les zones : l'AU notamment en analysant le besoin de progressivité en fonction des capacités existantes des équipements doit dépendre la commune de Montpitol</p>	<p>La configuration du site et la taille réduite du foncier ne permettant pas de contraindre plus fortement la densité, la fourchette indiquée sur l'OAP répond en partie à cet objectif. Le rapport de présentation sera complété.</p>
SCOT NORD TOULOUSAIN	<p>Mettre en place un indicateur de l'intensification urbaine et de mettre en œuvre les moyens de son suivi pour justifier ultérieurement de l'ouverture de la zone IAU</p>	<p>Les zones IAU sont ouvertes depuis 2007, aucun projet n'a été mis en œuvre, la commune souhaite évaluer ces possibilités de développement dans la mesure où les capacités existantes le permettent. Un indicateur de suivi sera mis en place au regard des autorisations délivrées.</p>
01/07/2019	<p>Même si le projet de PLU permet d'augmenter la fourchette de densité du SCOT NT, le syndicat recommande de viser la fourchette haute des logements attendus en zone AU selon son OAP Pour travailler la complémentarité des zones IAU et de la zone UD, il conviendrait de compléter le règlement sur les équipements de maintenance des réseaux (éclairage, bornes, chemins etc) pour établir un terrain favorable aux échanges de la faune entre les deux réseaux de biodiversité (identifiés sur la carte du D90 du SCOT comme « espace important de qualité notable » et de les traduire au projet de règlement de PLU éditorialement.</p>	<p>La commune souhaite maintenir la densité projetée. La commune identifie par de corridor, l'association de chasse locale sera contractée pour travailler à un corridor de faune entre si tel est le cas il sera repris.</p>
	<p>Pour faire le bilan de la consommation de la vignette mixte, il conviendrait de respecter la méthode de calcul exposée à la p 115. Selon l'analyse du syndicat avec les chiffres annoncés au projet de PLU arrêté, environ 4.45ha seraient consommés sur la période 2011-2030. Le syndicat s'interroge sur la rédaction du règlement de PLU pour les zones UB et AU concernant la hauteur des constructions autorisée (entre 8.5m hauteur des constructions) qui rend difficilement réalisable le R+1. Il est attendu que le schéma directeur d'aménagement pour la zone UB, 6 à 8 étages. Cependant, dans l'objectif de PLU finalisé - objectifs de production - il est attendu - secteur à vocation habitat : nombre de logements 1000. Il conviendrait de mettre en cohérence le schéma de principe et l'inscrit sur les objectifs de production.</p>	<p>La méthode de calcul sera adaptée. La règle sera adaptée Les OAP seront complétés</p>



ORGANISME
CHAMBRE
D'AGRICULTURE
(02-0778013)

AVIS

REPONSE DE LA COMMISSION

<ul style="list-style-type: none"> • Avis défavorable • Compléter le diagnostic agricole : des éléments plus récents et plus étayés, permettant de connaître les caractéristiques de l'activité agricole locale et ses spécificités et de faire ressortir les problématiques et les besoins de l'activité, et connaître la principale source de revenus de la commune. • Clarifier la densification, la potentialité de création de logements, pour un potentiel de 20 logements, après application des coefficients de réversion foncière. Un coefficient de réversion de 10 % est appliqué aux espaces en vocation urbaine. Il n'y a pas lieu d'appliquer de réversion foncière sur les espaces en extension. • Indicateur de suivi : il est possible de réaliser un suivi annuel des surfaces cultivées et de la densité. • La commune n'a pas atteint le seuil minimal de densité fixé par la SCOT. Après la dernière révision du PLU, en conséquence, les surfaces nécessaires au développement communal doivent être réduites pour accroître la densité des constructions. • La SCOT ne prévoit pas de signets dédiés à l'accueil d'activités sur la commune, en conséquence, la délimitation d'une zone IAU n'est pas compatible avec la SCOT. Les logements de fonction sont autorisés dans cette zone ce qui vient augmenter la capacité d'accueil du PLU en nombre de logements. • La route Grays (V4) forme une zone centrale au cœur du village. Ce secteur est divisé en 2 zones : IAU1 identifié 20 à 15 logements et IAU2 de 1 à 8 logements. Compte tenu de la localisation centrale de ce secteur la densité sur la zone IAU2 doit être augmentée à 3 à 10 log/ha. • Le secteur de la route de Vireuil, classé en zone IAU1, sur une superficie de 216 ha avec une densité de 0 à 8 log/ha, comme pour la zone IAU2 la densité doit être augmentée. • La zone U3 vierge de toute construction et située en vis-à-vis mériterait d'être employée dans la zone IAU1 pour permettre un aménagement cohérent au Sud-Est du village. • Le dimensionnement de la zone U3 doit être justifié en précisant les projets de réalisation d'équipements publics envisagés à l'horizon 2030 et les surfaces nécessaires. • La zone U4 de la « Plaine de la Solidarité » intègre des parcelles cultivées qui ne correspondent pas à des dents creuses (parcelles n° 203, 204, 244 et 208). Une dent creuse correspond à un espace inférieurs à 30 m entre deux constructions. La découpage de cette zone devra être revu en conséquence. • La zone U5 de « La Grotte » comprend une parcelle en extension parcelle n° 970 qui doit être servie. Ce secteur ne correspond pas à un Numeau pour déterminer qu'il soit réclassé en zone A. • La zone U6 située au Sud du village, représente une surface de 0,4 ha, elle jouera la zone IAU1 de la route de Vireuil, elle devrait être intégrée à cette dernière. • Zones IAU1 et IAU2, ces deux zones situées au sud du village sont dédiées à l'accueil d'activités artisanales. Ces zones ne sont pas justifiées, ni prévues dans la SCOT elles devraient être reconstruites. • La zone ZAU située, au Sud-Ouest du village, sur une surface de 0,6 ha n'est pas justifiée dans le cadre de la présente révision. Nous demandons que cette zone soit exclue en zone A. • Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de murs annexes en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage de la COPNIAF. • Le secteur A3 prévoit toutes constructions et installations, nous soulignons que cette règle est applicable pour certains : constructions et installations agricoles dont la volumétrie n'aurait pas d'effet négatif sur le paysage en y intégrant des prescriptions d'insertion paysagère. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le dossier sera complété avec les données disponibles. • Ces espaces sont ouverts depuis 2007 et aménageusement, ils n'ont pas fait l'objet de projet, la réversion est analysée et plus importante. • L'indicateur sera modifié. • Le PLU est compatible avec la SCOT. • Le PLU est compatible avec la SCOT. • Le PLU est compatible avec la SCOT. • La zone sera l'objet d'une OAP et sera intégrée en zone AU. • Cette ressource foncière est publique, les équipements envisagés sont liés à l'école. • La zone a été réduite au regard du PLU avant révision, les dents creuses sont maintenues. • Cette parcelle dispose d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité. • La zone sera l'objet d'une OAP et sera intégrée en zone AU. • Le PLU est compatible avec la SCOT. • Le PLU est compatible avec la SCOT. • Les règles seront adaptées : 50 m² d'emprise au sol en extension. • La règle d'extension en continuité du PLU en vigueur, il n'y a pas de projet sur ce site depuis des siècles d'occupation.
--	--



ORGANISME
DDT
PREFECTURE DE LA
HAUTE-GARONNE
 03/07/2019

AVIS

Favorable sous réserve

Réponses:

- La réduction des surfaces d'extension urbaines (zones 2AU et UA de Mandil, zones UC de Souladé et du Lac) au regard de la définition d'un scénario de développement résidentiel plus équilibré et de la poursuite d'une densité plus importante à proximité du noyau villageois.
 - L'ajournement du projet de « zone d'activités » dans l'attente d'une stratégie de développement établie à l'échelle intercommunale permettant de le justifier.
 - L'intégration de mesures favorables à la mixité sociale et à la diversification du logement au sein des OAP et du règlement.
 - L'inscription aux OAP de dispositions visant à garantir un aménagement de qualité.
 - La mise en œuvre de mesures opérationnelles supplémentaires en matière de préservation de la trame verte et bleue
 - La prise en compte du risque inondation.
- Observations:**
- Adopter le scénario de développement de la commune (rythme de 1,2 % par an correspondant à 70 logements et 30 logements à horizon 2030).
 - Préciser le parti d'aménagement proposé : supprimer les secteurs d'urbanisation les moins pertinents tels que ceux initialement retenus des secteurs de Souladé, du Lac et de Mandil.
 - Engager la diversification de l'offre de logements : inscrire une orientation de diversification de l'habitat et de favorisation de mixité sociale d'ici le PADD et les pièces opérationnelles.
 - Organiser le développement économique dans un cadre intercommunal. En l'absence d'une stratégie de développement économique établie à l'échelle intercommunale, les extensions urbaines destinées à accueillir le projet de « zone d'activités » ne sauraient être justifiées, les zones (AU) et (2AU) destinées à accueillir des activités économiques devront être supprimées.

REPONSE DE LA COMMISSION

- Suite à la réunion des PSA du 10/10/18 un avis de la DDT a été transmis à la commune, auquel une réponse écrite par courrier du 20/02/2019 a été rédigée. Elle est jointe au présent document et détaille certains choix de la commune sur les points abordés ensuite (voir PJ).
- La commune souhaite maintenir son scénario de développement compatible avec le SCOT.
- La commune souhaite maintenir sa stratégie de développement économique compatible avec le SCOT. L'intercommunalité a été associée aux réunions de travail sur le PLU et n'est pas défavorable au projet local.
- La commune est favorable au développement de la mixité sociale, mais l'absence de l'intervention de bailleurs sociaux sur le territoire conduit à ne pas concrétiser les projets. L'OAP du village favorise des formes urbaines denses et propices au local.
- Le DAP répondent aux objectifs de la commune et sont adaptés au marché local.
- La commune a été en œuvre les outils réglementaires permettant de traduire les objectifs du SCOT en matière de PVG.
- Le risque inondation sera mieux pris en compte.
- La commune souhaite maintenir son scénario de développement compatible avec le SCOT.
- La commune souhaite maintenir son projet de développement compatible avec le SCOT.
- La commune est favorable au développement de la mixité sociale, mais l'absence de l'intervention de bailleurs sociaux sur le territoire conduit à ne pas concrétiser les projets. L'OAP du village favorise des formes urbaines denses et propices au local.
- Après consultation de la communauté de communes des Cotézoux du Giron, ce type de zone d'activités à l'emprise très limitée pourrait répondre à une demande locale pour des petites entreprises et s'inscrire dans une complémentarité avec les zones d'accueil plus importantes, le projet s'inscrit donc dans une stratégie établie à l'échelle intercommunale. De plus, la prescription du SCOT permet ce projet : le PLU n'est pas donc incompatible avec le SCOT. « Pour des projets plus petits, il peut s'agir de microzones non reprises au SCOT mais qui doivent à la fois dépasser d'une emprise foncière limitée (autour de 2-3 hectares maximum), répondre à une logique d'économie de l'espace et contribuer étroitement avec le tissu urbain (à l'intérieur ou en continuité immédiate des principales zones urbaines). En contrepartie ces projets sont écartés dans les objectifs maximum communaux de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030 pour le développement urbain mixte ».





ORGANISME

AVIS

REPONSE DE LA COMMISSION

<ul style="list-style-type: none"> Garantir des aménagements de qualité : les OAP doivent être complètes concernant la gamme et les typologies de logement souhaitées, la qualité architecturale des constructions, le traitement des espaces publics, l'adaptation de la gestion des eaux pluviales, le traitement des franges avec les espaces limitrophes. Prats Vidal : Cette zone en IAU est marquée par des pentes allant jusqu'à 15 %. Les OAP de ce secteur doivent traiter cette question de construction dans la partie de gestion des eaux pluviales et de cheminements doux. Par ailleurs l'OAP devrait préciser le type de logement, la répartition des ILS et les formes urbaines à envisager. OAP Rives de Verdil : Cette OAP doit être alignée et traduire les ambitions de qualité d'aménagement de la commune. Elle doit par ailleurs être étendue à la portion d'extension en zone Uls corrigée qui fait partie de la même opération en extension. Enfin, le règlement doit imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un ou deux secteurs concernés (IAU, IAUb et IAUc) ce qui semble difficilement garantir la prise en compte des objectifs liés au OAP notamment concernant les déchets ainsi que la réalisation du maillage des voies et cheminements. Prendre en compte le risque inondation : Le règlement graphique doit faire explicitement apparaître les niveaux d'aléa relatif au risque inondation issus de la carte inondable des zones inondables (CZI). Compléter les dispositions visant à protéger la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> Sur la base d'un travail d'identification complète, la commune devra mettre en œuvre des mesures de protection et de restauration adaptées au sein des pièces opérationnelles du PLU IAU et règlement, notamment des zones Nco ou Aco accompagnées d'une aptitude suffisante (prescription n°34 du SCOT) et accompagnées d'un règlement adapté. La classement en espaces boisés classés (EBC) devra être mis en place, en particulier pour les boisements localisés à proximité immédiate de l'urbanisation et sur des pentes de plus de 20 %. Le réseau de haies défini au PADD devra faire l'objet d'une protection au règlement graphique en application des articles L51-19 ou L51-23 du code de l'urbanisme. Une OAP trame verte et bleue pourrait être rédigée. Observations complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> Éclaircir : Concernant les réseaux, un diagnostic de leurs capacités (notamment au possible et sécurisé) et des éventuels renforcements nécessaires pour faire face aux besoins sur les sites d'entretien et de désinfection devra être réalisé. En cas de capacités insuffisantes et sans un renforcement programmé à court terme, une zone AU doit être fermée à l'urbanisation et des règles limitant la densification pourront être établies pour certains secteurs à définir en zone U. Assurer la sécurité incendie : Sont transmis en annexe des éléments sur les dispositions réglementaires d'acceptabilité et de défense passive contre l'incendie. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couverture existants ou prévus. Aussi le SDIS souhaiterait rencontrer un représentant de la commune, ainsi que le service gestionnaire du réseau d'eau potable (cf. avis du SDIS). 	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP répondent aux objectifs de la commune et sont adaptés au marché local. La ville entend une topographie qui ne correspond pas aux pentes mentionnées, la gestion des eaux pluviales et les cheminements doux sont prévus, la partie à titre de proposition une forme urbaine qualitative propre à la conception d'un lieu social et un local. L'OAP sera étendue à la partie en Uls voisine. L'OAP traite des franges et d'une intégration paysagère soignée. Les zones IAUa et IAUb et la zone zone Sud du Village du Issardent au IAU) feront l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble. Le règlement sera modifié. 	<ul style="list-style-type: none"> Le trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT a été prise en compte et sera complétée en fonction des investigations réalisées sur le corridor à compléter mentionné dans l'avis du SM du SCOT. La commune a défini une protection adaptée à son contexte (L 151-23 du CU). Le réseau de haies est protégé au titre de l'article L 151-19 du CU. La trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT a été prise en compte. Une OAP dédiée ne semble pas nécessaire. Les annexes sanitaires comportent ces éléments et les services complémentaires ont été associés à la réflexion, notamment au cours des réunions PPA. Les annexes sanitaires comportent ces éléments et les services complémentaires ont été associés à la réflexion, notamment au cours des réunions PPA.
--	---	---



Montpitol, le 20 février 2019

**Monsieur le Maire
de MONTPITOL**

à

D.D.T.
Service pôle territorial
2 boulevard Armand Duportal
BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9

Affaire suivie par Mrs LABORDE et PAGANIN

Objet : révision du PLU

Monsieur le Directeur départemental des territoires,

Suite à la réunion des personnes publiques associées en date du 10 octobre 2018 relative à la présentation du projet de révision de PLU de la commune, vous nous avez fait parvenir un courrier en date du 28 décembre 2018 nous alertant sur un certain nombre de points à consolider afin de recueillir un avis favorable de votre service sur notre projet.

Nous vous remercions pour ce retour qui nous permet de procéder aux derniers ajustements du projet en vu de son arrêt en conseil municipal prévu pour mars 2019.

Nous avons bien noté vos réserves concernant la densification et la limitation de la consommation de l'espace, la mixité sociale, la zone d'activités et le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

La compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain sur tous ces points a été abordée lors d'une réunion de travail avec des techniciens et élus porteurs du document le 30 janvier dernier. Cette rencontre nous a permis de prendre conscience des justifications à apporter pour éclaircir un certain nombre d'aspects de notre projet.

La cohérence de notre projet communal et la gestion économe de l'espace seront explicités et justifiés en nous appuyant sur les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT et le code de l'urbanisme.

La mixité sociale sera traitée par un outil adapté au contexte communal, des petits terrains pourront notamment être proposés sur certains secteurs afin d'éviter un habitat monotypé et de favoriser la diversification de l'offre.

La pertinence de la zone d'activités d'un hectare sera réinterrogée au regard de la politique intercommunale sur le sujet. D'après l'étude lancée par la Société Publique Locale (Haute-Garonne Développement), à la demande de la communauté de communes des Coteaux du Girou (cf courrier joint), il apparaît que ce type de zone d'activités à l'emprise très limitée pourrait répondre à une demande locale pour des petites entreprises et s'inscrire dans une complémentarité avec les zones d'accueil plus importantes. C'est en ce sens que la commune se positionnera tout en ayant pour objectif le respect de la compatibilité avec les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT. Etant entendu que la consommation foncière de ce projet sera incluse dans les objectifs maximum communaux de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030 pour le développement urbain mixte. Mixité fonctionnelle dont il a été acté avec le SCoT qu'elle pourra s'apprécier à l'échelle globale du bourg centre.

Nous avons bien pris connaissance de la plaquette réalisée par vos services sur les OAP, nous réinterrogerons notre document de travail afin de prendre en compte au mieux vos recommandations tout en proposant des orientations cohérentes et réalistes au regard du marché immobilier modérément tendu sur notre commune.

Nous espérons que le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de MONTPITOL répondra favorablement à toutes vos interrogations. Nous restons à votre disposition pour une éventuelle rencontre si cela vous semble nécessaire.

Veillez croire, Monsieur le Directeur départemental des territoires, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Maire,
Thierry AURIOL





Montpitol, le 19 novembre 2019

Monsieur le Maire,

à

Monsieur François LABORDE
928 route de Monclar de Quercy
82370 ST-NAUPHARY

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint les observations de la commission suite au Procès-Verbal de synthèse reçu en Mairie le 7 novembre 2019.

Dans l'attente, du rapport de l'enquête publique, je vous prie de recevoir, Monsieur, mes sincères salutations.

Le Maire,
Thierry AURIOL



ANNEXE 2



PAYSAGES

Paysages & Aménagement Urbain

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

01 47 37 82 30

DEMANDE

a. Observations et propositions

- 1. **M ET MME CALABUSO MICHEL**
 - 1. Monsieur Calabusso est venu vérifier avec le commissaire enquêteur si l'article 11 du PLU en vigueur avait bien été reproduit dans le projet de PLU soumis à l'enquête conformément à une demande ultérieure. Nous avons constaté sa satisfaction. Monsieur Calabusso est satisfait.
 - 2. Madame Calabusso relève la requête émise concernant les parcelles B67 ou 35 en vue d'une urbanisation pour sa fille. Ces deux parcelles ne sont pas classées en zone urbanisable dans le règlement de PLU.
- 2. **M ET MME HOULBERT**
 - Propriétaire et habitant sur la parcelle 205, Monsieur et Madame Houliert sont venus se renseigner sur le projet de révision du système d'assainissement et de l'impact éventuel de cette révision pour leur parcelle.
- 3. **M JUAN**
 - Propriétaire de la parcelle 128 classée en zone Ua, il souhaite y implanter une maison.
 - Toutefois le règlement écrit, article B 3-1 l'oblige à bâtir dans une bande de 20 m à partir de la voirie publique. Cette limite de 20 m lui semble trop restrictive pour un secteur situé en bordure de zone d'habitat individuel avec école et TOAD (Zones Ua).
 - Monsieur Juan souhaiterait la modification de cet article pour permettre une implantation éventuelle avec un recul de 60 m plus adaptée à la configuration de la parcelle.

c. Observations de commissaire enquêteur

- 1. **Plan de zonage et de réglementation écrit**
 - La légende du plan de zonage de PLU n'est pas facilement compréhensible et complète avec le règlement écrit par tout administré et le propriétaire de la main.
 - Chaque zone (Ua, Uv etc.) n'est pas accompagnée de sa définition juridique dans notre règlement (idem page 4 du règlement écrit par exemple). On doit systématiquement se référer au règlement écrit.
 - Les zones Ua et Uv sont présentes dans le règlement écrit mais ne sont pas dans la légende;
 - Pour la zone Ua, les lettres a, b, c et e ne sont pas clairement expliquées et compréhensibles dans le règlement écrit;
 - Les zones ZAU habitat et ZAU activités sont dans la légende du plan, mais pas citées dans le règlement écrit.
 - Toutes les zones présentes sur le plan de zonage devraient se retrouver dans le règlement écrit et vis et versa pour une lecture sans difficulté et ambiguïté.
 - EPA non indiquée dans le plan de zonage (présent dans la liste des ER du même plan).

2. Actualisation SCA

- 3. **Notes relatives aux PZU suite à leurs observations - Document s. PZU 2023**
 - La commune a émis des avis par rapport aux nombreuses observations formulées (PPA/PIC) pour l'ensemble des documents du dossier d'enquête à travers un rapport de synthèse et position de la commune (document BE #23/2023).
 - L'ensemble des évolutions évoquées sont-elles confirmées (à titre d'engagement) ?
 - À la suite de l'enquête, d'autres évolutions/modifications ont été évoquées dans ce document sont-elles envisagées ? Si oui lesquelles ?

REPONSE DE LA COMMISSION

- 1 - PAS
- 2 - Les parcelles en question sont indiquées dans la perspective des points de vue remarquables identifiés dans le PADD dans l'intention « d'identifier les composantes identitaires locales » : leur urbanisation serait contraire aux objectifs du PADD.
- Aucun changement, la parcelle reste en usage d'habitat individuel autonome.

Centre d'animation répond à l'orientation du PADD « accompagner le développement urbain du centre-ville de la commune du cœur debourg. » Pour poursuivre l'écriture architecturale du cœur debourg, l'implantation au plus près de l'usage public est recommandée, un recul de 60 m constituerait une rupture dans le tissu urbain du cœur debourg. Une réduction de la règle sera étudiée pour prendre en compte le cas spécifique soulevé par la requête.

- La légende du document graphique sera complétée;
- La légende du document graphique sera complétée;
- le règlement écrit (page 23) explicite les secteurs ZAU, Ua, Uv et le contenu de l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et le secteur Ua, les secteurs Ua et Uv et à mesure de l'aménagement des réserves comme le demande l'article R151-20 du CU.
- un indice a et e pourra être ajouté à la zone ZAU à vocation d'activités,
- à priori toutes les zones du zonage sont dans le règlement, les zones ZAU sont ajoutées en page 32. Les règles relatives à ces zones seront précisées lors de leur ouverture à l'urbanisation éventuelle.
- l'ER a est reporté sur le plan de zonage, le n° n'apparaît pas : le plan sera modifié.
- il sera demandé au bureau d'étude de corriger les documents suite à des erreurs de montant
- les évolutions mentionnées dans le document d'analyse des avis aux PZU sont les seules envisagées par la commune, elles seront éventuellement réintroduites au regard des observations du public, du rapport et des conclusions de l'enquête publique sous proposition au conseil municipal lors de l'approbation du PLU. Le commissaire enquêteur s'engage à les porter, auprès du conseil municipal lors de l'approbation du PLU.



DEMANDE

REQUETE

4.- Zone Urbanisable à VOAP « Route de Verfiel »

Quel avis sera donné à ce secteur :

- Incorporation à VOAP « Route de Verfiel » avec les mêmes caractéristiques ?
- Création d'une nouvelle OAP ? Avec quelle densité et caractéristiques ?

5.- Le PADD page 02 indique « modification consommation agricole de 142/ha

Le Scot M recommande 6 à 8 1er/ha pour une commune en assainissement non collectif. Comment cette valeur de 6 1er/ha indiquée au PADD peut-elle être comprise ?

En effet, vos OAP stipulent en générale une densité de 6 à 8 1er/ha? Contradiction avec les objectifs de PADD ?

6.- Modifications du PADD

Si la modification du PADD à ce stade de l'étude ne peut pas être envisagée, des modifications dans les caractéristiques des OAP peuvent-elles être envisagées afin d'ajuster parfaitement certaines observations des PPA ?

REPONSE DE LA COMMISSION

Le secteur sera classé en zone UAc et intégré à l'OAP « route de Verfiel »

- aménagement en 6 et à mesure de l'évolution interne à la zone,
- maillage interne,
- accompagnement paysager,
- densité 6 à 8 logements à l'hectare ; 2 à 3 logements

Le droit de 6 logements par hectare est une moyenne attendue sur la commune, dont les OAP, un secteur est plus dense avec 20 à 25 logements/ha. Ce intervalle permet une souplesse nécessaire au regard de la taille limite des projets.

L'étude de densification, page 149 du rapport de présentation analyse la compatibilité des plans réglementaires et du PADD.

Les OAP pourraient être modifiés sans pour autant remettre en cause l'équilibre général du PADD, ces adaptations devraient être réduites limitées et respecter les orientations générales du PADD. Les OAP telles qu'elles sont présentées répondent aux objectifs de la commune et aux exigences de code de l'urbanisme.



