

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

**Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté**

**Le dossier de révision du PLU, arrêté le 1<sup>er</sup> avril 2023, a été transmis le 18 avril 2023 aux personnes publiques associées suivantes :**

**(sauf pour la MRAE : 11 juillet 2023)**

**Liste des personnes publiques associées qui ont transmis un avis :**

1/ Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	(reçu le 11/07/2023)
2/ Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne	(reçu le 07/07/2023)
3/ Avis de la chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne	(reçu le 05/05/2023)
4/ Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	(reçu le 10/05/2023)
5/ Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne	(reçu le 07/08/2023)
6/ Avis du Préfet de la Haute-Garonne	(reçu le 01/08/2023)
7/ Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	(reçu le 11/10/2023)
8/ Avis de la ville de Pechbonnieu	(reçu le 09/06/2023)
9/ Avis du Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT)	(reçu le 20/07/2023)
10/ Avis de la commune de Villariès	(reçu le 11/07/2023)

En l'absence de réponse dans les délais fixés par le Code de l'urbanisme, l'avis des personnes publiques associées n'ayant pas répondu, est réputé favorable.

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>CDPENAF</b> <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
<p><i>Economie générale du projet de PLU</i></p>	<p><b>Un avis favorable sur l'économie générale du projet sous réserve de classer les boisements situés au centre et à l'est de la commune (identifiés en espace à protéger au titre du SCOT) en « Espace Boisé Classé ».</b></p> <p><i>La commission recommande également de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Examiner et justifier le classement en zone N d'espaces mis en valeur agricole ;</li> <li>- Faire respecter un recul maximal pour les constructions prévues dans l'OAP 5 « Paradis » vis-à-vis de la lisière du massif boisé (tendre vers les 30 mètres de recul) ;</li> </ul>	<p><i>La commune va réexaminer les boisements situés au centre et à l'est de la commune afin de d'évaluer l'opportunité de les classer en espaces boisés classés. L'ambition est de protéger d'avantage ces éléments de la TVB.</i></p> <p><i>Le classement en zone Ns des parcelles en partie sud sera réévalué au regard des enjeux liés aux milieux naturels et ceux liés à l'agriculture.</i></p> <p><i>L'OAP est une opération d'aménagement qui fixe les grands principes à respecter sur des secteurs destinés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'aménagement. L'OAP n'a pas vocation à réglementer et fixer une règle métrique par exemple.</i></p> <p><i>Toutefois, pour tenir compte de la proximité du massif boisé, l'OAP définit un objectif de conservation de cette lisière et elle fixe une emprise d'implantation des constructions permettant de ménager une marge de recul équivalente à celle qui est proposée par la CDPENAF. L'intégration d'une mesure supplémentaire ne semble donc pas utile.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>CDPENAF</b> <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
	<p><i>-Restreindre le zonage des zones UMj3 à la stricte emprise de l'existant afin d'éviter les extensions en zone A.</i></p>	<p><i>Comme précisé dans la partie 3.2.1 du rapport de présentation, les espaces urbanisés ont été délimités suivant les critères cumulatifs suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 15 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.)</i></li> <li><i>- Secteurs présentant une densité d'au-moins 5 logements/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements.</i></li> </ul> <p><i>Ainsi, les terrains mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers car pouvant être qualifiés de déjà artificialisés.</i></p> <p><i>La partie 6.4 du rapport de présentation précise que le découpage des zones urbaines multifonctionnelles et leur règlement répondent à la géographie prioritaire retenue par le PADD, pour concilier capacité de densification et préservation du cadre de vie.</i></p> <p><i>Le découpage de la zone UMj3 suit donc l'emprise des terrains déjà urbanisés, ne prévoient pas d'extension géographique des espaces urbanisables. Son règlement offre de faibles possibilités de densification.</i></p> <p><i>La commune considère donc qu'il n'est pas utile de revoir le découpage de la zone UMj3.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>CDPENAF</b>  <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
	<p><i>Un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Réglementer la surface de plancher des extensions à 30% de la surface de l'existant et non 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</i></li> <li>- <i>Limiter l'emprise maximale au sol totale des constructions existantes à 200m<sup>2</sup> maximum (extensions comprises)</i></li> </ul>	<p><i>Le règlement ne sera pas modifié puisque les dispositions encadrant les annexes et les extensions des habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle et forestière sont compatibles avec la doctrine de la CDPENAF, à l'exception de l'augmentation de la surface minimum d'extension (seuil de 30% pour la CDPENAF, contre un seuil de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire dans le règlement du projet de PLU)</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

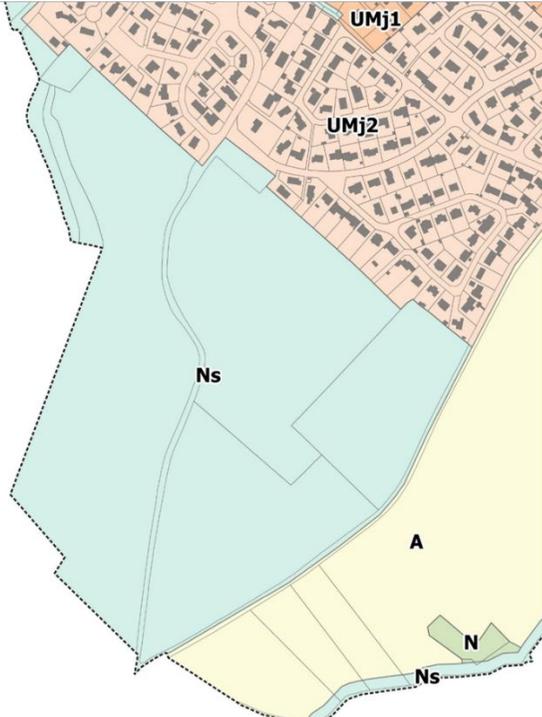
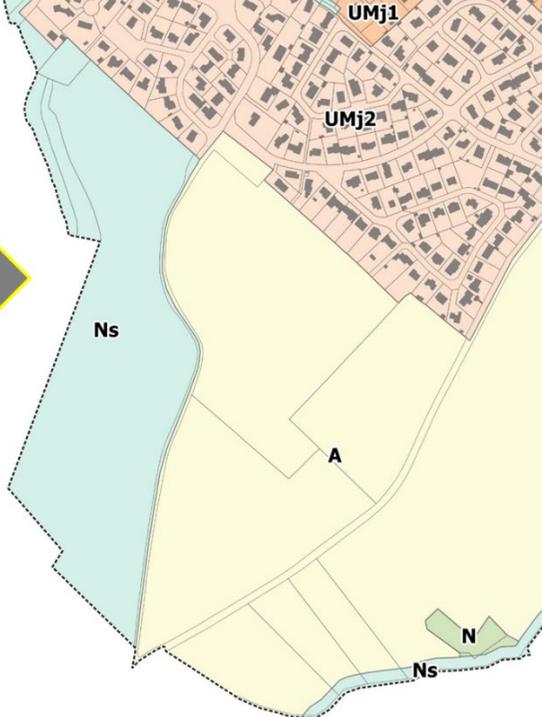
Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne –</b>  <b>AVIS RESERVE</b></p>		
<p><b>Rapport de présentation</b></p>	<p><u>Volet agricole du diagnostic :</u>                      Le volet agricole du diagnostic est relativement étayé. L'analyse (p.138 à 143) est basée d'une part sur les données RGA de 2000 et 2010 et le RPG de 2021, et les données des conseillers agro environnement du Conseil Départemental.                      Comme évoqué dans notre courrier du 3 décembre 2018, il est regrettable que le diagnostic ne fasse pas apparaître les installations agricoles (bâtiments et sièges d'exploitations et les surfaces irrigables).</p>	<p><i>Le volet agricole du diagnostic sera complétée par l'insertion d'une carte faisant apparaître les installations agricoles présents sur le territoire communal.</i></p>
<p><b>PADD</b></p>	<p><u>Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :</u>                      Le nombre de logements nécessaires pour permettre cet accueil démographique est estimé à 150, dont 90% en intensification et 10 % en extension (besoin foncier estimé à 3 ha) et une densité moyenne de 15 log/ha.                       L'objectif de communal est mesuré en termes de production de logements au regard du nombre de logements produits au cours de la décennie précédente (353 log.).                      Nous notons la part conséquente de logements produite en intensification.   <u>Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</u>                      Le projet communal prévoit une réduction conséquente des ENAF : 3 ha à la place des 16.4 ha consommés dans le cadre du PLU en vigueur.                       Cette réduction de la consommation des ENAF est favorisée par le potentiel important en intensification.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne –</b>  <b>AVIS RESERVE</b></p>		
<p><b>Plan de zonage</b></p>	<p><u>Zone A :</u>  L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture doit être classé en zone agricole : une partie d'entre eux est classée en zone naturelle N et en zone naturelle et forestière sanctuarisée Ns (cas notamment des surfaces exploitées par l'agriculture au sud de la commune).</p> <p>Le SCOT délimite des espaces agricoles protégés ayant un caractère prescriptif, ils doivent être classés en zone agricole.</p>	<p><i>Le Chemin du Maine est un secteur enclavé ce qui explique que cet espace soit peu pertinent pour favoriser le développement de l'activité agricole.</i></p> <p><i>Le secteur du Beausoleil est une zone boisée classée comme « Espace Boisé Classé », ce qui suggère que son classement en zone agricole ne semble pas approprié.</i></p> <p><i>Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir une activité agricole. Le classement en zone N et Ns de ces terrains s'inscrit dans les mesures de protection de la trame verte et bleue communale.</i></p> <p><i>Pour mémoire, le Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) souligne le fait que « à l'échelle du SCoT, les trois continuités écologiques et les espaces naturels protégés sont, dans leur grande majorité, traduits en espaces boisés classés ou inclus en zone naturelle stricte au PLU ».</i></p> <p><i>Le classement de ces terrains apparait donc compatible avec le SCoT.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne – AVIS RESERVE</b></p>		
<p>Plan de zonage (suite)</p>	<p><u>Zone A :</u>                      L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture doit être classé en zone agricole</p>	<p>Seul le classement des terrains situés sur le secteur dit de La plaine de Saint-Loup sera modifié : le secteur Ns est maintenu uniquement à l'ouest du chemin al vigné, afin d'assurer une transition avec les boisements du ruisseau de Cendry, le reste des terrains sera reclassé en zone A.</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Zonage sur le secteur de la Plaine St Loup prévu par le projet de PLU arrêté</p>  </div> <div style="font-size: 2em; color: gray;">➔</div> <div style="text-align: center;"> <p>Proposition d'évolution du zonage en vue de l'approbation du PLU</p>  </div> </div>	

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne – AVIS RESERVE</b></p>		
<p><u>Zone A :</u> L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture doit être classé en zone agricole</p>	<p><u>Zone U :</u> La zone UMj3, correspondant aux « quartiers les plus excentrés où l'urbanisation par densification est limitée en raison de l'éloignement du bourg et de l'absence d'assainissement collectif », intègre des parcelles en extension. Ces secteurs n'ayant pas vocation à être densifiés ni développés en raison de l'absence d'assainissement collectif et de leur proximité immédiate des espaces agricoles, nous demandons que les parcelles en extension soient reclassées en zone agricole.</p> <p>Par ailleurs, certaines de ces zones sont éloignées du bourg et constituées d'un nombre très limité de constructions pour être considérées comme des zones urbaines. Elles mériteraient d'être reclassées en zone A.</p>	<p>Comme précisé dans la partie 3.2.1 du rapport de présentation, les espaces urbanisés ont été délimités suivant les critères cumulatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 15 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.)</li> <li>- Secteurs présentant une densité d'au-moins 5 logements/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements.</li> </ul> <p>Ainsi, les terrains mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers car pouvant être qualifiés de déjà artificialisés.</p> <p>La partie 6.4 du rapport de présentation précise que le découpage des zones urbaines multifonctionnelles et leur règlement répondent à la géographie prioritaire retenue par le PADD, pour concilier capacité de densification et préservation du cadre de vie. Le découpage de la zone UMj3 suit donc l'emprise des terrains déjà urbanisés, ne prévoient pas d'extension géographique des espaces urbanisables. Son règlement offre de faibles possibilités de densification.</p> <p>La commune considère donc qu'il n'est pas utile de revoir le découpage de la zone UMj3.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne –</b>  <b>AVIS RESERVE</b></p>		
<p><b>Règlement écrit</b></p>	<p><u>Zone A :</u>                      Le document graphique ne mentionne aucun bâtiment susceptible de changer de destination, en conséquence cette mention doit être retirée du règlement.</p> <p>Article 2.3 : les constructions et installations liées à l'exploitation forestière sont habituellement autorisées en zone naturelle et non en zone agricole.</p> <p>Article 4.2 : pour une meilleure lisibilité il conviendrait de distinguer y compris sur le plan de zonage les éléments du patrimoine à protéger et les bâtiments susceptibles de changer de destination. Dans les cas de figure les rénovations et/ou changements de destination doivent se faire dans l'enveloppe bâtie existante sans extension.</p>	<p><i>Le règlement de la zone agricole sera modifiée afin de supprimer la mention suivante : « De même, certaines constructions repérées aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination ». En effet, aucun bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n'est effectivement repéré au plan de zonage. Cette mention n'a donc pas de raison d'être.</i></p> <p><i>Le règlement de la zone A sera modifiée, les exploitations forestières n'y seront plus admises, conformément aux dispositions de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme</i></p> <p><i>Comme vous l'avez souligné, aucun bâtiment susceptible de changer de destination n'a été identifié au plan de zonage. Par conséquent, aucune confusion ne peut avoir lieu. Il n'est donc pas nécessaire de distinguer sur le plan de zonage les bâtiments susceptibles de changer de destination et les éléments du patrimoine à protéger car seuls ces derniers sont identifiés.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne –</b>  <b>AVIS RESERVE</b></p>		
	<p>Nous rappelons que les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zone agricole doivent être strictement conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.</p> <p><u>Zone N :</u>            Article 2.3 : rajouter un alinéa autorisant les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.</p> <p>Article 4.2 : même remarque que pour la zone A</p>	<p><i>Le règlement ne sera pas modifié puisque les dispositions encadrant les annexes et les extensions des habitations existantes en zone Naturelle sont compatibles avec la doctrine de la CDPENAF, à l'exception de l'augmentation de la surface minimum d'extension (seuil de 30% pour la CDPENAF, contre un seuil de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire dans le règlement du projet de PLU) Pour rappel, la note de cadrage de la CDPENAF n'a pas de valeur juridique et n'est pas opposable au PLU.</i></p> <p><i>La mention « construction et installations liées aux exploitations forestières » sera ajoutée à l'article 2.3 fixant les conditions particulières relatives à la destination des constructions.</i></p> <p><i>Aucun bâtiment susceptible de changer de destination n'a été identifié au plan de zonage. Par conséquent, aucune confusion ne peut avoir lieu. Il n'est donc pas nécessaire de distinguer sur le plan de zonage les éléments du patrimoine à protéger et les bâtiments susceptibles de changer de destination car seuls ces derniers sont identifiés.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Observations de la collectivité</i>
<b>Avis de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne –</b> <b>AVIS RESERVE</b>		
	<p>Comme pour la zone A : les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zone agricole doivent être strictement conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.</p>	<p><i>Le règlement ne sera pas modifié puisque les dispositions encadrant les annexes et les extensions des habitations existantes en zone Naturelle sont compatibles avec la doctrine de la CDPENAF, à l'exception de l'augmentation de la surface minimum d'extension (seuil de 30% pour la CDPENAF, contre un seuil de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire dans le règlement du projet de PLU) P</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat – avis reçu le 5 mai 2023</b>  <b>AVIS FAVORABLE</b></p>		
<p><b>Remarques générales</b></p>	<p><b>Le PLU n'amène pas de remarque particulière de notre part. Nous émettons un avis favorable sur ce projet.</b></p> <p>Nous profitons de ce courrier pour revenir sur un point évoqué dans le rapport de présentation en page 101 concernant les déchets. Pour les professionnels, il est mentionné « Deux déchetteries pour les professionnels sont également gérées par Decoset et localisées à Toulouse ».</p> <p>Les professionnels, comme sur d'autres territoires, sont donc incités à apporter les déchets produits sur Toulouse. Nous renouvelons ici notre demande que pour des déchets assimilables à des déchets ménagers, les déchetteries existantes soient accessibles aux professionnels.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p> <p><i>La question de la gestion des déchetteries ne relève pas de la compétence de la commune ou l'intercommunalité. En outre, elle n'a pas de lien avec la présente procédure de révision du PLU.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis du Centre National de la Propriété Forestière – Avis reçu le 10 mai 2023</b>  <b>AVIS NEGATIF</b></p>		
<p><b>Avis général</b></p>	<p>Le PLU est un outil de projet de territoire et a d’abord pour objet l’artificialisation des sols. Il est important qu’il ne conduise pas à réglementer la gestion sylvicole.</p> <p>Vous avez décidé de classer une partie des parcelles boisées en zone Ns : Zone Naturelle Strictement protégée.</p> <p>Dans le règlement écrit de la Zone N, en page 7 du document (chapitre 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions), il est écrit que « [...] sont admis [...] les exploitations forestières... »</p> <p>Qu’entendez-vous par la mention des exploitations forestières dans un chapitre destiné aux constructions ? Souhaitez-vous interdire une forme de construction lors des exploitations forestières ? Si c’est le cas, il faudrait clarifier le propos (car habituellement, il n’y a pas de construction lors des exploitations forestières). Ou souhaitez-vous réglementer les coupes de bois sur le secteur Ns ? Si c’est le cas, la formulation n’est pas correcte et il faudrait préciser l’argumentation juridique. Dans ce cas-là, le classement en Espace Boisé Classé (EBC), article L. 113-1 et L. 114-2 du Code de l’Urbanisme, comme vous l’avez parfois ajouté, est suffisant.</p> <p>Pour plus de cohérence, nous vous recommandons donc de supprimer la ligne concernant les « exploitations forestières » dans un paragraphe destiné à réglementer les constructions.</p>	<p><i>Pour rappel, le PLU encadre uniquement les constructions, installations et activités soumises à autorisation du titre du code de l’urbanisme. La réalisation de plantation n’entre pas dans ce cadre.</i></p> <p><i>Le PLU confère des droits à bâtir ou à aménager les terrains et même sur des terrains classés en Espace Boisé Classé, la coupe des arbres n’est pas interdite mais soumise à déclaration.</i></p> <p>Le règlement de la zone N sera clarifié et la mention « sont admis [...] les exploitations forestières... » sera remplacée par « sont admises [...] les constructions et installations liées aux exploitations forestières ».</p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<b>Avis du conseil départemental de la Haute-Garonne</b>		
<b>Avis général</b>	Le dossier appelle les observations suivantes :	
<b>OAP n°2, impasse de la Gare</b>	<p>Cette OAP en agglomération propose quatre accès sur la RD 15 dont un existant via l'Impasse de la Gare.</p> <p>Comme précisé en réunion de concertation, l'accès à la zone d'habitat collectif sur la RD 15 doit se faire par l'Impasse de la Gare, voie requalifiée à la lecture de l'OAP.</p> <p>La zone d'habitat individuel doit présenter un accès conjoint sur la RD 15 (et non deux accès) à proximité de la trame verte et bleue. En effet, l'accès en extrémité de projet ne présente que 35 mètres de visibilité côté Pechbonnieu.</p>	<p><i>Le projet se situe en centre-bourg et le long de la RD 15. L'OAP se situe dans un contexte urbanisé. L'objectif de l'OAP est de renforcer le caractère urbain de la traverse. Cela passe par une évolution du paysage urbain mais aussi par l'interrelation entre les terrains et la voirie.</i></p> <p><i>La configuration des lieux paraît en outre, adapté au maintien des accès directs.</i></p> <p><i>Au vu du programme de construction prévisionnel de l'OAP, le trafic généré sera relativement marginal et non significatif pour le fonctionnement de la RD15.</i></p> <p><i>Les conditions d'accès ne seront pas modifiées pour diverses raisons.</i></p>
<b>OAP n°4, Maryse Bastié</b>	<p>Une voie semble créée en continuité de la Rue Maryse Bastié. Il serait plus approprié de permettre l'accès de ce projet via cette rue. En effet, il n'apparaît pas opportun de prévoir la circulation routière du projet (10 à 15 logements) sur le parking à l'arrière de la Mairie, puis de la RD 15, Route de Bessières. Les accès existants sur la RD 15 ne sont pas adaptés. Ces observations, préalablement formulées par les services départementaux par mail du 21 février 2022, devront apparaître dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.</p>	<p><i>Le principe de l'OAP n'empêche pas la possibilité de permettre l'accès du projet via la Rue Maryse Bastié. Ceci pourra faire l'objet de discussions avec l'aménageur.</i></p> <p><i>Pour mémoire, le projet de PLU prévoit un emplacement réservé au sud est du projet en vue de réaménager et sécuriser l'accès à l'opération.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Observations de la collectivité</i>
<b>Avis du conseil départemental de la Haute-Garonne</b>		
<b>Aire de covoiturage</b>	La commune a sollicité le Conseil départemental de la Haute-Garonne pour réaliser une aire de covoiturage au carrefour de la RD 15 / RD 20. Ce projet n'est pas identifié dans le P.L.U.	<i>La réglementation de la zone agricole autorise les équipements d'intérêt collectif. En conséquence, la réalisation de ce projet qui relève de la compétence du Conseil départemental de la Haute-Garonne, apparaît faisable et conformes aux dispositions du PLU.</i>
<b>Emplacements réservés</b>	Les remarques concernant les ER N°9 et N°10 ont bien été retranscrites dans le P.L.U.	<i>La commune prend acte.</i>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<b>Avis du Préfet de la Haute-Garonne</b> <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b>		
<b>Avis général</b>	<p><b>Le projet de PLU de la commune de Montberon porte un parti d'aménagement intéressant, peu consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et recherchant une réponse adaptée aux différents enjeux de développement durable.</b> Sa dimension opérationnelle et sa lisibilité concrète nécessitent d'être précisées sur certains points, et particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper l'accueil de population dans le tissu urbain en utilisant les outils opérationnels du PLU (recours à une OAP « densification ») ;</li> <li>- Afficher dans le PADD les ambitions communales de diversification de l'offre de logements visant à encourager la mixité sociale ;</li> <li>- Approfondir la traduction réglementaire des enjeux agricoles et environnementaux ;</li> <li>- Intégrer un volet sur les énergies renouvelables dans les pièces opérationnelles</li> </ul>	<p><i>La commune prend acte.</i></p> <p><i>Les observations apportées à chacune de ces remarques sont détaillées dans la suite du document.</i></p>
<b>Garantir un scénario de développement résidentiel adapté aux problématiques communales</b>	<p>La commune compte 3 088 habitants et affiche dans son PADD l'objectif de ne pas dépasser 3 500 habitants dans les dix prochaines années, soit un taux de croissance démographique annuel d'environ 1,26 % sur dix ans. <b>Ce taux de croissance reste cohérent au regard des tendances observées entre 2013 et 2019 (+1,5 % par an).</b></p> <p>Dans son projet de PLU, la commune de Montberon s'inscrit dans l'objectif de la loi climat et résilience en affichant une consommation maximale d'ENAF de l'ordre de 3 ha pour les dix prochaines années, soit une diminution importante par rapport à la période 2011-2021 si l'on se réfère aux données des fichiers fonciers disponibles sur le portail de l'artificialisation (24 ha). <b>Dès lors, la volonté de la commune d'inscrire son développement urbain en prenant en compte les objectifs de réduction de la consommation des ENAF est manifeste.</b></p>	<p><i>La commune prend acte.</i></p> <p><i>La commune prend acte.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis du Préfet de la Haute-Garonne</b>  <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
	<p>En revanche, et même si ces terrains sont déjà identifiés comme urbanisés, il convient que le rapport de présentation justifie le reclassement des terrains de football, localisés au nord-ouest du territoire communal, en zone urbaine spécialisée, dédiée aux équipements publics. Ces espaces sont classés actuellement dans le PLU en vigueur en zone naturelle à vocation de loisirs. Pour une parfaite compréhension, cette évolution du zonage doit être expliquée, en précisant notamment les projets envisagés sur ce secteur qui nécessiteraient ce reclassement.</p>	<p><i>Le classement des terrains de football en zone urbaine spécialisée, dédiée aux équipements publics répond à la nécessité de pouvoir aménager cet espace conformément à sa vocation.</i></p> <p><i>Le classement en zone urbaine spécialisée, dédiée aux équipements publics permet de pouvoir réaliser ces opérations, tant que cela reste conforme au caractère de la zone.</i></p> <p><i>Au regard de la nature artificialisée des terrains d'une part, de leur statut et de leur fonction d'équipement public d'autre part, il est apparu plus opportun de les classer en zone urbaine spécialisée plutôt qu'en zone naturelle (STECAL). Ce classement apparaît tout à fait conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

<p><b>Favoriser l'intensification urbaine en identifiant des secteurs propices</b></p>	<p>Une analyse globale du potentiel de densification est présentée dans le rapport de présentation avec un recensement de 370 unités foncières en division parcellaire dans la zone urbaine alors que la commune ne retient qu'un potentiel de 120 logements sur la durée du PLU. De plus, elle identifie un nombre important d'unités foncière pouvant muter en R+1 ou R+2 dans le centre-bourg. Ce travail d'inventaire mérite d'être poursuivi en identifiant des secteurs pour lesquels une densification est à privilégier avec des possibilités de regrouper plusieurs unités foncières, tout en portant une attention particulière à la qualité du cadre de vie. Dans ces périmètres, la commune pourrait envisager, en anticipation, la réalisation de petites opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Et, pour mieux maîtriser ces opérations, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de densification constituent des outils intéressants qui pourraient être mobilisées. Ce travail de planification doit permettre de réduire la rétention foncière et d'affirmer l'ambition d'intensification urbaine de la commune. Les besoins en extension s'en retrouveront automatiquement réduits.</p>	<p><i>L'analyse des capacités de densification et de mutations des espaces bâtis réalisée sur la commune de Montbron a justement cherchée à identifier les espaces et terrains susceptibles de faire l'objet d'un projet d'ensemble au regard de leur situation ou de leur taille.</i></p> <p><i>Ainsi, trois périmètres d'OAP ont été inscrits dans le centre-bourg sur des terrains pouvant faire l'objet de petites opérations d'aménagement.</i></p> <p><i>La remarque des services de l'Etat semble donc inappropriée ou méconnaître les dispositions du projet de PLU arrêté.</i></p> <p><i>La commune ne souhaite pas mettre en place d'une « 'OAP densification » comme le suggèrent les services de la DDTM, car le dossier comporte déjà :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>&gt; une OAP (n°1) couvrant le bourg et sa traversée pour organiser l'évolution et la densification du bourg (fonctionnement urbain et formes urbaines à promouvoir).</i></li> <li><i>&gt; un dispositif réglementaire assez sophistiqué avec l'application de modèles architecturaux d'implantation et d'insertion des constructions.</i></li> </ul>
--	---	--

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis du Préfet de la Haute-Garonne</b>  <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
<p><b>Diversifier l'offre de logements pour permettre un véritable parcours résidentiel</b></p>	<p>La commune affiche dans les orientations n°9 et 10 du quatrième axe du PADD une volonté de diversification de son parc permettant de rééquilibrer l'offre de logement au regard des besoins de la population. En effet, l'habitat individuel éloigne les habitants des services, équipements, transports en commun, et constitue un frein à la résilience des communes et des habitants.</p> <p>Le PADD aurait pu néanmoins apporter davantage d'éléments sur la concrétisation de cette ambition en explicitant sommairement les attendus en matière de diversification de l'offre (typologies, tailles, formes urbaines).</p> <p>Par ailleurs, la commune présente un taux de logement social particulièrement faible de 3,2 %. Les objectifs de diversification du parc de logements et d'évolution de la forme urbaine se retrouvent en partie au sein des OAP, avec des pourcentages de logements locatifs sociaux entre 50 à 80 % et des densités comprises entre 20 à 40 logements à l'hectare.</p> <p>La DDT note la volonté des élus de favoriser le parcours résidentiel des ménages tout en limitant fortement la consommation foncière. Il conviendra par contre d'être vigilant sur la mixité sociale des programmes urbains réalisés en la ventilant sur plusieurs quartiers de la commune et à travers des formes urbaines et programmes diversifiés (PLAI, PLUS, OPLS, PSLA, etc.).</p>	<p><i>Le PADD n'a pas vocation à expliquer ou préciser les modalités de mise en œuvre de ses objectifs.</i></p> <p>Les objectifs de diversification de l'offre de logements inscrits dans le PADD semblent adaptés et suffisants pour la commune.</p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis du Préfet de la Haute-Garonne</b>  <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
<p><b>Renforcer la préservation de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires</b></p>	<p>Même si l'outil « espace boisé classé » (EBC) a été mis en œuvre pour des espaces boisés et de nombreux boisements, certains de ces boisements classés comme des « espaces naturels protégés » par le SCoT-GAT et zonés en N et Ns dans le projet de règlement graphique, mériteraient de faire l'objet d'un classement en EBC pour garantir une meilleure protection. De manière plus générale, la commune de Montbron présente un taux de boisement relativement faible, de l'ordre de 16 %. Dans ces conditions, le règlement graphique du PLU pourrait classer en EBC les ripisylves, les haies et les boisements. De plus, les haies existantes ou à restaurer pourront, elles aussi, être ajoutées afin d'inscrire un maillage plus étendu et une meilleure fonctionnalité de ces continuités écologiques.</p>	<p><i>La commune va réexaminer le classement des boisements afin d'en classer certains en espaces boisés classés. L'ambition est de protéger d'avantage ces espaces remarquables.</i></p> <p><i>A l'inverse, la protection des haies apparaît suffisante.</i></p>
<p><b>Compléter le diagnostic agricole pour une meilleure identification des enjeux agricoles</b></p>	<p>La commune présente un diagnostic agricole, basé sur une étude agricole de 2018 du Conseil départemental sur le canton de Pechbonnieu. Ce dernier aborde diverses thématiques : type de sol, orientation technico-économique, surface agricole utile, assolement. Ce diagnostic présente en conclusion une analyse AFOM.</p> <p>Même si cette étude représente une bonne base de travail, elle devra être complétée par la localisation des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitations, l'âge des exploitants, le mode de faire valoir, une cartographie des parcelles en 3 catégories : fonctionnelles, en voie de fragilisation ou fragilisées. Cette cartographie pourrait également être ajoutée au PLU.</p> <p>Même si le diagnostic agricole pourrait être complété, en l'état il ne semble pas pénalisant pour la suite du document d'urbanisme puisque la commune a fait le choix de privilégier l'accueil de population et la réalisation de nouvelles constructions en densification et en requalification dans le tissu urbain constitué.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété notamment avec une carte localisant les exploitations agricoles, accompagnée si l'information est disponible, de leur niveau de pérennité.</i></p>

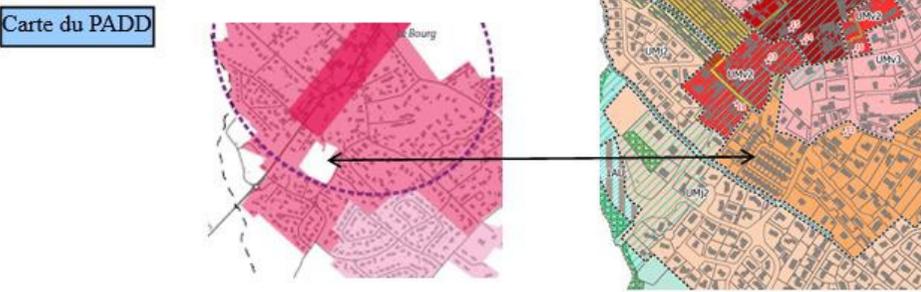
Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis du Préfet de la Haute-Garonne</b>  <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
<p><b>Encourager la mise en place d'une zone agricole protégée</b></p>	<p>Compte tenu des enjeux identifiés dans le rapport de présentation et des ambitions politiques affichées dans les orientations du document d'urbanisme et dans le PADD, la DDT invite la commune à utiliser l'outil de planification « Zone Agricole Protégée » (ZAP) qui vise à préserver les terres agricoles en luttant contre le phénomène de rétention foncière.</p> <p>La ZAP est une servitude d'utilité publique, annexée au document d'urbanisme, qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression foncière, souvent liée à l'urbanisation. Ces zones sont codifiées par l'article L.112-2 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAP font l'objet d'une protection visant à maintenir leur caractère agricole. Ainsi, tout changement d'occupation sera soumis à avis de la chambre d'agriculture et de la CDOA (commission départementale d'orientation agricole), et de l'INAO (institut national de l'origine et de la qualité) si des surfaces en appellation sont impactées. En cas d'avis défavorable de l'un d'entre eux, le changement d'occupation ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.</p> <p>Ainsi, le classement en ZAP d'espaces agricoles sécuriserait davantage ces espaces que le classement en zone agricole.</p>	<p><i>La commune a fait le choix de ne pas prévoir la mise en place de ZAP.</i></p> <p><i>Le projet de révision du PLU tel qu'il a été travaillé apporte déjà une protection conséquente aux terres agricoles et naturelles.</i></p> <p><i>De plus, les règles de réduction de l'artificialisation des sols inscrites dans la loi Climat et résilience, pour arriver en 2050 au « zéro artificialisation nette », encadrent de manières drastiques le risque de consommation des terres agricoles.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

<p><b>Encadrer la production d'énergies renouvelables (EnR)</b></p>	<p>En ce qui concerne le PADD, celui-ci n'évoque pas les énergies renouvelables, en particulier les installations photovoltaïques au sol qui, outre le gain énergétique potentiellement généré, peut porter atteinte à la préservation des continuités écologiques, des terres agricoles, et des paysages. C'est pourtant ce document du PLU qui permet d'exposer des orientations pour les années à venir. Il serait donc opportun d'intégrer un objectif de développement des énergies renouvelables au sein du PADD.</p> <p>Par ailleurs, la précision de secteurs favorables à l'implantation d'installations d'EnR s'avère aujourd'hui nécessaire.</p> <p>Pour aller plus loin, le règlement pourrait définir des secteurs dédiés aux EnR en prenant appui sur l'établissement des zones d'accélération des EnR, en fonction des caractéristiques du site d'implantation, dès lors qu'il n'y a pas d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et si ce n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.</p> <p>Concernant les centrales photovoltaïques au sol, il serait préférable que les zones de potentielle implantation soient délimitées sur des friches industrielles, des terrains artificialisés ou des terres non cultivables, hors zones agricoles et forestières à l'exception de celle de l'agrivoltaïsme et de celles qui pourraient être, le cas échéant, identifiées par un document cadre établi par la chambre d'agriculture.</p> <p>Enfin, pour une prise en compte qualitative du développement de EnR le projet pourrait être complété par une OAP thématique dédiée au développement des EnR (cf Annexe).</p>	<p><i>Une mention relative aux énergies renouvelables sera ajoutée aux orientations fixées dans le PADD.</i></p> <p><i>Par contre, la prise en compte de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023 n'apparaît pas possible à ce stade la procédure. Le projet de PLU ne contiendra donc pas de zones d'accélération d'EnR ( à prévoir lors d'une évolution future du PLU, après l'approbation du SCOT en cours de révision).</i></p> <p><i>La commune ne souhaite pas à ce stade instaurer une OAP thématique dédiée au développement des EnR</i></p>
---	---	---

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<p><b>Avis du Préfet de la Haute-Garonne</b>  <b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p>		
<p><b>Observations diverses</b></p>	<p>Les cartographies présentées dans chaque axe du PADD présente un secteur vierge de construction dans la zone urbaine, alors que le projet de règlement graphique identifie ce secteur comme urbanisé (voir illustrations ci-dessous). Dans ces conditions le fond des <b>cartographies présentées pour chaque axe du PADD devront être mis à jour.</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Enfin, les OAP sectorielles mériteraient d'être complétées par des illustrations (photos, schémas, etc.) permettant de préciser les intentions de la commune et les ambiances souhaitées pour les différents sujets traités dans ces OAP.</p>	<p><i>Les cartographies présentées dans le PADD seront modifiées en conséquence. En effet, il s'agit bien d'un secteur urbanisé.</i></p> <p><i>Les OAP ne seront pas modifiées à ce stade.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<b>Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</b>		
Avis sur le dossier	<p>L'évaluation environnementale de la révision du PLU de Montbron prend en compte les principes généraux de l'évaluation environnementale et répond aux attendus de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le projet de révision PLU traduit la volonté de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux sur le territoire communal.</p> <p>La MRAe relève toutefois quelques pistes d'amélioration du dossier dans les recommandations suivantes.</p>	<p><i>La commune prend acte.</i></p>
PADD	<p>La MRAe recommande réinterroger en les justifiant les objectifs visés en matière de croissance démographique et de production de logement, en visant un développement plus contenu que par le passé, en rapport avec les orientations du SCoT de la grande agglomération toulousaine.</p>	<p><i>L'objectif de 150 logements à l'horizon du PLU tient compte du "point mort théorique" de la commune permettant une légère augmentation de la population. Ces prévisions démographiques apparaissent compatibles avec les objectifs fixés par le SCoT GAT pour la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue. L'avis favorable du SMEAT en témoigne.</i></p> <p><i>La commune ne souhaite donc pas revoir ses objectifs démographiques. Le rapport de présentation sera complété pour mieux justifier du scénario démographique retenu.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, les prévisions de production de logements ne conduisent pas à une surconsommation d'espace puisque le projet de PLU est particulièrement vertueux en la matière.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Observations de la collectivité</i>
<b>Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</b>		
<b>Règlement</b>	<p>La MRAe recommande de garantir <b>une meilleure protection des boisements</b> au moyen d'un classement en espace boisé classé (EBC).</p>	<p><i>La commune va réexaminer le classement des boisements afin d'en classer certains en espaces boisés classés. L'ambition est de protéger d'avantage ces espaces remarquables.</i></p>
	<p>La MRAe recommande d'introduire dans le règlement écrit des prescriptions obligatoires en matière de <b>végétalisation des clôtures, ainsi que des prescriptions permettant d'assurer le passage de la petite faune.</b></p>	<p><i>Le projet de PLU contient une OAP thématique relative aux continuités écologiques qui contient déjà ces dispositions (Orientation n°4). La commune considère le dispositif suffisant et ne prévoit pas de modifier son règlement.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Observations de la collectivité
<b>Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</b>		
OAP	<p>La MRAe recommande d'analyser la manière dont le PLU peut favoriser le développement des énergies renouvelables de manière proportionnée, dans le respect des autres enjeux environnementaux, et de mettre en place les outils adaptés pour cela.</p>	<p><i>La commune ne souhaite pas à ce stade instaurer une OAP thématique dédiée au développement des EnR</i></p> <p><i>La commune va examiner l'opportunité et l'intérêt de compléter les OAP sectorielles pour intégrer des objectifs de développement des énergies renouvelables.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Observations de la collectivité</i>
<b>Avis de la ville de Pechbonnieu – Avis reçu le 9 juin 2023</b> <b>AVIS FAVORABLE</b>		
<b>Avis général</b>	Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle à <b>aucune observation particulière</b> de ma part.	<i>La commune prend acte</i>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Observations de la collectivité</i>
<b>Avis du Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) – avis reçu le 20 juillet 2023</b> <b>AVIS FAVORABLE</b>		
<b>Avis général</b>	<p><b>Avis favorable.</b></p> <p>A l'échelle du SCoT, les trois continuités écologiques et les espaces naturels protégés sont, dans leur grande majorité, traduits en espaces boisés classés ou inclus en zone naturelle stricte au PLU.</p> <p>Invite la commune à mieux justifier comment la mise en œuvre des dispositions relatives aux pixels permettra de répondre aux modalités d'extensions urbaines, définies par le SCot et prévues au PLU.</p>	<p><i>La commune prend acte.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété pour préciser le déplacement du pixel.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBRON

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Observations de la collectivité</i>
<b>Avis de la commune de Villariès</b> <b>AVIS FAVORABLE</b>		
<b>Avis général</b>	Le Conseil Municipal, dans sa séance du 28 juin dernier, n'a formulé <b>aucune observation.</b>	<i>La commune prend acte</i>