

- Du 20 juin 2022 au 22 juillet 2022 –

PREMIERE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde,
création d'une seule nouvelle zone 1AU**

- COMMUNE DE MONTAIGUT SUR SAVE (31 530) –

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur la modification N° 1 du P.L.U. et son objet

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est un document juridique qui permet à une commune de gérer au mieux l'évolution des zonages de son territoire dans le domaine de l'urbanisme. Depuis l'approbation du P.L.U. de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE (31 530)., le 20 novembre 2012, il n'a pas paru nécessaire à la commune d'engager une modification.

L'enquête publique concerne la « première modification du Plan Local d'Urbanisme pour une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde afin de créer une seule nouvelle zone 1AU qui regrouperait la zone 2AU et la zone attenante 1AUa ». Elle est située au nord-est de la commune. Le maître d'ouvrage, porteur du projet, est la commune de MONTAIGUT SUR SAVE.

Elle s'est déroulée notamment au vu de :

- La loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 Juillet 2010, issue du « Grenelle de l'Environnement » ;
- La loi « Accès au Logement et Urbanisme Rénové » dite loi Alur, du 24 mars 2014 où les PLU, notamment, doivent :
 - Favoriser la densification des zones urbaines ;
 - Respecter les orientations définies par les documents de rang supérieur élaborés par l'Etat ou des collectivités territoriales, tels que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- Le code de l'environnement et, notamment, les articles L123-1 et suivants ;
- Le Code de l'urbanisme et, notamment, les articles L151-23, L153-36 et les suivants ;
- Le Code des collectivités territoriales ;
- La délibération du conseil municipal de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE en date du 20 novembre 2012, ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- La délibération du conseil municipal de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE en date du 30 juin 2021, N° 15/2021, portant sur la demande motivée de la première modification du PLU de la commune ;
- La décision du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 4 janvier 2022, portant sur la nomination de Monsieur Séverin BRAVO en qualité de commissaire enquêteur ;

- L'arrêté et les avis du Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE prescrivant l'enquête publique pour la première modification du PLU, en date du 2 juin et 15 juillet 2022.

Après avoir :

- Effectué une étude attentive du projet et du dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- Visité le site pour mieux comprendre les objectifs, visualiser la topographie des lieux et appréhender la réalité des aménagements nécessaires,
- Recueilli, analysé les observations du public, des personnes publiques associées consultées et les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite aux précisions demandées dans le procès-verbal de synthèse et dans son additif,

Le commissaire enquêteur émet l'avis suivant :

1 - Avis sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 31 jours, consécutifs : du 20 juin 2022 au 22 juillet 2022. La durée de l'enquête fixée au départ pour 26 jours a été prolongée d'une semaine, jusqu'au 22 juin 2022, à la demande de la commune.

Le commissaire enquêteur a effectué 4 permanences de 4h chacune. Treize personnes ont été rencontrées.

Le dossier et le registre d'enquête publique ont été à la disposition du public tout au long de cette période. L'ouverture de l'enquête a été effectuée par le maire de la commune ; la fermeture par le commissaire enquêteur. Sa durée a été suffisante au regard de l'objet et du nombre de personnes qui s'est manifesté auprès du commissaire enquêteur.

La publicité légale de l'enquête a été assurée par une parution, durant 6 jours consécutifs, dans un journal régional « La Dépêche du Midi de la Haute Garonne », par un affichage en mairie, par la mise en ligne de l'avis d'enquête. Il en fut de même pour la publication du prolongement de la durée de l'enquête d'une semaine. Aucun affichage n'a été constaté sur le site Grande Borde.

Le dossier était consultable en mairie de MONTAIGUT SUR SAVE, sous format papier. Il a été mis en ligne sur le site de la commune à compter du 15 juillet 2022 : <https://www.montaigut-sur-save.com>. Toutefois avant cette date, la commune l'a envoyé par e-mail aux personnes qui le demandaient.

Le public a pu transmettre ses observations par courrier, courriel, sur le registre papier ou lors de l'une des quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Le contenu du dossier d'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R112-1-5 du code rural et de la pêche maritime et des conditions définies au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement. Il était facilement consultable et compréhensible pour un public non averti. Toutefois, le commissaire enquêteur regrette que les contenus de la note explicative et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) soient peu développés ou argumentés. Un avis d'une des personnes publiques associées était absent du dossier d'enquête et deux avis des personnes associées ne se retrouvaient pas dans le dossier de diffusion numérique. Aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête. Toutes les parties ont eu la possibilité de s'exprimer largement, de consulter le dossier.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par e-mail et courrier postal recommandé accusé réception, le 27/07/22 à la mairie MONTAIGUT SUR SAVE suivi d'un additif en date du 13/08/22. En réponse, deux mémoires respectivement de 12 et 6 pages ont été envoyés en e-mail, par la commune, les 5 et 9 septembre 2022. Les délais de réponse ont été allongés, en accord avec les parties prenantes, au regard des congés estivaux faisant que certains décideurs étaient absents.

Malgré quelques oublis ou incomplétudes ci-dessus mentionnés, les règles de forme et de fond ayant été respectées, le commissaire enquêteur émet une appréciation favorable sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique relative à la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE (31 530).

2 - Avis sur les observations des personnes consultées

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, selon l'article L 123-92 du code de l'urbanisme, demande que les personnes publiques associées, compétentes dans leur domaine, donnent leur avis. Dix-neuf ont été consultées. Huit ont émis un avis. Pour celles n'ayant pas émis un avis dans un délai de trois mois, celui-ci est réputé favorable.

- Deux ont indiqué qu'elles n'avaient pas d'observation particulière ; elles sont favorables au projet : la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute Garonne et le Conseil départemental de la Haute Garonne.

- Deux ont apporté des précisions sur leur mode d'intervention et expliqué qu'elles étaient disponibles, dans le cadre de leurs compétences à intervenir tout en rappelant leurs exigences : le syndicat d'assainissement « Réseau 31 » et le syndicat départemental de l'énergie de la Haute Garonne (SDEHG).

- Une se dit favorable au projet au regard des mesures de protection de l'environnement prises en compte : la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

- Deux ont indiqué qu'elles étaient favorables au projet à condition que les réserves qu'elles émettent soient prises en compte dans le projet, que des modifications et des compléments soient apportés : la direction départementale des territoires et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) nord toulousain. Les réserves portent sur les mêmes thématiques, notamment :

- La note explicative et le document concernant l'orientation d'aménagement et de programmation dont les contenus sont succincts et peu argumentés. Nécessité de les compléter ;

- Les possibilités de densification dans les zones déjà urbanisées pas suffisamment explicitées ;

- Les modes de gestion et le développement des réseaux des eaux usées et pluviales trop imprécis ou ignorés ;

- La mixité sociale annoncée mais la stratégie de mise en œuvre, d'aménagement de l'habitat et des espaces publics pour la favoriser n'est pas développée. Nécessité de compléter.

- Un avis est en partie défavorable : la Chambre d'agriculture de Haute Garonne qui considère notamment que la zone 2 AU doit revenir à sa vocation première, agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces avis qui contribuent à l'analyse du dossier.

3 – Avis sur le projet de la première modification du Plan Local d'Urbanisme et intérêt général

Le commissaire enquêteur considère l'intérêt général du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde en fonction de :

3.1 - La modification N° 1 du P.L.U. et le choix de densification

La densification est la mesure de l'augmentation du nombre d'habitants dans un territoire donné. Son contrôle permet d'éviter l'étalement urbain tout en augmentant sa population et répondant à ses besoins.

La commune de MONTAIGUT SUR SAVE a atteint une population de 1869 habitants en 2019 et, actuellement, elle devrait compter 2 000 habitants environ.

Dans le PLU adopté le 20 novembre 2012, elle avait fixé l'objectif d'atteindre 2 500 habitants en 2025. Or dès 2020, la commune a constaté que l'objectif fixé était distancé. En conséquence, par une délibération en date du 30 juin 2021, elle a décidé d'avoir une politique volontariste et d'ouvrir la zone 2AU Grande Borde à l'urbanisation en lien étroit avec l'aménagement de la zone attenante 1AUa non construite.

Comme l'exige l'article L153-38 du code de l'urbanisme, avant d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation, « *le conseil municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Le nombre de logements vacants est stable depuis des années. Ils se situent essentiellement dans le quartier ancien commune. Si 90 parcelles pouvant être constructibles en zones urbanisées ont été recensées, au regard du petit nombre de permis délivrés cette dernière décennie (une soixantaine) alors qu'ils sont constructibles depuis des décennies, ce n'est pas par elles que la densification de la commune augmentera. Pourtant la commune a le projet ambitieux d'y voir une trentaine de logements supplémentaires d'ici 2025.

Il est vrai qu'il est illusoire de croire que l'addition logements vacants + terrains disponibles en zone U peut permettre une augmentation rapide du nombre de logements, ces terrains souvent de faible emprise appartenant à une multiplicité de propriétaires ; et ce d'autant qu'actuellement la commune ne dispose d'aucun levier pour inciter à la vente de ces parcelles.

Toutefois, la notice explicative exprime une réflexion un peu empirique. Une étude quantitative et qualitative de ce renouvellement urbain étofferait la demande et favoriserait une réflexion pour trouver des leviers à cette situation qui, nécessairement, s'inscriraient dans le long terme.

Donc, pour atteindre l'objectif fixé de population, la commune a choisi de terminer l'urbanisation de la zone 1AUa en lien avec la nouvelle zone attenante 2AU au lieu-dit Grande Borde et, ainsi, créer une nouvelle zone 1AU de 6,2 hectares. Suite à une réunion de concertation avec la Scot Nord Toulousain, elle se propose de favoriser la construction de 22 logements à l'hectare (après avoir choisi la fourchette base du SCoT : 16 logements l'hectare), tout en créant des espaces végétalisés et des lieux publics, pour le bien-être de la future population.

Ainsi, en conformité avec le SCoT, sur la superficie annoncée, environ 140 nouveaux logements seront construits. L'économie de l'espace est ainsi respectée tout en créant un espace urbain cohérent.

Le commissaire enquêteur ne peut être que favorable à ce choix de densification qui prend en compte l'intérêt général à consommer le moins d'espace possible dans les nouvelles zones constructibles tout en créant un aménagement diversifié.

3.2 – La modification N° 1 du P.L.U. et la pertinence du choix du site de la zone 2AU Grande Borde à urbaniser.

La commune, au regard du PLU en vigueur dispose de trois zones 2AU à urbaniser : la zone de « Percouray » de 2,9 ha, la zone de « Maurous » de 11,6 ha, la zone de « Grande Borde » de 4,3 ha. Les deux premières zones n'ont fait l'objet d'aucun aménagement : l'une, située entre deux

zones urbanisées sur les coteaux, est de faible surface ; l'autre a une surface importante qui demandent la création de nouveaux et importants accès routiers et aménagements.

Dans la modification, la superficie de la zone 2AU Grande Borde retenue (4 ha) exclut la partie située sur une partie de la parcelle B N°612. En effet, non attenante de la parcelle B N°578, située de l'autre côté d'un chemin de terre, elle n'a aucun intérêt de développement urbain. En fait, faisant partie d'une vaste parcelle, elle peut revenir en totalité en zone A.

La zone 2AU Grande Borde se trouve à proximité de la RN 224, par laquelle se fera son accès principal sécurisé au niveau d'un rond-point créé en 2020, en direction directe vers la métropole toulousaine où une majorité de la population va travailler.

Le quartier de Grande Borde fait partie d'un ensemble partiellement urbanisé. La zone 2AU est bordée de part et d'autre, des zones :

- Urbanisée UB, proche du bourg centre ;
- 1AUb : récente, urbanisée, aménagée et construite, accueillant 96 nouveaux logements ;
- 1AUa (d'une superficie de 3,3 ha), non construite.

Elle est à proximité de la zone 1AUy, aménagée qui peut accueillir des activités artisanales et donc développer une dynamique économique du quartier.

La zone 1AUb a été aménagée avant la zone 1AUa car le rond-point sécurisé a été construit à sa hauteur, sur la RN 224 : c'est le seul accès de la zone sur l'environnement urbain extérieur.

Pour la zone 1AUa dans le PLU en vigueur, tout comme dans la modification proposée, il n'a jamais été prévu un accès direct sur la RN N°224 (ou autre voirie) pour des raisons de sécurité.

La principale infrastructure routière traverserait la zone 1AUa, cheminerait en limite de la 2AU et traverserait en bordure, la zone 1AUb. Sans ce tracé, la zone 1AUa reste enclavée. Pour permettre ce tracé, il est nécessaire de retirer une partie – un quart - de la superficie de la parcelle B N° 578 dont le restant constitue la zone 2AU : les zones 1AUa et 2AU sont intimement liées.

Au-delà de cette considération qui n'est pas des moindres, la zone 1AUa est composée de 2 parcelles étroites qui limitent les aménagements et les types d'habitat. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur indiquerait qu'elle est uniquement réservée à l'habitat.

Par contre, regrouper les deux zones - 1AUa et 2AU - en une même et unique zone ayant alors une meilleure superficie, est la garantie d'une utilisation optimale de l'occupation des sols dans l'intérêt des besoins de la future population. La nouvelle OAP y prévoit un habitat dense, diversifié accompagné d'aménagements publics et végétalisés, des liaisons douces vers le bourg centre.

Si elle n'est pas urbanisée, la surface résiduelle constituant le reste attachant de la parcelle, en friche – comme la zone 1AUa - serait enclavée, entre des zones urbaines ce qui réduirait significativement sa valeur foncière agricole.

De plus, si la voirie ne peut se faire sur une partie de la parcelle B N°578, la zone 1AUa restera elle aussi enclavée (ne pouvant avoir un accès direct sur la RN N°224, expliqué précédemment) : elle deviendra une dent creuse et la commune n'aura plus de moyen rapide d'atteindre la densification prévue.

Il est rappelé que 14 ha de terre qui étaient inscrites en zone 2AU, vont probablement redevenir agricoles dans la mesure où, au regard des 9 ans écoulés depuis la création du PLU, elles ne sont plus mobilisables pour l'urbanisation dans le cadre du PLU en vigueur.

En conséquence, au regard de l'ensemble de ces éléments – voirie structurante cohérente et sécurisée, configuration et situation du site à proximité du bourg centre, de la zone d'activité, de la route nationale, capacité d'un aménagement structuré pour répondre aux besoins des habitants en créant une dynamique de quartier, consommation réduite de l'espace agricole - le choix d'urbaniser la zone 2AU paraît pertinent au commissaire enquêteur : il y est favorable.

3.3 – La modification N° 1 du P.L.U. et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la nouvelle zone 1AU Grande Borde.

La note explicative et l'OAP qui en découle, sont généralistes, succinctes et peu argumentées. Elles demandent à être complétées selon les avis des personnes publiques associées et des observations, réserves et recommandation émises par le commissaire enquêteur.

3.3.1 - La desserte en réseaux, un manque d'informations et de stratégies

- Les modalités de gestion des réseaux d'assainissement que cela soit au niveau des rejets des eaux usées que des infiltrations des eaux pluviales, afin de garantir la maîtrise de leur évacuation, manquent en grande partie. La stratégie de mise en place de leur organisation doit impérativement être revisitée et étoffée au regard de la loi, notamment. Dans la réponse au procès-verbal de synthèse la commune semble prête à conduire une réflexion en ce sens. Reste à la formaliser.

- La (es) jonction(s) des liaisons douces de la nouvelle zone avec la voirie privée et/ou publique ne sont pas envisagée(s). Or, la réglementation demande à ce que les voies publiques, si elles ne sont pas de dimensions et de qualité suffisante en périphérie immédiate de la zone à urbaniser – ce qui est le cas aussi bien au niveau d'un chemin privé que du chemin communal de Maurous - doivent impérativement inclure leur aménagement dans la présentation de la zone à urbaniser. Un schéma descriptif et graphique d'aménagement devra être proposé. De même, il est nécessaire de clarifier l'objet et l'intérêt de l'accès sur la parcelle B N°2450, non expliquée dans le dossier d'enquête, notamment si cette ouverture est maintenue.

Par contre, et fort favorablement, la commune assure qu'aucune voie d'accès aux véhicules se fera par le chemin Maurous, trop dangereux à son intersection avec la RN N°224 et trop étroit pour une circulation plus dense que celle actuelle.

3.3.2 - Le développement de la mixité sociale annoncée mais une stratégie insuffisante

Le concept de mixité sociale est annoncé – 30% des logements - mais peu d'élément décrit pour répondre au bien vivre du quartier. Il est donc impératif d'être plus précis, d'identifier et argumenter les choix d'une future organisation et programmation de l'habitat et autres espaces publics.

Nécessité d'apporter des précisions sur la stratégie à mettre en œuvre pour favoriser la mixité sociale.

3.3.3 - L'environnement pris en compte et des mesures de sauvegarde mises en valeur.

L'urbanisation de la zone aura un faible impact environnemental sur la faune et la flore (Avis MRAe). La qualité environnementale est prise en compte, correctement définie et des mesures de sauvegarde annoncées. Des mesures concrètes sont présentées : conservation de la zone humide

avec création d'une zone naturelle N, non aedificandi, de 5 m de part du fossé, tout au long des limites ouest de la zone. Des haies végétatives existantes ou à créer, limiteront la zone par la plantation d'essences locales.

3.3.4 - Un besoin de mise en concordance des données quantitatives des superficies

La surface exacte de la nouvelle zone 1AU doit être revue et décrite à l'identique d'un document à un autre, ce qui n'est pas le cas, mêmes si les différences sont, semble-t-il, minimales. De même, les surfaces des autres zones avant et après modification doivent être modifiées, expliquées et mises en concordance. La réponse au procès-verbal de synthèse apporte les modifications.

La sauvegarde de l'environnement de la zone étant pris en compte, la volonté de mixité sociale à hauteur de 30% des logements sociaux conventionnés ou agréés étant affirmée, le principe de l'assainissement collectif en lien avec la STEP de Saint Paul de Save étant acté, l'engagement d'appliquer la réglementation de l'évacuation des eaux pluviales étant annoncée, les modifications des superficies des zones établies, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la condition expresse et inévitable que :

- **Une réflexion soit conduite, formalisée pour que les diverses stratégies à mettre en œuvre soient décrites, complétées, modifiées aussi bien dans la note explicative que dans l'OAP dont les graphiques seront plus lisibles ;**
- **La jonction des liaisons douces avec les voiries immédiates et extérieures à la zone donne lieu à un schéma directeur prenant en compte l'ensemble des problématiques.**
- **L'accès de la parcelle N°2450 soit expliqué, d'autant s'il est maintenu. Il ne doit pas permettre l'accès de véhicules motorisés sur le chemin « Maurous » dans le cadre de cette modification.**

4 – Avis sur les observations du public

Douze observations ont été recueillies dont deux émanent de la même personne.

Cinq observations concernent directement l'enquête. Les sept autres concernent le PLU mais pas l'objet de la première modification ; elles ne peuvent être prises en compte dans le cadre de l'enquête.

Parmi les 5 observations concernant l'enquête :

- Trois énoncent des demandes particulières, montrent leur inquiétude au regard de l'environnement de leur habitation et des voiries existantes mais ne remettent pas en cause les orientations du projet.
- Quant aux deux observations émanant de la même personne : elles remettent en cause les orientations du projet. Lors de sa visite, la personne avait fait part de son inquiétude quant à l'utilisation du chemin privé, longeant l'une des limites de la zone 2AU dont sa propriété a la servitude. Quel que soit le devenir du chemin, en aucun cas une servitude ne peut être supprimée. Une des observations hors enquête, signale que la station d'épuration propre au village, est saturée. Quel qu'en soit l'objet, ce nombre d'observations indique d'une part, l'intérêt que les habitants de MONTAIGU SUR SAVE portent à l'urbanisation de leur village ; d'autre part, leur contenu laisse entrevoir une inquiétude quant au devenir du PLU dans son ensemble.

Le présent avis est établi au regard des éléments décrits et analysés dans le rapport et ci-dessus, à savoir :

Compte tenu que :

- Le dossier d'enquête est quasiment complet et compréhensible pour un public non initié,

- La publicité réglementaire a été effectuée et constatée,
- L'organisation de l'enquête ne présente aucun motif de contestation pour unique motif de forme, l'enquête s'est déroulée comme définie dans l'arrêté : 4 permanences assurées, dossier et registre d'enquête mis à la disposition du public pendant la durée d'enquête de 31 jours, la publicité par affichage, par publication sur le journal local et sur le site internet de la commune, la publication du dossier d'enquête sur le site internet de la commune après le 15 juillet et avant cette date, envoyé par voie numérique à qui le demandait en mairie,
- Les dix-huit personnes publiques associées consultées, selon la loi, sont favorables au projet sauf une,
- Les trois des cinq observations recueillies ne sont pas défavorables au projet et les deux seules observations négatives proviennent de la même personne,
- Le maître d'ouvrage a répondu aux observations et demandes émises dans le document procès-verbal de synthèse ;

D'une part, considérant que :

- La zone 2AU est attenante aux 2 zones 1AUa et b dont l'une est totalement construite ;
- L'axe principal structurant relie les trois zones contiguës, à un accès unique par un rond-point sécurisé nouvellement construit sur la RN N°224, en fait un seul ensemble urbain et permet de capitaliser l'espace bâti ;
- La zone AUy est à proximité et a besoin d'une nouvelle population pour se développer ;
- Le choix du site est pertinent au regard de la situation géographique et de la dynamique de développement urbain de la commune ;
- Les parcelles ont été programmées dès 2012, pour recevoir l'urbanisation sur la zone 1AUa et 2AU ;
- La zone n'est pas sujette à un impact important sur la faune et la flore ; la petite zone N humide repérée sera créée, sauvegardée ; des haies conservées, aménagées ou créées ;
- La zone se trouve à 1,2 km du bourg centre, en limite des zones urbanisées et des liaisons douces en faciliteraient l'accès ;
- La densification de la zone sera conforme à la demande du SCoT nord toulousain, dans la fourchette haute : 22 logements l'hectare soit au total 140 logements ;
- Une gestion économe du sol fait qu'au-delà de l'habitat, la création de lieux publics, végétalisés, de voies douces animeront la zone pour répondre aux besoins de la population ;
- La commune veut appliquer les prérogatives du SCoT nord toulousain ;
- La mixité sociale de l'habitat est annoncée ;
- La consommation de terre agricole est rééquilibrée par le fait que 14 ha en zone 2AU ne seront plus mobilisables.
- Le projet présente, donc, un intérêt général réel ;

D'autre part, considérant que :

- La commune est une petite commune, ne disposant pas d'un important service technique ;
- La situation qualitative et quantitative des dents creuses et du renouvellement urbain étant prise en compte mais insuffisamment analysée ;
- L'insuffisance ou l'absence de mode de gestion et de développement des réseaux d'assainissement que cela soit les eaux usées que les eaux pluviales ;
- Le manque de précision sur la stratégie, l'organisation, la programmation, la typologie de l'habitat et de son environnement afin de favoriser efficacement la mixité sociale ;
- La jonction des voiries douces en périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'étant pas évoquée quoique de dimension et qualité insuffisantes ;

- Le manque de concordance entre des diverses superficies du PLU et de la zone 2AU Grande Borde d'un document à l'autre et au sein d'un même document ;

Les avantages l'important largement sur les inconvénients,
Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la première modification du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde, en continuité de la zone 1AUa, toutes deux formant une seule nouvelle zone 1AU, sur la commune de MONTAIGUT SUR SAVE (31530),
Assorti de trois réserves qui devront être prises en compte dans la modification du PLU pour que l'avis reste favorable :

- **Réserve 1 : Intégrer dans la note explicative et décrire dans l'OAP :**
 - Les axes stratégiques et d'organisation en vue de développer une réelle diversité sociale ;
 - Les modes actualisées de gestion et de développement des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales ;
- **Réserve 2 – Présenter un schéma d'aménagement de la jonction des voies douces (piétonnières) créées sur la nouvelle zone avec, à proximité, les diverses voies privées et publiques de façon que l'aménagement soit possible et la sécurité des usagers garantie.**
- **Réserve 3 – Mettre en concordance les superficies des zones dans l'ensemble des documents.**

Et de 2 recommandations

- **Réaliser une étude quantitative et qualitative des dents creuses ou à moyen terme, élaborer un Plan Local de l'Habitat ou/et une révision du PLU ;**
- **Préciser les moyens mis en œuvre pour prendre en compte la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.**

Le commissaire enquêteur
Séverin Bravo

Moissac, le 15 septembre 2022