

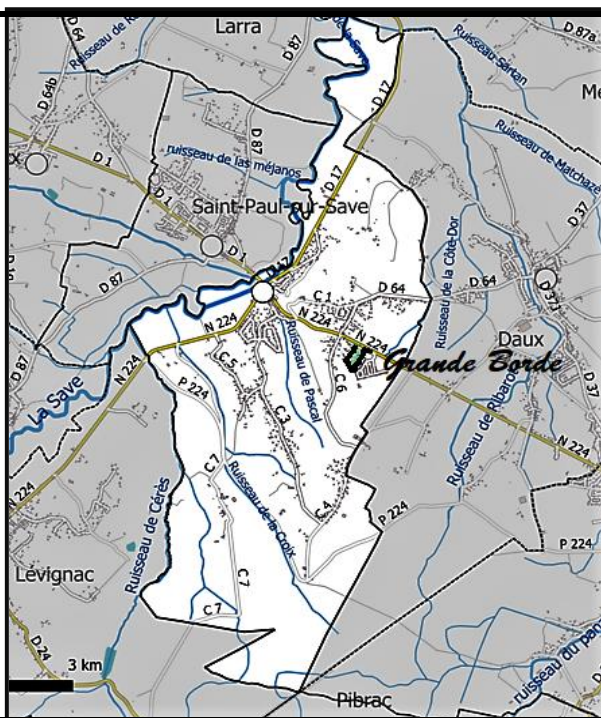
## ENQUETE PUBLIQUE

- 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  
et création d'une nouvelle zone 1AU Grande Borde**

**- COMMUNE DE MONTAIGUT SUR SAVE (31 530) -**



## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>1 - Cadre et organisation de l’enquête</b>	<b>3</b>
1.1 - Objet de l’enquête	3
1.2 – Situation de la commune	4
1.3 – Contexte juridique	5
1.3.1 – Textes réglementaires	5
1.3.2 – Rappel de quelques définitions	5
1.3.3 – Note bene : loi climat et Résilience	6
1.4 – Déroulement de l’enquête publique	6
1.4.1 - Calendrier	6
1.4.2 - Publicité et information du public	7
1.4.3 – Recueil des observations du public	7
1.4.4 - Constitution du dossier d’enquête publique	8
1.4.5 - Relations avec les autorités compétentes	8
1.4.5.1 – Commune de MONTAIGUT SUR SAVE	8
1.4.5.2 – Procès-verbal de synthèse	9
1.4.6 – Visites des sites	10
1.4.7 – Déroulement des permanences	10
<b>2 – Nature et caractéristiques du projet</b>	<b>11</b>
2.1 – Description du projet	11
2.1.1 – Objet du projet	11
2.1.2 – Justification de l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU Grande Borde	12
2.1.3 – Choix de la procédure	13
2.2 – Enjeux du projet	13
2.2.1 – L’habitat sur le territoire	15
2.2.2 – Le PLU de Montaignut sur Save	15
2.2.3 - Le SCoT du nord toulousain la zone	15
2.2.4 – Le quartier Grand Borde et zone 2AU	16
2.3 Incidence sur le projet	17
2.3.1 – Concernant l’aménagement urbain	17
2.3.2 – Concernant l’habitat	18
2.3.3 – Concernant les réseaux autres que la voirie	19
2.3.4 – Concernant l’environnement	19
2.4 – Les pièces du dossier	19
2.4.1 – La note explicative	19
2.4.2 – le diagnostic écologique et recommandations	20
2.4.3 – L’orientation d’Aménagement et de programmation	20
2.4.4 - Les pièces réglementaires	22
<b>3 – Analyse avis des Personnes publiques associées</b>	<b>22</b>
3.1 – Listes des personnes publiques associées consultées	22
3.2 – Avis des personnes publiques associées	23
3.2.1 – Avis favorable sans observation particulière	23
3.2.2 – Avis favorable avec observations particulières	24
3.2.3 – Avis favorable avec réserves	25
3.2.4 – Avis partiellement défavorable	27
4 – Observations du public	28
4.1 - Bilan comptable des observations du public	28
4.2 – Analyse qualitative des observations	28
4.2.1 - Observation avec demandes particulières	29
4.2.2 – Observations défavorables	31
4.2.3 – Observations ne concernant pas l’objet de l’enquête	33
5 – Mémoire du maître d’ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse	
<b>CONCLUSION ET AVIS GLOBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>35</b>

## **PREAMBULE**

Procédure ouverte à tous, l'enquête publique permet à la population et donc au plus grand nombre de personnes, de prendre connaissance du projet, d'être informée et d'exprimer ses observations préalablement à des opérations d'aménagement. Elle garantit la pertinence des choix et la légitimité du projet dans l'intérêt général.

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de la Haute Garonne, informe, recueille les observations du public. Suite à quoi, il rédige un rapport et donne un avis motivé qui doivent contribuer à aider l'autorité ayant pouvoir de décision de connaître les propositions du public et de se prononcer. Il est indépendant et impartial par rapport au projet.

La présente enquête concerne la demande de la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE - 31 530.

Par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, en date du 4 janvier 2022, Monsieur Séverin BRAVO a été désigné comme commissaire enquêteur.

Le présent document est le rapport d'enquête publique, rédigé par le commissaire enquêteur. Il relate dans les cinq chapitres successifs :

- L'objet et le déroulement de l'enquête publique,
  - L'analyse du projet et les objectifs poursuivis,
  - L'analyse des observations des personnes publiques associées,
  - L'analyse des observations du public et les éventuelles réponses du porteur du projet et les commentaires du commissaire enquêteur,
  - La conclusion et l'avis du commissaire enquêteur pour l'ensemble du projet.
- Des annexes sont incluses.

Au présent document sera joint un deuxième document, développant l'avis motivé du commissaire enquêteur.

## **1 – CADRE ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1.1 - Objet de l'enquête publique**

Par une délibération motivée du conseil municipal de la commune de MONTAIGUT-SUR-SAVE (Haute Garonne), en date du 30 juin 2021, l'objet de l'enquête publique est défini comme « *une modification du plan d'urbanisme* » se rapportant à « *l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde en lien avec la zone 1AUb déjà aménagée et*

*la zone IAUa en devenir ». L'objectif recherché est « d'obtenir avec la zone IAUa attenante une seule zone IAU cohérente avec son fonctionnement interne ».*

La présente enquête concerne la première modification du PLU de la commune. Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de MONTAIGUT-SUR-SAVE a été approuvé 20 novembre 2012 par délibération du conseil municipal. Jusqu'à présent, aucune adaptation n'avait été jugée nécessaire. Dès janvier 2020, une réflexion a été conduite par les élus afin de répondre aux besoins d'un nouvel aménagement et de nouvelles constructions.

L'autorité porteuse du projet, maître d'ouvrage, est la commune de MONTAIGUT-SUR-SAVE.

## **1.2 – Situation de la commune**

Quoiqu'aux portes nord-ouest de la métropole toulousaine et aspirée par son attractivité, la commune de MONTAIGUT-SUR-SAVE - toute en longueur : 7 km dans sa partie la plus longue (direction nord sud), 3 km dans la partie la plus large (direction ouest-est ; 120 m dans la partie la plus étroite) - est une commune conservant des stigmates ruraux. Petite commune, elle dispose de moindres moyens.

Si l'ancien village est niché le long de la rive droite de la Save, à proximité, sur les coteaux à l'est, des quartiers pavillonnaires à l'aspect résidentiel se sont développés, au fil des ans. Actuellement, en haut des coteaux, au nord-est sur le plateau, en direction de Toulouse, se développe la nouvelle urbanisation,

Le long de la Save qui est souvent la limite à la commune, la zone est inondable donc non constructible.

De plus, dans le vieux village se situe un très étroit carrefour, peu bordé de trottoirs où se croisent les routes : la RN N° 224 – venant de Toulouse et allant vers Isle - Jourdain, la RD N°17 - direction Grenade -, les RD N°1 et N° 87 en direction de Cadours et Saint Paul sur Save. Il subit un trafic quotidien dense et d'importants bouchons aux heures de pointe.

Selon L'INSEE, la commune compte 1 839 habitants en 2019. Sa population est en constante augmentation depuis 1962.

Entre 2013 et 2019, la densité moyenne au km<sup>2</sup> est passée de 125,8 habitants à 145,4 habitants (source INSEE : POP T1 - Population en historique depuis 1968).

Enfin, la commune est dotée de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) qu'elle partage avec les communes avoisinantes : la forêt de Bouconne et la rivière de la Save.

La zone 2AU Grande Borde, à 1,2 km du centre bourg, se situe au nord-est de la commune, proche de la route de Toulouse. Elle est contiguë aux zones 1AUb (à l'est), qui est aménagée, construite et 1AUa (au nord et nord-ouest) qui jusqu'à ce jour n'est pas urbanisée.

En effet, si le choix du premier aménagement a été pour la zone 1AUb, c'est simplement pour sécuriser l'accès aux véhicules sur la route nationale N°224 : un rond-point prévu a été construit à sa hauteur, en 2020.

La zone 1AUa (ainsi que la zone 2AU) n'a pas et n'aura pas d'accès direct sur la nationale pour des raisons de sécurité.

La voirie principale qui aboutit au rond-point, empruntera, en limite, une partie de la zone 2AU et traversera, en bordure, la zone 1AUB.

### **1.3 - Contexte juridique**

#### **1.3.1 – Textes réglementaires**

Cette enquête s'inscrit dans le contexte réglementaire suivant :

- La loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 Juillet 2010, issue du « Grenelle de l'Environnement » qui complète les objectifs imposés aux PLU ;

- 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 d'autres collectivités territoriales (SCoT en particulier) ;

- 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 du Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE prescrivant l'enquête publique pour la première modification du PLU de la commune, en date du 2 juin 2022 et l'avis d'enquête publique s'y référant ;

- L'avis d'enquête publique du Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE prescrivant la prolongation de l'enquête publique jusqu'au 22 juillet 2022, pour la première modification du PLU de la commune.

#### **1.3.2 - Rappel de quelques définitions**

Le PLU n'est pas un dispositif réglementaire figé dans le temps. Il est appelé à évoluer pour nuancer, corriger, établir des ajustements et contribuer à des projets non prévus.

Pour cela, il existe 4 types possibles de procédure :

- **La révision générale** : les adaptations envisagées vont à l'encontre des dispositions fondamentales du PLU définies à l'origine et, notamment, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La procédure est longue et semblable à celle de l'élaboration.

- **La révision simplifiée** : les adaptations envisagées vont permettre, par exemple, d'inscrire une zone dans une nouvelle catégorie : positionner, par exemple, une zone en A (agricole) ou en AU (à urbaniser).

- **La modification** : les adaptations envisagées sont de simples modifications d'aménagement d'une zone sans qu'il y ait d'importante transformation, changement de la nature même de la zone. Généralement ces modifications précisent des capacités, des modes de constructions.

Toutefois, l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (version avant août 2021) précise que la procédure de modification ne peut s'appliquer quand l'ouverture à « *l'urbanisation d'une zone à urbaniser n'a pas lieu dans les neuf ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ». Alors, la procédure de révision s'applique.

- **La modification simplifiée** : les adaptations envisagées concernent des adaptations pour favoriser la mixité sociale, mettre en place une meilleure mixité fonctionnelle, ou pour mieux préserver le tissu urbain existant.

### **1.3.3 – Nota Bene : loi Climat et Résilience du 22 août 2021**

Dans des avis des personnes publiques associées, il est fait référence à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Cette loi demande l'application d'objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les nouvelles OAP doivent obligatoirement établir un échancier de réalisation des équipements dans chacune des zones et définir les mesures pour mettre en valeur les continuités écologiques.

La délibération de demande de première modification ayant été prise le 30 juin 2021, les divers documents de la demande rédigés pour septembre 2021, font que cette nouvelle loi n'a pu être prise en compte dans ce dossier.

## **1.4 – Déroulement de l'enquête publique**

Les modalités de l'enquête publique sont définies par le code de l'environnement.

### **1.4.1 - Calendrier**

La durée de l'enquête est étalée sur 31 jours consécutifs, du lundi 20 juin 2022 au vendredi 22 juillet 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux administratifs de la mairie de MONTAIGUT SUR SAVE, à savoir : lundi et vendredi de 8h30/12h – 14h/18h ; mardi et jeudi de 14h à 18 h ; mercredi de 8h30 à 12h.

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, d'une durée de 4 h chacune et se sont déroulées, conformément à l'arrêté et aux 2 avis d'enquête publique :

- Mardi 21 juin 2022, de 14h à 18h (lendemain de l'ouverture de l'enquête),
- Jeudi 30 juin 2022, de 14h à 18h,
- Vendredi 15 juillet 2022, de 14h à 18h,
- Vendredi 22 juillet 2022, de 14h à 18h (jour de clôture de l'enquête). Cette dernière permanence a été ajoutée à l'issue de celle du 30 juin 2022, au souhait de la commune. Elle aussi a donné lieu à un avis d'enquête publique et à une publicité spécifique.

Le siège de l'enquête était situé à la mairie de MONTAIGUT SUR SAVE, dans un bureau affecté à cet effet, qui favorisait la confidentialité des échanges. Deux personnes pouvaient être accueillies en même temps, tout en respectant la distanciation sociale et le respect des gestes barrières. Le public se présentait à l'accueil et était dirigé vers le bureau où se tenait le commissaire dès qu'il était disponible.

Le maire a ouvert l'enquête publique le 20 juin 2022, matin. Le commissaire enquêteur a vérifié et paraphé le dossier d'enquête le 21 juin 2022.

Le registre a été clos le 22 juillet 2022, à 18h, à la fin de la quatrième et dernière permanence.

A la fermeture, il a signé le registre au format papier.

#### **1.4.2 – Publicité et information public**

L'avis d'enquête publique a été publié le journal régional de la « Dépêche du Midi de la Haute Garonne », durant six jours consécutifs comme l'atteste le certificat joint en annexe, en date du 21 juin 2022.

Il en a été de même pour l'avis de prolongation de l'enquête qui a été publié dans le même journal, le 15 juillet 2022.

L'affichage a été effectué en mairie sur les panneaux d'affichage municipaux réservés à cet effet.

Aucun autre affichage n'a été constaté par le commissaire enquêteur dans le village, sur les lieux du site objet de l'enquête, que cela soit sur les terrains ou en bordure des voiries d'accès.

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE à l'adresse : <https://www.montaigut-sur-save.com>.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site Internet de la mairie de MONTAIGUT SUR SAVE <https://www.montaigut-sur-save.com>, en bas de la page d'accueil, en date du 15 juillet 2022, suite à la demande du commissaire enquêteur effectuée à l'issue de la première permanence. Une animation permettait de le repérer très facilement.

Le dossier format papier était consultable en mairie. La commune a pu le transmettre par e-mail quand cela lui était demandé.

#### **1.4.3 – Recueil des observations du public**

Un registre, sous format papier non mobile, paginé, a été mis à la disposition du public pendant toute la période du déroulement de l'enquête afin que chacun puisse y mentionner les observations et les avis souhaités.

Des courriels pouvaient être adressés à l'attention du commissaire enquêteur par messagerie électronique à l'adresse de la mairie : [accueil@montaigut-sur-save.com](mailto:accueil@montaigut-sur-save.com).

Le public pouvait adresser au commissaire enquêteur toutes remarques par voie postale, pendant la durée de l'enquête, à l'adresse de la mairie MONTAIGUT SUR SAVE.

#### 1.4.4 - Constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête comprenait quatre dossiers numérotés de 0 à 3 :

- **Dossier N°0 – Partie administrative :**

Il était composé de deux dossiers comprenant :

- La délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2021, l'arrêté d'enquête signé par le maire de la commune en date du 2 juin 2022, les avis d'enquête ;

- Six avis des personnes publiques associées, accompagnés d'une liste de présentation. A préciser que sur le site internet, seulement 5 avis étaient mis en ligne (il manquait celui du Scot nord toulousain).

- **Dossier N°1 – Note explicative et diagnostic écologique.**

- La note explicative est un document de 27 pages, recto/verso, élaborée par l'atelier « Sol et Cité (Blagnac) ;

- Le diagnostic écologique est un document de 18 pages, recto/verso, élaboré par le cabinet SIRE Conseil (Angers).

- **Dossier N°2 – Document de Orientation Aménagement et de Programmation (OAP)** - 4 pages recto, couleur, format italien.

- **Dossier N°3 – Partie réglementaire** qui comprend :

- Le règlement écrit : 69 pages recto/verso ;

- Le règlement graphique : 2 pages dont la dernière page est un plan, en format A3, couleur, intitulé « extrait » au 2 500<sup>ème</sup> qui représente les zones urbanisées et à urbaniser de Grande Borde.

A la demande du commissaire enquêteur, un plan du règlement graphique du PLU en vigueur, section nord à l'échelle 1/5 000, a été ajouté au dossier, le zonage et le parcellaire étant mieux lisibles.

De plus, pour sa propre information, le commissaire enquêteur a été en possession du dossier qui a été transmis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et du rapport d'enquête du PLU, établi par le commissaire enquêteur (Monsieur Gérard PECCHIOLI) en date du 31 juillet 2012. Documents remis par la commune.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*La composition du dossier est conforme à la réglementation. Toutefois, il manquait les avis de deux personnes publiques associés : Réseau 31 et Conseil départemental de la Haute Garonne (ce dernier est parvenu en août 2022).*

*Les documents sont simples et compréhensibles pour tout un chacun.*

*Dans le document OAP, les graphiques, agrémentent la lecture. Toutefois, certains plans ne sont pas toujours lisibles au regard de leur format réduit et leur couleur. De plus, le parcellaire n'est pas identifiable.*

#### 1.4.5 - Relations avec les autorités compétentes

##### 14.5.1 – La commune de MONTAIGUT SUR SAVE,

Monsieur François CODINE, le maire et Madame Gisèle SANCHEZ, adjointe au maire, chargée de l'urbanisme, ont été très à l'écoute et ont essayé de répondre à toutes les



interrogations du commissaire enquêteur. Madame SANCHEZ a été présente en début et fin de chaque permanence où un point rapide était échangé. Elle a été l'interlocutrice privilégiée, toujours très réactive, durant toute la période de l'enquête.

Une première réunion, en amont, s'est déroulée en mairie de MONTAIGUT SUR SAVE, présidée par Monsieur CODINE, le 29 avril 2022. Les modalités de l'enquête furent déterminées conjointement et une présentation de l'ensemble du projet a été développée.

Une courte réunion s'est déroulée lors de la dernière permanence afin de faire un point rapide des premiers résultats de l'enquête.

En tant que de besoin la messagerie numérique a été utilisée ; elle a facilité les échanges.

#### 1.4.5.2 – Procès-verbal de synthèse.

Rédigé par le commissaire enquêteur, ce document a pour objet de communiquer par écrit le résultat du déroulement de l'enquête publique, de présenter les observations du public afin que le porteur du projet y réponde. Si nécessaire, il y est formulé des demandes de documents et d'informations complémentaires. Les réponses éclairent l'analyse du commissaire enquêteur et l'aident à établir son avis motivé.

Document de 8 pages, il a été transmis le 27 juillet 2022, par courrier postal en recommandé/accusé de réception. Le registre d'enquête était joint. Le même jour, le procès-verbal a été transmis par e-mail.

Il apprécie le déroulement de l'enquête. Il résume les observations du public. Cinq demandes complémentaires ont été formulées. Elles concernent :

- Les demandes de réponses du maire aux avis formulés par le syndicat mixte du SCoT nord toulousain auquel est rattachée la commune de MONTAIGUT SUR SAVE et par « Réseau 31 », syndicat ayant pour mission la gestion de l'eau et de l'assainissement collectif. En rapport avec ce dernier, il est demandé de faire connaître concrètement les perspectives et les planifications de la mise en fonction du futur assainissement de la zone 2AU ;

- Une clarification de la réception de l'avis du Conseil Départemental de la Haute Garonne ;

- L'aménagement de la jonction des voiries de la future zone avec des hypothétiques sorties sur un chemin privé, puis sur le chemin communal MAUROUS ;

- La réalité contractuelle avec des constructeurs qui ont rencontré le commissaire enquêteur lors de sa deuxième permanence ;

- La date de mise en ligne du dossier d'enquête sur le site de la commune.

Une lettre additive au procès-verbal de synthèse a été transmis par e-mail le 13 août 2022. Il concerne une demande de mise en concordance des superficies des diverses zones du PLU dans les différents documents. Le commissaire enquêteur a constaté quelques erreurs de calcul et de report de ces informations (voir annexe).

Le mois d'août étant la période de congés, il a été convenu que la commune répondrait début septembre 2022 au procès-verbal de synthèse et à son additif. Le mémoire en réponse a été transmis par deux envois successifs en e-mail : le premier le 5 septembre 2022 et le second le 9 septembre 2022. Ainsi la remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur a été reporté d'autant et donc transmis par e-mail le 16 septembre

2022 et par courrier postal recommandé le 19 septembre 2022 (cause reprographie - voir en annexe les différents échanges et accords pour reporter les délais).

#### **1.4.6 - Visites du site**

Le commissaire enquêteur a effectué quatre visites, avant chacune des quatre permanences. La première visite a permis de prendre connaissance de la configuration du site, de ses spécificités, de son environnement. La zone aménagée, construite 1AUb a été parcourue. D'un des points, le commissaire enquêteur a emprunté un chemin de terre pour bien noter l'envergure de l'ensemble des parcelles, en friche, des deux zones 1AUa et 2AU. Il y a accédé, aussi, par le chemin privé qui débouche sur le chemin Maurous.

Le même jour, il a parcouru les divers chemins, rues, routes traversant le village ancien et les quartiers résidentiels pavillonnaires sur le coteau. Ainsi, il a constaté l'entité topographique particulière de ce village.

Dans les zones urbanisées, hormis le long de la route RN N° 224 qui longe la Save et près de la place centrale où se trouvent la mairie, quelques établissements publics et quelques petites boutiques, l'habitat s'aligne le long de chemins communaux plus ou moins étroits qui serpentent à travers le coteau avant de parvenir sur le plateau. Il a aperçu la zone 2AU « Perouray » dont l'accès n'est pas aménagé et débouche sur un chemin communal. C'est une sorte de dent creuse autour d'un environnement urbanisé, à l'accès à aménager.

Dès l'arrivée sur le plateau par la route large de la RN N°224, le long des voiries perpendiculaires, s'élèvent des maisons individuelles avec jardin. Des dents creuses y sont plus nombreuses.

Lors des trois autres visites, le commissaire enquêteur a constaté l'absence de l'affichage à l'abord ou sur les sites, objets de l'enquête.

#### **1.4.7 - Déroulement des permanences**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant quatre permanences :

- Lors de la première permanence, le mardi 21 juin 2022 : 1 personne s'est présentée et n'a rien écrit. Elle a signalé qu'elle réfléchirait. En fait, son conseil a transmis une note par e-mail à la mairie, ultérieurement.

- Lors de la deuxième permanence, le jeudi 30 juin 2022, 5 personnes se sont présentées dont un groupe de 3. Quatre observations ont été notées. Les personnes en groupe ont signalé qu'elles enverraient une note qui a été transmise par e-mail, en mairie ;

- Lors de la troisième permanence, le vendredi 15 juillet 2022, 6 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur dont une accompagnante ;

- Lors de la quatrième et dernière permanence, le vendredi 22 juillet 2022, 1 personne s'est présentée.

Lors de l'ensemble des différents entretiens, les échanges furent courtois, à l'écoute des uns et des autres. Aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête. Les personnes ont pu largement s'exprimer. Chaque personne désirant être entendue par le commissaire enquêteur durant la période de la durée de l'enquête, a pu l'être.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE CADRE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

*Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public et a répondu à l'ensemble des sollicitations.*

*Il a paraphé le registre lors de sa première permanence, le lendemain de l'ouverture de l'enquête ; il a assisté à la fermeture de l'enquête.*

*Il a visité les sites en dehors des heures de permanence, pour apprécier l'environnement du site, sa configuration, son état.*

*La publicité légale de l'enquête a été assurée par une parution durant six jours dans le journal régional et par un affichage en mairie ainsi que la diffusion de l'avis d'enquête sur le site de la commune.*

*Le dossier était consultable en mairie sous format papier, sur le site numérique de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE à compter 15 juillet 2022. La commune a pu transmettre par boîte numérique aux personnes qui l'ont demandé.*

*Le contenu du dossier d'enquête publique est conforme aux prescriptions définies au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement. Il était consultable et compréhensible pour un public non averti. Il a été mis à la disposition du public durant 31 jours consécutifs. Toutefois, il manquait deux avis des personnes publiques associées*

*Toutes les parties ont eu la possibilité de consulter le dossier, de s'exprimer largement. Le public a pu transmettre ses observations par courrier, courriel, sur le registre papier ou lors des permanences du commissaire enquêteur.*

*La durée de l'enquête a été suffisante au regard de l'objet et du nombre de personnes qui s'est manifesté pour émettre un avis ou inscrire une observation.*

*Les règles de forme et de fond ayant été respectées - malgré un retard dans la publication du dossier sur le site communal et l'absence de l'avis de deux des personnes publiques associées -, 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 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).*

## **2 - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE**

Ce chapitre analyse les caractéristiques, les enjeux, les incidences du projet.

### **2.1 - Description du projet**

#### **2.1.1 – Objet du projet :**

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde et l'aménagement de la zone contiguë 1AUa pour créer un seul secteur 1AU de 6,3 ha, qui permet non seulement la construction de 140 logements mais aussi la création d'espaces publics, d'espaces verts, d'infrastructures à l'échelle d'un quartier ;

- D'une part, la création, d'une petite zone agricole dans la mesure où environ 0,5 ha de la zone 2AU initiale, partie de la parcelle B N°612, ne s'inscrit pas dans une logique de

développement urbain et, d'autre part, le rattachement à la zone UB voisine de la parcelle B N° 1 528 sur laquelle s'élève une maison d'habitation avec une piscine ;

- La sauvegarde d'une zone naturelle avec une bande non aedificandi de 5 m de part et d'autre du fossé ; la conservation et la création de haies et de limites paysagères avec les zones agricoles environnantes ;

- L'élaboration, pour cette nouvelle zone 1AU, de documents qui définissent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et les règlements écrit - avec intégration des dispositions de la loi Alur - et graphique.

### **2.1.2 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde**

Le conseil municipal en date du 30 juin 2021, motive la demande d'ouverture de la zone 2AU au regard des éléments suivants :

- Volonté de perdurer et renforcer le premier objectif du Projet d'Aménagement et de Développement du Durable (PADD) du PLU en vigueur : maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique et promouvoir la mixité sociale ;

- Volonté de maintenir et d'atteindre l'objectif fixé de population : 2600 habitants d'ici 2025, alors que l'objectif atteint en 2020 qui approche des 2000 habitants, est éloigné de cet objectif initial ;

- Analyse des capacités des secteurs constructibles restants sur son territoire pour atteindre la densification fixée :

- En secteur urbanisé, que cela soit par les logements vacants, situés essentiellement dans le vieux centre bourg dont le nombre reste stable, ou par les dents creuses qui sont souvent des jardins et espaces arborés, dont le taux de constructibilité reste constant depuis des décennies, la densification souhaitée ne pourra pas être atteinte. Quoique ayant un potentiel notable, la commune ne dispose pas actuellement de moyens pour inciter à la vente et à la construction dans ce tissu urbanisé. Dans la mesure où, durant la dernière décennie, une soixante de constructions y a été réalisée, pour la période 2020/2025 projeter la création de 30 logements est ambitieux.

- Les zones 2AU de Maurous /Carpat et de Percouray ne sont point aménagées et, au regard de la loi Alur, dès novembre 2021, elles ne seront plus mobilisables tant que le PLU actuel sera en vigueur. Donc, une superficie de plus de 14 hectares pourrait revenir à l'activité agricole : cette modification de PLU est moins consommatrice de terres agricoles que prévu initialement dans le PLU en vigueur.

- Bénéficiant d'un accès sécurisé depuis fin 2020 sur la route RN N°224, seule la zone 2AU Grande Borde attenante à la zone 1AUb (construite) et 1AUa (non construite) peut être urbanisée afin de créer un ensemble urbain cohérent, dynamique.

La zone actuelle 1AUa a une orientation d'aménagement programmée uniquement dédiée à de l'habitat. La commune ne dispose donc que de la zone 2AU en lien avec la zone 1AUa Grande Borde pour densifier sa population, tout en définissant un cadre de vie structuré où l'aménagement de l'espace – habitat, végétalisation et espaces de loisirs - pourra être maîtrisé. Cet ensemble urbain s'intégrera à l'ensemble du quartier ce qui facilitera la mise en activité de la zone AUy attenante aux zones AU, ouverte à l'urbanisation mais actuellement non occupée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Parmi l'ensemble des zones identifiées, seule la zone 2AU Grande Borde, proche du bourg centre, dont l'accès principal est aménagé, permettra à la commune d'influer efficacement en faveur d'une augmentation rapide de la densification et donc de répondre aux demandes de logements et aux recommandations du SCoT. Son aménagement devrait permettre la réalisation d'un ensemble urbain cohérent aux services des futurs habitants.*

**2.1.3 – Choix de la procédure**

Le projet de la première modification du PLU de MONTAIGUT SUR SAVE :

- Ne remet pas en cause le Programme d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, en vigueur depuis le 20 novembre 2012,
- Ne concerne pas une zone d'aménagement concertée,
- Ne réduit pas un espace boisé, agricole ou naturel,
- Ne réduit pas une protection édictée,
- Ne concerne pas la procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une zone qui n'a pas été ouverte dans les 9 ans suivant sa création.

En effet, une procédure de modification engagée pour ouvrir une zone à l'urbanisation peut s'achever au-delà des 9 ans dans la mesure où, lors de la délibération municipale pour engager la modification, le conseil municipal a motivé son choix, notamment au regard des capacités restantes d'urbanisation. Ce qui est présentement le cas : la modification a fait l'objet d'une délibération motivée le 30 juin 2021.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Il n'appartient aucunement au commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de la procédure choisie. Seul, le tribunal administratif est en capacité et en droit de le faire. Toutefois, le commissaire enquêteur peut émettre une appréciation favorable au choix de cette procédure.*

*Ce qui est objectivable :*

- *La décision de lancer la procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Grande Borde a été envisagée par la commune dès le 20 janvier 2020 (compte rendu de la réunion de lancement) ;*
- *La délibération de la première modification du PLU pour l'ouverture de la zone 2AU Grande Borde a été prise le 30 juin 2021, avant le 9<sup>ème</sup> anniversaire du PLU de MONTAIGUT-SUR-SAVE. Dans cette délibération, ce choix est justifié et argumenté. Entre ces deux dates, il y a eu un changement de municipalité et l'épidémie de la COVID qui ont ralenti la mise en œuvre de bien des projets ;*
- *La municipalité souhaite répondre le plus rapidement possible à l'objectif d'atteindre 2600 habitants en 2025 : au regard du retard pris, il semble important d'agir ;*
- *L'accès routier sécurisé par le rond-point, pour les zones 2AU Grande Borde et 1AUa est effectif seulement depuis le 19 décembre 2020 (début des travaux, janvier 2020).*

**2.2 – Enjeux du projet**

**2.2.1 – L'habitat sur le territoire de la commune**

MONTAIGUT SUR SAVE est une commune rurale – dotée de peu de moyens techniques, comme la plupart des petites communes - située à 25 km du centre-ville de Toulouse et,

par la nationale N° 224, seulement à 20 minutes de Blagnac (17 km) où se situe l'aéroport de la métropole toulousaine. Elle fait partie de l'aire urbaine de Toulouse.

Selon l'INSEE, la population de Montaigut sur Save sur la période de 2014 (1 603 habitants) à 2019 (1 839 habitants), a un taux d'évolution moyen de 2,57 % par an. En 2022, en appliquant ce taux la population avoisinerait 2000 habitants (1984 plus exactement). La note explicative indique une augmentation de 9,9% entre 2007 et 2017.

Le nombre de logements est passé entre 2013 et 2019 de 628 à 761 soit une progression de 21,17 % en 6 ans. Selon la source municipale en 2020, le nombre de logements serait de 850 logements. Si les données estimées de 2020 sont prises en compte, cela fait environ 20 logements nouveaux par an sur la période 2007/2020.

Près de 91% sont des résidences principales.

Le nombre de logements vacants serait stable : environ une cinquantaine. La plupart anciens, ils sont situés dans le centre du bourg, établi en bordure de la Save. Dans le centre du bourg se croisent, en intersection, les principales voies de circulation, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de sécurité tant la circulation peut y être dense et l'absence notable de trottoirs.

Il existerait un potentiel de renouvellement urbain, notamment dans les zones urbanisées U, formant un certain nombre de dents creuses. Une estimation peut laisser penser qu'environ 90 logements pourraient y être construits. Ces terrains sont essentiellement en zone UC, c'est-à-dire en zones urbaines à assainissement individuel. Ils se situent notamment d'une part, le long du chemin rural C1 et la départementale N°64 et, d'autre part, le long des chemins C3, C4, C5. Ce sont majoritairement des jardins ou espaces arborés, constructibles depuis des décennies.

Il est extrêmement difficile pour la commune de trouver un levier pour inciter à la vente et à la construction ou à l'aménagement sur ces zones urbanisées, notamment celles situées sur les pentes des coteaux.

L'analyse des permis de construire durant la dernière décennie (entre 2012 et 2022) fait apparaître la création de 64 logements dans ces zones. Au regard de cette situation, estimer que 30 logements pourront être réalisés d'ici 2025 est fort ambitieux

Au dire de la commune, la densification importante établie entre 2008 et 2018 est due essentiellement au secteur de la Grande Borde.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Au regard de la typologie actuelle du village ancien et de la multiplicité des propriétaires, un projet d'aménagement global constructible et la densification des zones urbaines ne peut se réaliser que sur le très long terme. L'addition des « disponibilités » ne peut pas répondre efficacement aux besoins de densification de la commune. La densification de telles zones est délicate. Elle nécessite une étude approfondie dont le but sera de proposer des leviers pouvant favoriser au mieux la densification des dents creuses ou l'ouverture de logements vacants anciens. Toutefois, il est à regretter qu'à l'occasion de cette modification, une étude du parcellaire disponible n'ait pas été établie.*

### **2.2.2 - Le Plan Local d’Urbanisme de MONTAIGUT SUR SAVE**

Adopté le 20 novembre 2012, le Plan Local d’Urbanisme (PLU) annonce un rythme moyen annuel de 20 nouveaux logements par an pour atteindre un objectif de 2600 habitants en 2025 avec le souhait de développer et de maîtriser la mixité sociale. Voulant contrôler le développement urbain, à côté de l’identification de zones urbanisées (UA, UB, UC), la municipalité a créé :

- 2 zones 1AUa (3.3 ha) et 1AUb (5,2 ha) au lieu-dit Grande Borde, contigües ;
- 1 zone 2AU (4,3 h) au même lieu-dit, attenante aux deux zones précédentes ;
- 1 zone AUy (4,9 ha), au même lieu-dit, attenante, en vue d’aménager une zone d’activité pouvant répondre aux besoins de la nouvelle population locale et créer un ensemble urbain ;

(N.B. : Ses trois zones bénéficient d’un accès sécurisé à la route principale, à proximité).

- 1 zone 2AU, au lieu-dit secteur « Maurous », (11,6 ha) en face Grande Borde, de l’autre côté de la nationale. Aucun aménagement n’est réalisé à ce jour ;
- 1 zone 2AU, au lieu-dit « Percouray », (2,9 ha) zone située entre deux secteurs pavillonnaires dans la partie coteau du village. Aucun aménagement n’est réalisé à ce jour.

Seule, la zone 1AUb est totalement aménagée et construite.

A deux-tiers de la vie du PLU (période 2012/2020), la commune a manifesté le souhait d’ouvrir la zone 2AU Grande Borde, en lien avec l’aménagement et la construction de la zone 1AUa dont l’OAP initiale ne précise aucune particularité si ce n’est qu’elle est totalement et seulement consacrée à l’habitat.

### **2.2.3 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Toulousain**

La commune de MONTAIGUT SUR SAVE est comprise dans le périmètre du SCoT du Nord Toulousain qui s’étend sur tout le nord de la métropole toulousaine. Il est délimité par une ceinture de verdure qui entoure l’agglomération.

MONTAIGU SUR SAVE, comme sa voisine MERVILLE, sont qualifiées de pôles complémentaires c’est-à-dire qu’elles ont vocation de devenir des sites bénéficiaires pour l’accueil de nouveaux logements en complémentarité des pôles d’équilibre comme GRENADE, autre ville proche.

Le document d’orientation et d’objectifs du SCoT prévoit que MONTAIGU SUR SAVE doit se partager avec le village voisin DAUX, la réalisation de 900 nouveaux logements.

Le PLU doit être compatible avec le contenu du SCoT dont les documents ont une portée dite « supérieure » c’est-à-dire que le PLU doit se conformer aux principes fondamentaux du SCoT et contribuer à sa réalisation.

C’est ainsi que la première modification du PLU de MONTAIGU SUR SAVE doit répondre, notamment aux exigences de densification de constructions neuves des zones à urbaniser, décrire le type d’habitat à développer, la composition urbaine et paysagère, de façon à connaître l’aménagement des infra structures au sein du nouveau quartier mais aussi en lien avec les quartiers voisins.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Appliquer les orientations du SCoT est incontournable pour mettre en œuvre une urbanisation cohérente sur un territoire déterminé. Le commissaire enquêteur regrette que*

*le Scot Nord Toulousain n'ait été que cité dans la notice explicative, que les objectifs définis dans le document d'orientation et d'objectifs n'aient pas été repris et mis en corrélation avec L'OAP de la nouvelle zone.*

#### 2.2.4 – Le quartier Grande Borde et la zone 2AU

Dans un premier temps, la municipalité a décidé d'urbaniser le plateau à l'entrée nord-est de la commune par la nationale RN N° 224, au lieu-dit Grande Borde et d'y aménager au fur et à mesure, une zone urbaine dynamique, structurée et cohérente.

Ainsi, le PLU a défini dans le quartier Grande Borde, 4 zones contiguës :

<b>Zone</b>	<b>Superficie initiale</b>	<b>Observations, à ce jour</b>
1AUa	3,2 ha	Accès aménagé par rond-point et la zone 1AUb
1AUb	5,6 ha	Accès aménagé par rond-point et construite
2AU	4,3 ha	Accès aménagé par rond-point ; attenantes aux zones 1AUa et 1AUb par le rond-point
1AUy	4,9 ha	Accès aménagé par le rond-point

• **La zone 1AUb** - La zone 1 AUb a son accès directe sur la RN 224. Un rond-point sécurisé été construit à sa hauteur. Le projet de création de ce rond-point a fait que la première zone 1AU aménagée a été la zone 1AUb. Elle accueille actuellement 96 logements neufs et habités.

• **La zone 1AUa** - Il n'a jamais été envisagé, pour la zone 1AUa dont la largeur se situe en limite de la Nationale N° 224, une sortie directe sur la route nationale ce qui serait extrêmement dangereux pour les usagers et la sécurité routière.

L'accès principal de la zone 1AUa a été prévu par une voirie située sur la zone 1AUb, qui dans le PLU initial comme dans la modification, cheminera en limite de la 2AU. A cette fin, lors de l'élaboration du PLU, il a été retiré une partie – un quart - de la superficie de la parcelle N° 578 dont le restant constitue la zone 2AU.

Dans le PLU en vigueur, cette zone est totalement dédiée à l'habitat, sans aucun aménagement paysager ou public vu sa configuration étroite.

• **La zone 2AU** - La zone 2AU, objet de l'enquête, se situe en limite de :

- La zone 1AUb maintenant urbanisée (96 logements sur 5,6 hectares),
- Chemin de terre, privé appartenant probablement au propriétaire de la parcelle 2AU et aboutissant chemin de Maurous,
- Parcelles construites, situées en zone UB, qui ont leur accès direct par le chemin de Maurous,
- Parcelles constituant la zone 1AUa, non construite.

Elle est à proximité du bourg centre.

La superficie retenue dans la modification exclut la partie située sur la parcelle B N°612. Située de l'autre côté du chemin privé de terre et non attenante de la parcelle B N°578, elle n'a aucun intérêt de développement urbain, semble-t-il.

Les deux autres zones 2AU inscrites dans le PLU de 2012 n'ont fait l'objet d'aucun aménagement. Les neuf ans étant écoulés sans qu'il y ait de modification, elles ne sont plus mobilisables afin d'être urbanisées dans le cadre du PLU en vigueur.



### Commentaire du commissaire enquêteur

*Au regard de la morphologie parcellaire de ces deux zones au lieu-dit Grande Borde, de leur environnement, de leur situation géographique, les rendre constructibles autour d'un projet commun prenant en compte la gestion économe de l'espace permettra de créer une urbanisation plus cohérente au service de la nouvelle population, notamment au niveau des équipements et des infrastructures. De même, cela évitera la création de nouvelles dents creuses.*

*Il est à retenir que la seule voie structurante principale possible pour accéder de la parcelle IAUa au rond-point – seul possible accès sécurisé à la RN N°224 –, ne peut être située que sur la même parcelle cadastrale de la zone 2AU.*

*Les deux autres zones 2AU pourraient être inscrites zone A ou N et pourront donc être valorisées en activité agricole, lors d'une prochaine révision du PLU.*

## **2.3 – Incidences sur le projet**

### **2.3.1 - Concernant l'aménagement urbain**

Le fait que les deux parcelles soient réunies permet la garantie d'une utilisation optimale de l'occupation des sols par :

- La création d'une seule voie principale structurante pour l'ensemble des zones, d'une part, sécurisée avec un seul accès direct sur la route nationale N° 224 (actuellement réalisé et utilisé) et d'autre part, implantée en limite de chaque zone afin de préserver et capitaliser au maximum l'espace à bâtir ;

- La mise en place d'espaces végétalisés publics de détente et de loisirs ;

- La création de liaisons douces, piétonnières, indépendamment des voiries routières.

Ces voies devraient permettre de rejoindre le bourg centre rapidement.

Il est indiqué qu'une des voies douces pourrait avoir son accès, à partir d'un chemin privé bénéficiant actuellement de servitude de passage, notamment pour des particuliers. Ce chemin privé dont le numéro de parcelle est section B N° 579 est en terre, étroit, peu entretenu. Il longe la limite au sud de la parcelle constituant la zone 2AU Grande Borde. Avant de déboucher sur le chemin rural de Maurous, goudronné mais lui-même étroit et bordé de pavillons, il a une longueur d'environ de 200 m. Sa jonction sur le chemin Maurous n'est point sécurisée et aménagée.

Lors de la visite sur site, le commissaire n'a pu que constater que la chaussée et les bordures n'étaient point aménagées, qu'en l'état, la voirie n'est propice ni à un passage piétonnier régulier du public ni, encore moins, à la circulation routière.

De même, le chemin Maurous aboutit sur la route nationale N°224 avec une intersection dangereuse, notamment pour les véhicules qui viennent de Toulouse ou vont en direction du centre du village.

Or, dans aucune des pièces du dossier de la première modification du PLU, dans la réponse au procès-verbal de synthèse établi par la commune, aucune proposition d'aménagement concret n'est annoncée et développée. 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, doivent impérativement inclure leur aménagement dans la présentation de la zone à urbaniser.

Le même type d'observation peut se faire à l'évocation de la création d'un passage sur la parcelle B N°2450, évoquée dans la réponse de la commune à l'une des observations du public. Pourquoi créer un passage ? Quel type d'aménagement prévu ????

Commentaire du commissaire enquêteur :

*La sortie principale et unique de la future zone par le rond-point construit sur la nationale N°224 est pertinente et sécuritaire. La configuration de la voirie structurante proposée indique une bonne gestion de l'espace et structure l'ensemble du nouveau quartier que serait Grande Borde. L'emprise des deux zones (IAUa et 2AU) en une seule zone IAU permet effectivement l'aménagement cohérent de l'espace aussi bien en constructions qu'en espaces verts, de loisir, tout en maintenant une densification élevée.*

*La proposition de liaison douce, piétonnière pour se rendre au village est pertinente. Toutefois, à regret, le commissaire enquêteur ne peut que constater que l'accès à la voirie extérieure n'a pas la capacité qualitative, quantitative suffisante et réglementaire pour desservir les constructions en provenance de cette nouvelle zone. La réponse de la commune au procès-verbal « aménagement est envisagé » est loin d'être suffisante. Il en est de même pour l'ouverture sur la parcelle BN°2450.*

*Ainsi, le commissaire enquêteur demande qu'un projet d'aménagement des différents accès des liaisons douces aux voies privées et/ou publiques urbanisées soit étudié, établi, programmé. Cette étude sera jointe au dossier de modification du PLU.*

*Quant à envisager une circulation de véhicules à moteur des habitants de la future zone, en utilisant le chemin Maurous, en l'état actuel, c'est un projet totalement à proscrire, comme le précise la commune. Une révision complète du PLU (ou l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat) pourra à moyen ou long terme examiner cette éventualité.*

### **2.3.2 - Concernant l'habitat :**

Si la densité de 22 logements à l'hectare est retenue, si 30% de logements seront des logements locatifs conventionnés, aucune information n'est fournie pouvant contribuer à favoriser la mixité (organisation et la typologie d'habitat...)

La commune confirme sa volonté de favoriser la mixité mais peu d'éléments est développé pour montrer dans quel esprit doit être favorisée cette diversité sociale.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*L'OAP devra mieux préciser la stratégie qui sera mise en œuvre pour contribuer à un bon développement de la diversité sociale (proscrire des ghettos, favoriser les échanges par un type d'organisation de l'habitat...).*

### **2.3.3 - Concernant les réseaux autres que la voirie**

- Branchement en eau potable : existant. Aucune difficulté pour desservir le site.
- Branchement électricité : existant. Aucune difficulté pour desservir le site.

Assainissement des eaux usées : un assainissement collectif sera mis en place. Toutefois, la station d'épuration du village étant proche de la saturation, l'assainissement devra être raccordé à la station d'épuration du village voisin, comme cela est décrit dans le PLU en vigueur. Toutefois à ce jour, le projet en serait au stade pré-étude selon le syndicat chargé de l'assainissement, « Réseau 31 ». Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la commune précise que l'avancement des constructions s'effectuera en fonction des

capacités de raccordement à la station d'épuration de Saint Paul de Save. Elle ajoute que « *le Syndicat mixte des eaux et de l'assainissement a pris le projet en compte, que la mutualisation est intéressante et permettra une économie d'échelle avec un avancement du programme pour 2003.* » A l'appui, est joint un document intitulé « *L'élaboration du PPI 2020-2026 – assainissement des Eaux usées, établi par ledit syndicat, pour son bureau syndical du 9 septembre 2019.*

- Gestion des eaux pluviales : le sujet n'est pas abordé. L'écoulement des eaux pluviales, des eaux d'infiltration obéissent à une réglementation. Toutefois, toujours dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la commune annonce qu'une étude devra être réalisée dans la phase opérationnelle du projet.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*La commune a pris en compte la saturation de sa propre station d'épuration et donc, comme prévu, elle souhaite que l'assainissement des eaux usées se fasse avec la station d'épuration du village voisin, Saint Paul de Save. En lien avec le syndicat mixte « Réseau 31 », partie prenante du projet, une actualisation plus récente et précise de la programmation des divers travaux pourra être proposée, au regard de celle établie en 2019 et rappelée dans l'avis émis par le syndicat.*

*Quant à l'écoulement des eaux pluviales, orageuses, des eaux d'infiltration aucun plan de gestion n'est annoncé. Cette gestion obéit à une réglementation, à des exigences par rapport à la consistance du sol et la topographie. Dans le projet d'aménagement, leur gestion doit être prise en compte et donc décrite. Dans l'OAP, il sera important de développer un chapitre à ce sujet, conformément aux orientations proposées par la DTT et à la réponse favorable de la commune au procès-verbal de synthèse.*

#### **2.3.4 - Concernant l'environnement**

- Maintien de l'habitat naturel composé de haies notamment en limite sud et le long de la zone inscrite en UB sur 5 mètres de large, de part et d'autre du fossé ;
- Sauvegarde d'une zone humide, près du fossé par la création d'une bande non aedificandi comme recommandé dans l'étude du diagnostic écologique, classée en zone N ;
- Création d'une limite paysagère avec les zones environnantes en utilisant les essences locales ;
- Création de nouveaux espaces végétalisés sur la zone afin de l'agrémenter et de favoriser des lieux de rencontre.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

*Même si l'aménagement végétal est brièvement décrit, la conservation des haies, la création de limites végétales par rapport aux zones voisines sont explicitées ainsi que la sauvegarde de la zone humide en créant une petite zone N.*

### **2.4 - Les pièces du dossier**

Hors les pièces administratives réglementaires (délibération, arrêté d'enquête...).

#### **2.4.1 - La notice explicative**

Après une présentation du contexte réglementaire, la situation de la commune est décrite : environnement, niveau démographique, évolution constante de création de logements.

La deuxième partie est consacrée à l'objet de la modification en abordant succinctement l'aménagement urbain et l'aménagement environnemental. Un très court chapitre sur l'assainissement est ajouté.

Un chapitre explique la loi ALUR et ses conséquences.

La dernière partie est une présentation de la mise à jour du règlement du PLU, suite à la modification.

En comparant, page 11, les surfaces indiquées (identiques à celles mentionnées dans la délibération municipale du 30 juin 2021) et page 15, les tableaux reportés ou modifiés des surfaces des zones du PLU « avant et après modification », des contradictions apparaissent. La superficie de la nouvelle zone 1AUa est de 6,2 ha alors que sur l'OAP elle est de 6,3 ha. Ces éléments sont à vérifier et à expliquer. Un additif au procès-verbal de synthèse a été envoyé à la commune, en ce sens.

Commentaires du commissaire enquêteur :

*La note est compréhensible. Elle permet connaître la situation démographique de la commune.*

*Toutefois, les orientations énoncées restent générales, succinctes : elles entretiennent un caractère incomplet de la démarche. Même s'il est mentionné que la modification du PLU s'inscrit dans la première orientation du PADD, les principaux objectifs du PADD du PLU en vigueur et du SCOT dont dépend la commune, ne sont pas mis en corrélation avec le nouveau projet et les choix pris.*

*La note explicative contribue à expliciter la démarche entreprise aussi bien pour l'aménagement de la zone que de son environnement urbain. L'environnement urbain externe est si peu abordé qu'aucun élément n'est fourni pour comprendre comment sera réalisée la jonction des liaisons douces de la nouvelle zone avec l'environnement urbain existant.*

*Il est indispensable d'examiner la valeur des surfaces des diverses zones. La modification du PLU, comme le PLU lui-même, est un document d'urbanisme réglementaire qui fait foi. Les informations fournies doivent être exactes, identiques d'un document à l'autre ou, s'il y a des différences, elles doivent être clairement justifiées.*

#### **2.4.2 - Le diagnostic écologique et recommandation**

La MRAe sollicitée a répondu qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire au regard de la situation du site et des mesures envisagées.

Le diagnostic présenté décrit la méthode d'observation et d'analyse mise en œuvre, la faune et la flore observées et les résultats qui en découlent. Des recommandations sont émises (voir chapitre précédent).

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Ce document décrit avec clarté et précision la situation de la zone. Il argumente les recommandations conseillées, reprises dans l'OAP et le règlement graphique.*

#### **2.4.3 - Le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Le document de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Grand Borde est composé de 4 pages.

La première page est la page de titre.

La deuxième page définit ce qu'est une OAP, son rôle et son intérêt.

La page 3 décrit les orientations de la nouvelle zone 1AU intégrant la zone 1AUa et 2AU Grand Borde. Sa surface est de 6,3 hectares. Elle devra accueillir 22 logements à l'hectares soit environ 140 logements (donnée rectifiée le 16 juin 2022, suite à une réunion de travail avec les représentants du SCoT nord toulousain).

Elle indique la « capacité des réseaux » :

- La liaison avec la RD 224, se fera à partir du nouveau rond-point : l'accès est ainsi sécurisé,

- Assainissement collectif qui dépendra d'un raccordement à la STEP de Saint Paul sur Save, village voisin

- La possibilité de créer une voie douce par le chemin Maurous.

Elle mentionne les enjeux de la zone qui sont de :

- Poursuivre le développement de ce secteur stratégique pour la commune,

- Aménager des espaces publics prenant en compte la mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements...).

- Sauvegarder une zone humide existante, conforter, développer des haies et des espaces végétalisés.

La page 4 présente deux plans :

- Le plus petit est le plan de situation de la nouvelle zone par rapport à la commune.

- Le plus grand présente une proposition d'organisation de l'espace de la zone en fonction des voies structurantes, des zones humides et végétalisées, des espaces publics. Ainsi on peut constater, au regard de la légende que deux points d'accès distincts sont présentés sur le chemin privé, longeant la limite Sud de la zone : l'un pour une liaison douce indépendante l'autre pour une liaison structurante ouverte à la circulation.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*L'aménagement, en tant que tel, ne relève pas de la compétence du commissaire enquêteur.*

*Si les informations indiquées doivent être assez souples pour permettre une bonne adaptation, cela ne signifie pas que leur contenu doit être succinct ou imprécis. L'esprit de l'OAP, ce n'est pas la déclinaison d'une série type d'informations. C'est notamment spécifier les enjeux et choisir les stratégies nécessaires à mettre en œuvre pour réaliser correctement un projet d'urbanisation qui sera décliné opérationnellement lors de sa mise en œuvre.*

*Ici, les informations sont brèves, vagues ou absentes ce qui soulèvent des réserves fortes, des recommandations. Les graphiques sont flous et structurent peu l'espace. Le minuscule plan de situation ne permet de comprendre l'articulation urbaine avec l'ensemble du village et le bourg centre. Ceci d'autant que la jonction par le chemin privé et/ou le chemin Maurous n'est pas mentionnée, qu'aucun projet d'aménagement pour la rendre praticable n'est annoncé.*

#### **2.4.4 - Les pièces réglementaires**

Le règlement écrit, modifié au regard de la création d'une nouvelle zone 1AU apporte quelques modifications – indiquées en rouge – conformément à l'OAP

Le règlement graphique, dessine l'emprise de la nouvelle zone 1AU dans son environnement immédiat et notamment dans ce qui serait le nouveau quartier Grand Borde. Il apparaît que le chemin privé ne fait pas partie de l'aménagement de la zone.

##### *Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le commissaire enquêteur n'a rien de particulier à signaler concernant ces documents.*

*Le fait que la jonction du chemin privé ne soit pas incluse dans le règlement graphique de la nouvelle zone 1AU pose d'importantes questions juridiques et pratiques quant à son utilisation en tant que sortie d'une liaison douce.*

### **3 – ANALYSE DES AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme, les personnes publiques suivantes ont été avisées par le maître d'ouvrage. Le projet de modification du PLU doit prendre en compte leurs divers avis qui sont formulés dans le cadre de leurs compétences. Comme le prévoit la procédure, ces avis doivent être transmis avant le début de l'enquête publique et mis à disposition du public dans le dossier d'enquête.

#### **3.1 - Liste des personnes publiques associées, consultées**

Une liste composée de dix-neuf personnes consultées a été jointe au dossier d'enquête (voir annexe). Elle rapporte le nom de l'organisme avec ses coordonnées, le titre de la personne contactée et un résumé très condensé de l'avis lorsque celui-ci a été émis.

- Monsieur le préfet de la Haute Garonne
- Madame la présidente du conseil régional d'Occitanie
- Monsieur le président du conseil départemental de la Haute Garonne
- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
  - Monsieur le directeur de la direction départementale des territoires (DDT)
  - Monsieur le responsable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne (UDAP)
  - Monsieur le président de la chambre d'agriculture de la Haute Garonne
  - Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de la Haute Garonne
  - Monsieur le président de la chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute Garonne
  - Monsieur le président du syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Nord Toulousain
  - Monsieur le président du syndicat « Réseau 31 »
  - Monsieur le directeur départemental d'énergie de la Haute Garonne
  - Monsieur le président du syndicat intercommunal des eaux de la Save et de Cadours
  - Monsieur le président de la communauté de communes « Hauts Tolosans »

- Mesdames et Messieurs les maires des communes limitrophes à la commune de MONTAIGUT SUR SAVE (Daux, Lévigac, Menville, Merville, Saint Paul sur Save).

### **3.2 - Avis écrits des personnes publiques associées**

Un tableau en couleur, précisant la liste des personnes associées consultées et le suivi de leur réponse, est joint au dossier. Il a été élaboré par la commune. Toutefois, des observations sont à émettre quant à sa rédaction :

- Le conseil départemental de la Haute Garonne n'a pas répondu en amont et durant l'enquête publique. Le commissaire enquêteur, alors, a sollicité le service adéquat, une réponse a été transmise par e-mail le 12 août 2022 : le résumé de l'avis porté sur le tableau est inapproprié.

- Quand dans la colonne avis, il est indiqué « lu » ou « non lu » ceci semble signifier que la personne associée a répondu ou non à la réception de l'envoi numérique du dossier par la commune. Quand la cellule est blanche, cela laisse supposer que l'avis n'est pas connu.

- Un avis est indiqué « en attente de réponse » alors qu'il a été transmis tardivement.

Un document intitulé « position de la commune » en date du 15 décembre 2021 et complété le 22 avril 2022, a été élaboré au sein de la commission d'urbanisme dont le cabinet « Sol et Cité » semblerait avoir assuré le secrétariat, voire le conseil. Ce document répond à certains avis. Il a été joint au dossier d'enquête.

Parmi les dix-neuf personnes associées consultées, huit ont émis un avis :

- Six d'entre elles ont émis un avis écrit qui se trouve dans le dossier d'enquête.
- Un avis n'était pas dans le dossier d'enquête publique mais avait été transmis avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Un avis est arrivé après clôture de l'enquête publique.

La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été consultée mais, in fine, n'a pas donné de suite car la commune de MONTAIGU SUR SAVE fait partie du SCoT nord toulousain qui a été consulté et a émis un avis.

#### **3.2.1 Avis favorable, sans observation particulière**

- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat** - courrier en date du 21 octobre 2021. La chambre de métiers et de l'artisanat n'émet aucune remarque particulière et donne un avis favorable.

Commentaire de commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend en note.*

Réponse commission urbanisme de la commune :  
Aucune observation particulière.

- **Le Conseil départemental de la Haute Garonne** – courrier reçu après la clôture de l'enquête publique par e-mail, le 12 août 2022, daté du 1 août 2022. Le Conseil départemental n'émet aucune observation particulière.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend note.*

Réponse commission urbanisme de la commune :

Aucune observation particulière.

### 3.2.2 Avis favorable avec observations particulières

- **Le syndicat départemental de l'énergie de la Haute Garonne (SDEHG)**, par un e-mail en date du 20 octobre 2021.

Il précise que d'une part, la zone 1AU est correctement desservie en distribution base tension et d'autre part, les extensions ne seront pas à la charge de la commune, il sera nécessaire de faire une demande auprès du syndicat.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend note.*

Réponse commission urbanisme de la commune :

Aucune observation particulière.

- **La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)** - courrier de 3 pages, en date du 7 septembre 2021.

Elle décide que la modification du PLU pour la zone 2AU de Grande Borde n'est pas soumise à une évaluation environnementale du fait qu'elle « *n'entraîne pas des impacts notables sur l'environnement* ».

Elle se félicite des mesures prises dans l'aménagement environnemental et rappelle que :

- Les haies et la zone humide doivent être préservées ou développées. Elles pourront être classées en zone naturelle ;
- L'aménagement des espaces entre les deux zones sont cohérents : espaces verts, publics, liaisons douces.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend note.*

Réponse commission urbanisme de la commune :

Confirme que les choix de préservation de l'environnement ont été pris en accord avec la MRAe.

- **Le syndicat « Réseau 31 »** – courrier de 2 pages en date du 14 décembre 2022 – Cet avis ne se trouvait pas dans le dossier d'enquête ; il a été remis au commissaire enquêteur lors de la dernière permanence.

Le syndicat confirme que « *la carte de zonage d'assainissement 2012 est en cohérence avec le projet d'urbanisme* » et « *correspond au zonage d'assainissement en vigueur* ».

Il annonce que les derniers bilans effectués, en 2021, à la station d'épuration de la commune, indiquent sa saturation. En conséquence, il confirme que les nouveaux effluents devront être transférés à la station d'épuration de Saint Paul sur Save. Des études, en ce sens, devraient débuter en 2022.

Enfin, il demande que le traitement des eaux pluviales se fassent selon le nouveau règlement des eaux pluviales établi par Réseau 31. Par conséquence, il est nécessaire de modifier les chapitres C2c du règlement du PLU pour les zones U et AU.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend note de ces informations et notamment des recommandations émises.*



Réponse de la commission urbanisme de la commune (dans mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse) :

- Rappelle les informations fournies dans la note de présentation et les éléments fournis dans le mémoire en réponse de l'avis de la DTT. Confirme qu'un phasage n'est pas prévu dans la mesure que seule la zone Grande Borde demeure le seul secteur constructible : les constructions y seront réalisées progressivement.
- Annonce qu'une étude spécifique, concernant l'évacuation des eaux pluviales et les infiltrations devra être réalisée lors de la phase opérationnelle du projet.

### 3.2.3 - Avis favorable avec réserves

• **La direction départementale des territoires de la Haute Garonne** par un courrier de 6 pages, en date du 11 avril 2022. Service instructeur de la préfecture. Cette réponse fait suite et complète une correspondance envoyée à la commune le 19 juillet 2021 et une réunion de concertation qui aurait eu lieu le 18 janvier 2022. Elle est développée en 4 points résumés ci-après :

- « *Fragilité juridique* » de la procédure. Le code de l'urbanisme (art L 153-31), précise que la procédure de modification et d'ouverture d'une zone 2AU doit se faire avant l'expiration de 9 ans. Dans le cas présentement, seule la prescription de ladite procédure a été établie dans ce délai. La jurisprudence a considéré qu'une révision générale est nécessaire car mieux adaptée pour un aménagement durable.

De même, la loi promulguée le 22 août 2021, « *lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* » doit être mise en œuvre au travers des documents d'urbanisme.

- « *Réflexion sur l'intensification d'intérêt général* » à revoir. La notice explicative est succincte : notamment dans la présentation d'un atlas foncier peu clair, par l'absence de prise en compte des dents creuses avec leurs possibilités de logements, par une faible analyse du nombre de logements vacants.

- *Des exigences environnementales à mieux prendre en compte.* Trois niveaux importants sont à développer :

Le premier : S'il est très positif d'avoir réalisé une étude pour évaluer les enjeux environnementaux de la zone 2AU Grande Borde, il est nécessaire de mieux prendre en compte un territoire plus large, du fait du projet d'aménagement. Il faut vérifier l'existence ou non de zones humides et mettre en place des mesures pour préserver et favoriser la conservation de la faune et de la flore.

Le deuxième : Si la solution du système d'assainissement prévu est pertinente, il est toutefois nécessaire d'en préciser les modalités de gestion et le développement en accord avec le maître d'ouvrage concerné, « Réseau31 ».

Le troisième : nécessite de compléter l'OAP en ce qui concerne donc l'assainissement mais aussi la gestion des eaux pluviales, la création et le maintien d'espaces végétalisés qui doivent être favorables à la biodiversité.

- *Type de logement.* Nécessité d'apporter des précisions sur la mise en œuvre de création de logements sociaux.

Réponse commission urbanisme de la commune :

Les éléments qui font que les zones IAUa et 2AU sont indissociables sont :

- La voie d'accès de la IAUa se trouve en pleine limite de la 2AU. L'accès à la zone IAUa est exactement le même que pour la zone 2AU et se fait par une seule voie structurante en zone IAUb qui aboutit au rondpoint, à ce jour réalisé. L'accès uniquement pour la zone IAUa ne serait pas adaptée à l'échelle d'un quartier.
- Aucun espace végétalisé ou public, n'est prévu dans l'OAP de la zone IAUa initiale. Tous étaient prévus en zone 2AU.

- Pour un bon fonctionnement du quartier, au niveau urbanisme, seule l'association des deux zones permet un réel fonctionnement de quartier.

- L'assainissement sera en totalité collectif et rattaché à la station d'épuration de Saint Paul Sur Save. Cet assainissement devrait être effectif en 2024. Pour ce qui concerne l'assainissement, la commune n'a pas la capacité de partitionner le secteur 2AU. Par contre, elle s'engage à conditionner l'aménagement de la zone à la capacité résiduelle de la station de Saint Paul Sur Save.

- En ce qui concerne les surfaces disponibles, ce sont des jardins, constructibles depuis des décennies que les propriétaires vendent qu'exceptionnellement. Quant aux logements vacants leur nombre ne varie pas depuis des années : la plupart se situent dans le village ancien. Ainsi, ce n'est pas par ce tissu urbain, au regard du nombre de logements qui se sont construits ces dernières décennies, que la densification se réalisera. Ces dernières années la densification s'est faite par la zone 1Aub de Grande Borde.

**Donc, la commune maintient l'objectif de 30 logements en 5 ans, qui est un objectif ambitieux.**

- En ce qui concerne le volet environnemental, la MRAe consultée par la commune, a indiqué qu'une étude environnementale n'était pas nécessaire dans la mesure où la commune s'engage à respecter et protéger les environnements végétaux et humides. Dans le règlement du PLU initial les espèces végétales locales sont à privilégier. Quant à la gestion des eaux pluviales, elle promet de mettre en œuvre les directives conseillées (Loi de l'eau). L'OAP sera amendée en ce sens.

- Pour ce qui est des logements sociaux 30% des logements le seront.

- **Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCoT) nord toulousain** - courrier accompagné d'un mémoire de 7 pages, en date du 16 juin 2022.

Il fait part de la décision qui a été prise suite à l'examen du dossier. Il demande à la commune d'améliorer la qualité de son projet en prenant en compte les réserves, les recommandations et les remarques qu'il émet. Si les réserves sont levées, il émet alors un avis favorable. Il souhaite que la commune anticipe sur la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021.

Les réserves concernent :

- La densité urbaine à atteindre. Il demande à ce que la fourchette haute inscrite dans le SCOT, soit respectée (et non 16 logements à l'hectare comme initialement envisagé). De plus, il demande que soit établi un bilan de densité en constructions neuves de la commune à partir du temps 0 du SCoT, c'est-à-dire depuis 2012. Ce calcul permettrait à la commune de se projeter plus précisément jusqu'en 2030, en se référant aux exigences du SCoT.

- L'OAP est succincte. La typologie de l'habitat manque : l'équilibre entre la densité et la diversité des formes urbaines n'est pas identifié ; les moyens de l'aménagement de l'espace des services et des lieux publics pour favoriser la diversité et la mixité ne sont pas envisagés. Il est nécessaire que ces éléments soient décrits et les choix argumentés au regard du règlement du SCoT dans la note explicative et dans le document OAP.

Les recommandations proposent de :

- Mieux préciser le nombre de logements locatifs et logements sociaux au regard des indications P106 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT.

- Elaborer un plan local d'habitat (PLH)

- Préciser de quelle manière la commune va minimiser la consommation d'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021.

Les remarques proposent de :

- Préciser la manière la commune de MONTAIGUT SUR SAVE, dans le cadre de cette modification, équilibre la répartition de la création des 900 logements prévus et répartis entre elle et la commune voisine de DAUX.

- Mieux justifier le raccordement de l'assainissement collectif et son phasage en lien avec le programme de Réseau 31.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur prend en considération chaque point développé. Ils contribueront à mieux comprendre les enjeux du projet et à enrichir son analyse.*

Réponse de la commission urbanisme de la commune (dans mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse)

Suite à la réception de l'avis du Scot reçu le 20 juin 2022 :

- La densité de 22 logements l'hectare est retenue ;
- La notice de présentation sera complétée avec des données statistiques qui « permettent d'extrapoler la densité sur la période 2009/2021 ». Cette analyse permet d'obtenir une estimation de 15 logements l'hectare sur la période 2012/2030, « estimation qui est compatible avec la prescription N° 116 du SCoT ».
- Confirme que les principes de l'OAP et du cadre réglementaire : création de liaisons douces ; protection et création d'espaces verts à hauteur de 10% ; création de 30% des logements pour favoriser la mixité sociale et favoriser la mixité des formes urbaines.
- Annonce que l'OAP « doit définir l'esprit d'aménagement d'un secteur, pas constituer le projet ».
- Annonce que 24 logements sociaux ont été réalisés depuis 2011 et qu'une quarantaine devrait être proposé.
- Confirme que les divisions parcellaires et l'aménagement de dents creuses ne peuvent répondre à la densification souhaitée dans le SCoT.

### 3.2.4 - Avis partiellement défavorable

• **La chambre d'Agriculture de la Haute Garonne**, par un courrier en date du 9 novembre 2021. Après avoir rappelé le contenu du projet de modification et les exigences de la loi Climat et Résilience, elle explique que :

- Le potentiel de densification doit au minimum atteindre 22 logements à l'hectare (et non 15, comme prévu).
- L'ouverture de la zone 2AU Grande Borde impacte le foncier valorisé par l'activité agricole. A ce titre, elle souhaite que, seules les parcelles N°1527 et N°1377 qui sont une enclave dans la zone UB, soient prises en compte dans la modification.
- La dent creuse d'une surface de 3500 m2 en UC qui jouxte la zone 1AUa soit intégrée dans la zone 1 AUa pour laquelle l'avis d'aménagement est favorable.
- Elle annonce qu'elle n'a aucune observation à formuler sur les adaptations du projet pour une meilleure prise en compte de la loi Alur.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur prend note du contenu de cet avis. Dans le projet présenté à l'enquête publique, une modification a été présentée concernant la densification allant dans le sens du souhait de la chambre d'agriculture. Lors de sa visite sur site, le foncier prévu pour la zone 2AU Grande Borde est en friche. La parcelle N°578 est en partie prise par la zone 1AUa.*

Réponse commission urbanisme de la commune :

Pour la densité, mêmes précisions que pour la DDT 31.

Il est confirmé que :

- La commune accepte une densité de 22 logements l'hectare ;
- La zone 1AUa n'a pas pour objectif de déboucher sur le chemin Maurous, trop dangereux en son carrefour avec la nationale ;
- La parcelle N°578 est pour partie incluse dans la zone 1AUa initiale. Le reste de la parcelle la composant a peu d'avenir agricole. De plus, les parcelles N° 1527 et 1377 n'ont pas d'accès si la 2AU n'est pas aménagée ;
- Les deux autres zones 2AU sont caduques au regard de l'ancienneté du PLU en vigueur (environ 14 hectares).

- La zone Grande Borde ménagée, proche du bourg, évitera à des zones agricoles plus éloignées de devenir un jour constructibles.

## **4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **4.1 - Bilan comptable des observations du public**

13 (treize) personnes se sont présentées lors des quatre permanences. Deux d'entre elles étaient des accompagnantes.

Lors des différents entretiens entre le public et le commissaire enquêteur, les échanges furent courtois, à l'écoute des uns et des autres. Aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête.

12 (douze) observations ont été recueillies :

- 10 observations distinctes ont été écrites lors des permanences. Trois de ces observations sont complétées par un document remis au commissaire enquêteur soit lors de la visite, soit il a été transmis ultérieurement à la mairie, siège de l'enquête publique.

- 1 observation a été écrite par le commissaire enquêteur. La personne qui l'a émise, a précisé qu'elle souhaitait réfléchir avant d'écrire. En son seul nom propre, aucune autre observation n'a été écrite ou transmise au commissaire enquêteur.

- 1 observation sous format courrier a été rédigé par un cabinet d'avocats, à la demande de la personne qui n'a rien écrit et transmis en mairie. Ce mémoire fait l'objet de la douzième et dernière observation.

Aucune autre observation n'a été ajoutée sur le registre déposé en mairie de MONTAIGUT SUR SAVE, durant les 31 jours consécutifs de l'enquête publique.

Les observations sont numérotées sur le registre de 1 à 12.

### **4.2 – Analyse qualitative des douze observations**

- Trois observations sont des demandes spécifiques et des remarques concernant la voirie et l'aménagement de la zone 2AU et 1Aua Grande Borde. Elles ne sont pas défavorables au projet même si quelques inquiétudes sont énoncées,

- Deux observations qui ont été émises successivement par une personne et son conseil, sont défavorables au projet,

- Sept ne concernent pas l'objet de l'enquête publique.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur.**

*Quel qu'en soit l'objet ou le contenu, ce nombre d'observations indique d'une part, l'intérêt que les habitants du MONTAIGUT 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. Il semble donc important que la commune continue à se mobiliser autour de ce programme et apporte, à court et moyen terme, des réponses.*

#### 4.2.1 - Observations avec demandes particulières

Observation N°2 – Monsieur Olivier TRINCHERO - 389 chemin de Maurous – Montaigut sur Save. (Parcelle section B N°1700) -

- Demande qu'une large bande de terrain (avec rachat éventuel) le long de la limite de sa parcelle avec la zone 2AU, ne soit pas aménagée pour pallier aux nuisances du futur lotissement et pouvoir entretenir au mieux l'environnement de son habitation.
- Ne souhaite pas qu'une sortie de véhicules provenant des lotissements se fasse par le chemin Maurous qui n'est point aménagé et adapté pour une augmentation du trafic routier.

##### Commentaire du commissaire enquêteur

*La demande est légitime. Comme indiqué dans l'OAP et dans le règlement graphique, une bande végétalisée, classée en zone N séparera les maisons d'habitation actuelles au nouveau lotissement. Cette zone devra être inscrite dans le règlement du projet de lotissement ainsi que les modalités de son entretien. Quant à l'achat de terrain par des particuliers, la commune n'étant pas propriétaire des parcelles de la zone 2AU, elle ne peut intervenir. Elle ne peut que demander l'application de la réglementation.*

*Pour ce qui concerne la sortie sur le chemin Maurous, le commissaire enquêteur confirme que les nouveaux habitants de la future zone IAU ne pourront pas utiliser le chemin de Maurous comme accès direct avec véhicules motorisés, pour des raisons de sécurité. Le seul accès de ce type s'effectuera par le rond-point situé sur la RN N°224.*

##### Réponse du maître d'ouvrage :

*La commune a décidé de créer une haie végétalisée le long de la limite. Elle ne peut empêcher la construction d'habitation sur les terrains adjacents.*

Observation N° 3 – Monsieur Antoine SAILLY, société HECTARE - Monsieur Mathieu ROQUE, société les Parcs – Monsieur Thomas PARTOUCHE, société Promologis –

Ces trois représentants de société se présentent comme « titrés sur l'assiette foncière des parcelles des zones 2AU et IAUa ». Ils font de nombreuses remarques qui sont développées dans un mail d'une page + 1 plan, en date du 5/7/22 et d'un document de 4 pages, signé Monsieur Partouche, en date du 20 juillet 2022.

Sept points sont examinés pour des demandes de modifications, aux motifs que la nouvelle zone puisse être correctement aménagée, en cohérence avec les objectifs de l'OAP ou pour réduire de possibles équivoques.

##### 1 - Concernant le zonage

- Impossibilité de prendre en compte l'accès indiqué pour la parcelle N°2450 car, en lieu et place, il y a l'existence d'une haie et d'une zone naturelle à conserver. Annuler cette demande.
- Plutôt que de créer une zone naturelle qui ferait doublon avec l'aménagement de haies et d'espaces végétalisés, prévoir une zone non aedificandi végétale qui serait à aménager, à développer. Ainsi la zone humide (fossé) pourrait être entretenue.

2 - Dans le document OAP, au lieu d'indiquer « *circulation douce dissociée de la voirie à intégrer au projet* », la rédaction proposée est « *circulation douce soit dissociée de la chaussée* », pour une meilleure compréhension.

3 - Revoir l'article 1 AU 2 du règlement écrit afin de :

- Eviter toute ambiguïté, vu que plusieurs opérations de réalisation peuvent se faire en même temps. La rédaction proposée est : « *à condition d'une ou plusieurs opérations d'aménagement* » au lieu « *à condition d'une opération d'aménagement* » ;
- Ajouter, dans le même article : 30% de logement social « *conventionné et/ou agréé*. ».

4 - Revoir l'article 1AU 3.4 du règlement écrit :

Ajouter des précisions quant au type d'impasse concerné afin de consommer moins d'espace au profit du bâti. Une nouvelle rédaction est proposée.

5 - Revoir les articles 1AU 6/1 AU 7 du règlement écrit

- Demande de supprimer l'article R123-10-1 qui est abrogé
- Demande d'ajouter : « (...) sur deux limites séparatives en « *R+I maximum* ). »

6 - Revoir l'article 1AU 12 du règlement écrit.

Ambiguïté entre le nombre de places couvertes et aériennes pour le stationnement. Cela pourrait entraîner la création d'un nombre supplémentaire de parkings couverts. Une nouvelle rédaction est proposée.

7 - Revoir l'article 1AU 13 du règlement écrit.

Sa rédaction suscite des doutes au regard du nombre de lots ou logements construits. Ainsi, on pourrait parvenir à une surface très élevée d'espaces collectifs plantés. Il est souhaitable de reformuler cette règle. Une nouvelle rédaction est proposée.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Tout un chacun a droit à consulter un dossier d'enquête publique, à émettre un avis. Le commissaire enquêteur a le devoir de le prendre en compte. Toutefois, il rappelle que ce n'est pas au promoteur d'édicter le règlement du PLU.*

- *Concernant un possible accès de la parcelle N°2450, par le lotissement, le commissaire enquêteur ne voit dans le dossier d'enquête publique aucune information justifiant cette demande d'ouverture. En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut émettre un avis. Toutefois, il rappelle que toute ouverture de voies à la circulation de véhicules à moteur vers ou à partir du chemin Maurous est à proscrire. Donc, si ouverture il y a, elle ne pourra servir que pour une liaison douce à condition que la jonction avec le chemin Maurous soit aménagée et sécurisée*
- *Concernant la zone N, elle doit être maintenue, comme l'exige la MRAe.*
- *Quant aux autres articles, les modifications doivent s'inscrire en fonction des exigences du SCoT nord toulousain et uniquement en vue d'améliorer OAP – Avis favorable aux diverses propositions.*

#### Réponse du maître d'ouvrage :

- *Il confirme la création de la zone N et la végétalisation par des haies .*

- *Il confirme la possibilité de créer un accès sur la parcelle indiquée.*
- *Il donne un avis favorable aux demandes de précisions au règlement écrit du PLU.*

Observation N° 6 – Madame LOCH – 367 chemin de Maurous – Montaigut sur Save.  
(Parcelle section B N°1699). Voisine de la personne qui a émis l'observation N°2.

- Demande qu'une large bande de terrain (avec rachat éventuel) le long de la limite de sa parcelle avec la zone 2AU, ne soit pas aménagée pour pallier aux nuisances du futur lotissement et pouvoir entretenir au mieux l'environnement de son habitation.
- Refuse qu'une sortie de véhicules, provenant des lotissements, se fasse par le chemin Maurous qui n'est point aménagé et adapté pour une augmentation du trafic routier.
- Conteste fortement l'exigence de bâtir des maisons individuelles sur des terrains de 400 m<sup>2</sup>, en milieu rural.
- Souhaite que l'animation commerciale se concentre au centre du village pour qu'il vive et perdure.
- Consciente de l'augmentation critique du trafic routier dans l'ensemble du village, elle demande la mise en place de transport en commun.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Même réponse que celle formulée à l'observation N° 2.*

*Le commissaire enquêteur rappelle que la densification de l'espace est une priorité nationale dans le cadre de la loi « Climat et résilience du 22 août 2021 » afin de lutter contre l'étalement urbain.*

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Même réponse qu'à l'observation N°2*
- *Confirme la volonté de la commune à développer le centre du bourg et note que la création de transport en commun ne dépend pas uniquement de la commune.*

#### **4.2.2 – Observations défavorables**

Ces deux observations émanent de la même personne l'une formulée par elle-même ; l'autre par son conseil.

Observation N°1 - Madame Monique GIACOMAZZI – Grande Borde - Montaigut sur Save. Elle n'a pas laissé d'observation écrite, ni d'adresse précise.

Elle refuse que la zone 2AU soit urbanisée considérant que ce n'est pas un besoin. De plus, elle est très inquiète de l'utilisation future du chemin de terre privé qu'elle emprunte pour se rendre à son habitation. Ce chemin longe la parcelle sur laquelle seront construits les lotissements. Il est trop étroit, en mauvais état, il ne peut pas être utilisé par un nombre élevé d'habitants ce qui rendrait la circulation dangereuse. Elle annonce qu'elle veut réfléchir à la rédaction d'un écrit. (Ses avocats ont transmis un courrier- voir observation N°12).

Commentaire du commissaire enquêteur

*La servitude dont bénéficie la propriété restera maintenue. Bien évidemment, si ce chemin privé est utilisé comme liaison douce (piétonne), et uniquement pour une liaison douce, il devra être aménagé en conséquence, en prenant en compte notamment que quelques*

*véhicules motorisés ayant une servitude puissent continuer à y circuler en toute sécurité. La situation et le devenir de ce chemin privé devront être examinés dans la notice explicative et l'OAP de manière précise.*

Réponse du maître d'ouvrage :

*Confirme que le chemin privé sera « vraisemblablement aménagé, mais ne sera pas une sortie »*

Observation N° 12 - Cabinet d'avocats ADDEN (de Bordeaux), signé Maîtres Laurent GIVORD et Aurélie PESSEY. Courrier de 9 pages en date du 7 juillet 2022. Il est rédigé à la demande de la SCI Grande Borde. (Annexe : document information SCI Grande Borde)

Dans les trois chapitres du document, le projet de modification du PLU pour urbaniser la zone 2AU Grande Borde, est remis en cause, en se référant, notamment, à la réglementation et à divers articles du Code de l'Urbanisme.

- Dans le premier chapitre, la légalité de la procédure de « modification » est contestée : la procédure de modification, choisie, serait illégale au regard du calendrier de mise en œuvre de la procédure ; seule la révision du PLU pourrait modifier la destination de la zone 2AU.

- Dans la deuxième partie, il est expliqué que le projet de modification de la zone 2AU ne s'inscrit pas dans un choix du meilleur parti d'aménagement durable, notamment au regard du nombre de logements vacants dans le village et du tissu de renouvellement urbain non utilisé. Cette analyse veut démontrer que le besoin annoncé en nombre de logements - 150 logements - sur la surface totale des deux zones continues 1AUa et 2AU Grande Borde, est bien trop élevé. Ceci au regard, d'une part, de l'augmentation de la population du village cette dernière décennie et, d'autre part, du nombre de logements vacants (50 logements) et du renouvellement parcellaire de la zone urbanisée du village (90 logements). Ainsi, le potentiel de 150 logements est largement dépassé si on ajoute les 41 logements - minimum - sur la zone 1AUa non aménagée à ce jour + 50 logements vacants + 90 logements qui peuvent être issus du renouvellement urbain. Ainsi, une révision du PLU aurait permis une autre forme d'orientation.

De plus, il est proposé un axe de circulation - sorte de cou et bec de cygne - sur la zone 1AUa, sans utiliser la zone 2 AU ce qui prouve, contrairement à ce que prétend la commune, que l'utilisation de la zone 2AU Grand Borde n'est pas nécessaire.

- Dans le troisième chapitre, le document se penche sur l'absence des divers réseaux (voirie, assainissements...). Il y est affirmé qu'il n'y a à l'heure actuelle aucune desserte de réaliser pour ouvrir cette zone 2AU à l'urbanisation. Le même constat est fait pour l'assainissement et l'évacuation des eaux usées.

Une sortie d'un des axes de circulation de la zone 2 AU serait prévue, au sud de la zone, sur un chemin terre étroit, non viabilisé qui n'est point adapté à une circulation automobile ou/et piétonnière.

En conclusion, pour mieux justifier l'avis défavorable que porte la SCI sur ce projet, il est rappelé les avis défavorables ou réservés.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Ce document a repris les diverses observations émises par les personnes publiques associée qui ont toutefois émis un avis favorable avec réserves ou recommandations. Dans*



*les différents chapitres du rapport d'enquête et l'avis motivé du commissaire enquêteur, le cabinet pourra trouver des réponses.*

Réponse du maître d'ouvrage :

Réponses développées, faisant référence à des éléments apportés dans le mémoire « positions de la commission d'urbanismes aux personnes publiques associées » et au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

#### **4.2.3sz - Observations ne concernant pas l'objet de l'enquête**

Ces observations ne concernent pas l'objet même de l'enquête publique. A ce titre, elles ne peuvent pas être prises en compte. Elles sont résumées afin d'en informer le maire. Celui-ci pourra, s'il le souhaite, répondre à l'intéressé en dehors de la procédure de l'enquête publique.

Observation N°4 - Monsieur Antoine SAILLY, société HECTARE - A remis un document d'information d'une page.

Le constructeur d'un lotissement situé chemin de Notre Dame d'Alet souhaite savoir si la construction de l'emplacement réservé N°6 est toujours d'actualité. Il propose soit d'en réduire l'emprise soit de le supprimer. La clarification de cette situation permettrait de déterminer les droits de propriété des uns et des autres. La décision retenue influencerait sur le choix de la limite pour l'implantation des clôtures qui est à la charge du constructeur.

Observation N°5 - Madame ARAN - Montaigut sur Save.

Demande que les parcelles qui lui appartiennent en zone UB soient constructibles dans les meilleurs délais, notamment si la voirie envisagée ne se réalise pas.

Observation N°7 – Monsieur MINGUEZ Charles – 17 rue de l'Eglise - Montaigut sur Save. Il est venu accompagné de sa fille

Il conteste l'article Ua6 du règlement qui empêcherait l'aménagement de sa maison selon ses souhaits. Il demande que la parcelle section B N° 955, en zone Ua, soit considérée comme entièrement constructible.

Observation N° 8 – Madame AFONSO Maryse – 200 impasses Abadiè – Montaigut sur Save – Elle a remis un plan cadastral où est précisée la situation de la parcelle dont elle est propriétaire.

Propriétaire de la parcelle AN° 351 - Une voirie devait desservir sa parcelle – Elle demande dans combien de temps elle pourra obtenir un CU.

Observation N°9 – Monsieur FERRI Alain – 272 chemin de Notre Dame d'Alet - Montaigut sur Save.

Il relève un fréquent problème d'évacuation des eaux usées dans ce quartier. La station semble saturée. Elle serait en lien avec celle de Grand Borde. Il considère qu'il est important d'y remédier aussi bien pour les occupants actuels que futurs.

Observation N°10 – Madame PAYTRA Caroline – 384.4 Route de Daux - Montaigut sur Save –

Se préoccupe de la déviation de la RD 64 qui serait prévue. Des constructions sont-elles prévues le long de cette future voie. Elle souhaiterait acheter des terres dans cette zone.

Observation N°11 – Monsieur ROMANELLO Jean – 227 chemin d'Embaran – Montaigut sur Save.

Simple consultation du dossier afin de savoir si le règlement en zone UC était maintenu.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Les sujets traités étant importants, il invite chacun, si ce n'est fait, de prendre rendez-vous avec le maire de la commune ou d'écrire afin d'obtenir des réponses.*

*Il prend note de l'état annoncé de la saturation de la station d'épuration.*

**5 - Analyse du mémoire établi par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse**

La réponse au procès-verbal de synthèse est parvenue par mail au commissaire enquêteur en deux envois : le 5 et le 9 septembre 2022. Elle était composée de deux dossiers :

- Le premier, intitulé « position de la commune suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur » est un document de 12 pages qui reprend d'une part, les réponses aux observations du public et d'autre part, les demandes d'informations complémentaires formulées par le commissaire enquêteur. Les réponses sont mentionnées en rouge. La dernière page porte le tampon de l'atelier « Sol et Cité ».

- En ce qui concerne les réponses aux observations du public, celles-ci ont été résumées dans le chapitre « 4.2 - Analyses qualitatives des observations ».

- En ce qui concerne la question relative à l'assainissement collectif. Un document de septembre 2019, établi par le syndicat Mixte « Réseau 31 », atteste de la prise en compte du projet d'assainissement en lien avec la STEP de Saint Paul de Save. Aucune information, complémentaire à celle déjà développée, n'est ajoutée si ce n'est qu'il n'est pas prévu un phasage et que l'aménagement de la zone 1AU se fera progressivement.

- En ce qui concerne la question relative aux eaux pluviales et aux infiltrations (loi sur l'eau). L'étude sera réalisée en phase opérationnelle.

- En ce qui concerne les diverses préconisations émises par le SCoT nord toulousain. De nombreuses réponses vont dans le sens des orientations prescrites par ce programme. Résumées dans le chapitre « 3.2.3 - Avis écrits des personnes publiques associées ».

- En ce qui concerne l'avis du Conseil départemental de la Haute Garonne. L'avis a été transmis tardivement, daté du 1<sup>er</sup> août 2022. Il n'émet aucune observation particulière.

- En ce qui concerne la voirie par la parcelle section B N°579. Il est dit que des aménagements sont prévus sans en préciser la teneur.

- En ce qui concerne la société des promoteurs qui affirment dans un écrit qu'ils sont titrés sur l'assiette foncière des parcelles. La commune répond qu'elle n'est pas au courant.

- En ce qui concerne la date de la mise en ligne sur le site de la commune du dossier d'enquête. La date du 15 juillet 2022 est précisée.

- Le deuxième dossier intitulé « position de la commune aux observations du commissaire enquêteur » en réponse à l'additif du procès-verbal est une rectification argumentée des superficies des diverses zones du PLU suite à la modification du PLU. Ainsi la nouvelle zone 1AU a une emprise de 6,2 ha.

En annexe, les mémoires sont joints dans leur intégralité.

*Certaines informations enrichissent significativement le contenu de la démarche, notamment par la prise en compte des observations émises par le SCoT nord toulousain. D'autres restent imprécises, notamment l'aménagement de l'accès des voiries de liaison douce sur les voiries privées ou/et urbaines existantes. D'autres méritent d'être mieux développées, telles que, par exemple la stratégie de mise en œuvre de l'habitat en faveur de la diversité sociale.*

*Toutes ces précisions et modifications devront être ajoutées et développées dans les documents de modification du PLU*

## **CONCLUSION ET AVIS GLOBAL**

Pour analyser l'intérêt général du projet, le commissaire enquêteur retient les thématiques suivantes :

### **1 - La commune affiche une double volonté :**

- Renforcer PADD du PLU en vigueur : maîtriser l'urbanisation, la croissance démographique et promouvoir la mixité sociale ;

- Répondre à l'objectif quantitatif fixé de population : 2600 habitants d'ici 2025, alors que le nombre d'habitants atteint en 2019 est de 1 839 et, par projection en 2022, il parviendrait à dépasser les 2 000. Cet effectif est encore éloigné de l'objectif initial.

La délibération de demande à l'urbanisation est argumentée et motivée.

Si la notice explicative exprime une réflexion un peu empirique des secteurs constructibles dans les zones urbanisées, quiconque connaît la configuration de la commune, peut comprendre que, s'il y a un nombre significatif de dents creuses, ce n'est pas leur constructibilité qui permettra d'augmenter rapidement et significativement la densification du territoire. Il y a des décennies que ces terrains sont constructibles : pour la plupart des propriétaires ceux sont des jardins ou un capital à conserver. Toutefois, 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 temps.

Il est à noter si la modification n'est pas acceptée, au regard de la loi ALUR, le PLU de MONTAIGUT SUR SAVE ayant plus de 9 ans, et aucune zone 2AU n'étant urbanisée, la commune ne disposera plus de nouvelle zone mobilisable et constructible.

L'aménagement de la zone permettra de créer un urbanisme de quartier dynamique en lien avec la zone 1AUb accueillant déjà 96 logements et la zone d'activité AUy pouvant accueillir des activités. Tout en ayant une gestion économe du sol – 22 logements l'hectare, soit environ 140 nouveaux logements - des aménagement publics, végétalisés et des voies douces viendront animer l'aménagement pour mieux répondre aux besoins de la nouvelle population.

### **2 - Le choix du site pertinent :**

Située d'une part, en continuité d'une zone aménagée et construite – zone 1AUb et d'une zone d'activité AUy – proche de la route de Toulouse où une grande partie de la nouvelle population ira travailler et d'autre part, accolée à une zone urbanisée – UB - proche du

bourg centre à 1,2 km – la totalité de la nouvelle zone 1AU comblera ce qui pourrait devenir une dent creuse.

En effet si, seule la zone 1AUa actuelle était aménagée, au regard de son OAP en vigueur, et de la configuration étroite des deux parcelles la constituant, aucun équipement hormis l'habitat, ne pourrait être réalisé. De plus, l'accès de la future principale voie structurante qui passera dans la zone 1AUb, en bordure, se trouve en limite de la zone 2AU. Son tracé a été prévu dès 2012, dans le PLU en vigueur, en partie sur la parcelle N°578 (un quart de la parcelle) dont le reste constitue la zone 2AU. Cette surface résiduelle de la parcelle N° 578, en friche, serait à terme enclavée entre des zones urbaines et réduirait significativement sa valeur foncière agricole. Si ce tracé ne peut s'effectuer, la zone 1AUa restera : en effet, pour des raisons de sécurité, elle ne peut pas avoir d'accès direct sur la nationale RN 224 ou sur le chemin communal Maurous. Deux conséquences en découleront : elle deviendra une dent creuse et la commune ne pourra atteindre rapidement l'objectif de densification prévue.

Il est rappelé que 14 ha de terre qui étaient inscrites en zone 2AU, vont probablement redevenir agricoles dans la mesure où elles ne sont plus mobilisables pour l'urbanisation. En conséquence, ce choix est pertinent.

### **3 - La desserte des réseaux, un manque significatif d'informations :**

Comme expliqué plus haut, la note explicative et l'OAP qui en découle, sont généralistes, succinctes et peu argumentées. Elles demandent à être largement complétées. Le dossier doit décrire les modalités de gestion des réseaux d'assainissement que cela soit au niveau des rejets des eaux usées (une simple annonce faite) que des eaux pluviales et des infiltrations (oubliées) afin de garantir la maîtrise de leur évacuation. Leur organisation doit impérativement être revisitée et étoffée.

Une attention particulière devra être portée à la jonction des voies douces qui doivent desservir la nouvelle zone. En effet, 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, doivent impérativement inclure leur aménagement dans la présentation de la zone à urbaniser. Un schéma descriptif et graphique d'aménagement devra être proposé.

### **4 - Le développement de la mixité sociale annoncée mais absence de stratégie.**

La densification du site répond pour partie aux exigences du SCoT nord toulousain : 22 logements l'hectare.

Si le concept de mixité sociale est annoncé, très peu d'éléments en décrivent la stratégie pour répondre au bien vivre du quartier. Il est important d'identifier et d'argumenter les choix d'une future organisation d'aménagement de l'espace afin de la favoriser.

### **5 - L'environnement pris en compte et des mesures de sauvegarde préconisées.**

L'aménagement de la zone aura un faible impact environnemental sur la faune et la flore (Avis MRAe). Au regard de la situation des mesures concrètes sont présentées : la zone humide sera sauvegardée ainsi que les haies existantes. Des haies limiteront la zone et des

espaces végétalisés, par la plantation d'essences locales, seront réalisées. La qualité environnementale est prise en compte, correctement définie et des mesures annoncées.

Compte tenu :

- De l'ensemble des éléments ci-dessus développés,
- De la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incident,
- Des informations échangées avec le maître d'ouvrage.

Après avoir :

- Analysé le projet et examiné son périmètre, objet de l'enquête publique,
- Visité le site,
- Recueilli et analysé les observations du public,
- Pris en compte les demandes des PPA,
- Examiné les avantages et les inconvénients du projet et notamment relevé l'intérêt général du projet.

Que d'une part,

- La zone 2AU est attenante aux 2 zones 1AU dont l'une est totalement construite ;
- L'axe principal structurant relie les trois zones contiguës, par un accès unique d'un rond-point sécurisé nouvellement construit sur la RN N°224 ;
- 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 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 humide repérée sera sauvegardée, des haies conservées et aménagées ;
- La zone se trouve à 1,2 km du bourg centre, en limite des zones urbanisées ; 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 de 22 logements l'hectare soit au total 140 logements ;
- La commune veut appliquer les prérogatives du SCoT ;
- La mixité sociale de l'habitat est annoncée ;
- L'organisation de la zone sera équipée de services publics, lieux de détente paysagers pour répondre aux besoins de la nouvelle population ;
- La consommation de terre agricole est rééquilibrée par le fait que 14 ha en zone 2AU ne seront plus mobilisables.

Que d'autre part,

- Le manque d'information sur la situation qualitative et quantitative des dents creuses et du renouvellement urbain ;
- Le manque 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 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 évoqué quoique dimension et qualité insuffisante ;

- Le manque de concordances 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 primant 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 levées 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 mixité sociale ;**
  - **L'actualisation des modes 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 les diverses voies privées et publiques de façon que la sécurité des usagers soit garantie.**
- **Réserve 3 – Mettre en concordance les données de superficie des zones dans l'ensemble des documents.**

**Et de deux recommandations**

- **Réaliser une étude quantitative et qualitative des dents creuses et à moyen terme élaborer un Plan Local de l'Habitat.**
- **Préciser dans quel cadre sera prise en compte la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.**

Moissac le 15 septembre 2022  
Séverin BRAVO, commissaire enquêteur



Le présent rapport accompagné des annexes et du document « Conclusion et avis du commissaire enquêteur » a été remis à sous format papier ou envoi numérique, à l'autorité porteuse du projet (Commune de MONTAIGU SUR SAVE), au Tribunal Administratif de Toulouse.