ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE PLU de la Commune de MONDAVEZAN

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par Thierry Phulpin
Commissaire-enquêteur

le 5 Juin 2019

Le commissaire-enquêteur :

Mondavezan, le 05 juin 2019
Le Maire
J. GROS

1. Avis ou observations communiqués par oral lors des permanences

1.1 7 mai 2019

- M. et Mme Moreau demandent le reclassement en zone constructible de leurs parcelles E0701 et 703 (2500 m² au total, à confirmer), sises à Cabardos. Ils en ont déjà fait la demande lors de la concertation organisée en 2017, mais cela leur a été refusé. Ces parcelles peuvent être facilement viabilisées. Leur cas sera reconsidéré. Demande formulée sur le registre (N°1).
- M. Celestin Cialdini demande le reclassement de la parcelle F1415 située à Marioulet. Autrefois constructible. Celle-ci jouxte la zone UD de Laspeyre et les réseaux y accèdent déjà. Cas à considérer. Demande formulée sur le registre (N°2).
- M. Pierre Jean Barthe, propriétaire de la parcelle F1154 à Cabardos. Il a demandé de reconsidérer la constructibilité de sa parcelle F1154 située à Cabardos.
A l'examen, son cas a été entendu puisqu'à la suite de la concertation satisfaction lui a été accordée compte tenu de l'historique de la demande. Ce cas ne donnera pas lieu à discussion. Demande formulée sur le registre (N°3).
- M. Corentin Auger, a le projet d'installer une ferme pédagogique sur la parcelle E0558 située dans la pleine. Il vient demander si son projet est compatible avec le PLU. Il semble avoir reçu un avis encourageant des propriétaires des parcelles voisines et le soutien de la chambre d'agriculture. Je lui ai exprimé mon soutien pour son initiative en lui indiquant les contraintes qu'il aura à satisfaire pour les voies d'accès, la construction des bâtiments d'accueil, ou l'accès aux réseaux. Demande formulée sur le registre (N°4).

1.2 14 mai 2019

- M. André Mougnères. Propriétaire des parcelles F0244 à 247, « sorties du POS » mais 291 à 293 encore en zone UA du PLU. Il souhaite voir à nouveau la possibilité de construire sur les parcelles agricoles (Zone A). Il laisse un avis écrit sur le registre (N°5).
- Mme Gilda Berthelot Immoula. Propriétaire de la parcelle E0874 et 0882 a demandé le reclassement de ses parcelles acquises pour construction depuis plus de 20 ans. La vérification sur le projet de PLU montre que sa demande formulée à nouveau lors de la concertation a été entendue. Son cas ayant été satisfait, il ne sera pas re-considéré. Elle laisse cependant un avis écrit sur le registre (N°6)
- M. et Mme Noris ont acheté en 2012 la parcelle F1451 rue de Berre afin d'y construire et viennent voir si leur projet pourra se réaliser. La vérification sur le projet de PLU montre que leur terrain est en zone UC et est donc constructible ; Leur cas ne sera pas re-discuté. Ils laissent un avis écrit sur le registre (N°7).
- M. Philippe Besson, propriétaire des parcelles B1023, 1040 et 1042, à Barbe, souhaite les céder à son fils pour qu'il y construise. Ces parcelles sont en zone agricole et ne peuvent être construites, alors que sur la parcelle voisine B0301 un permis de construire vient d'être accordé. Selon M. Besson, ces terrains ne peuvent pas être vendus comme terre agricole car leur forme ne permet pas de tourner un tracteur avec une rampe d'épandage. Ils ne peuvent plus être valorisés alors qu'ils étaient constructibles au moment du POS. Sa demande sera exposée. Il la formule sur le registre (N°8).

- M. André Coste, propriétaire des parcelles F1204 et F0053 à Mahourat. Il souhaite pouvoir construire sur ces parcelles une maison pour chacun de ses trois garçons et donc y faire 3 lots. Ces parcelles sont en zone UB. Toutefois, l'assainissement n'est pas disponible sur ces parcelles. Il y a un avis réticent de la Chambre d'agriculture et le classement proposé est

remis en cause par la DDT au titre de la consommation d'espace. Le cas sera examiné.
Il exprime son avis sur le registre (N°9).
- Mme Eliane Laure, propriétaire des parcelles 129 et 130 dans le village. Ces parcelles ont été classées en zone agricole, ce qui surprend Mme Laure, compte tenu de leur situation. Elle demande de savoir quelle possibilité d'extension (garage) sont possibles. Je la renvoie au règlement 4.1.
Pour la parcelle B0752 qu'elle possède en zone Ntvb, elle demande quels sont ses droits pour couper quelques arbres, sachant que le défrichement est interdit. Je la renvoie au règlement forestier. Celui-ci précise qu'en revanche le débroussaillage est recommandé dans certaines zones et que sans doute des coupes ponctuelles seraient tolérées.
Elle formule son avis sur le registre (N°10).

1.3 22 Mai 2019

- Mme Annie Gros (N°11), propriétaire des parcelles F1398, F1348 et surtout F0179 et F1399 au bourg. Le projet prévoit que ces parcelles constituent la zone AUb et font l'objet de l'OAP du bourg pour y accueillir de l'habitat groupé ou en bandes. Or, Mme Gros dit ne pas vouloir céder ces parcelles qu'elle voudrait utiliser pour y construire pour ses enfants. Elle dit ne pas avoir été consultée à ce sujet. Elle a déjà cédé beaucoup de terrain à la commune et n'est par prête à vendre ces parcelles.
- M. André Mougnères pour son fils Daniel Mougnères (N°12). Il apporte une lettre (L2) de son fils Daniel demandant la constructibilité de la parcelle F1395 située à proximité de la zone UB à Marioulet (?). Il y aurait déjà une maison qui ne peut être retapée et il souhaiterait la raser et construire une habitation à coté. M. Mougnères est prêt à abandonner ses demandes exprimées lors de sa visite du 14, si celle dernière est satisfaite.
- M. Loubens, (N°13), propriétaire d'un terrain (F1454) situé au Tapiau et qui sera coupé en 2 par la zone Ap. M. Loubens demande de garder le droit de pouvoir construire sur sa parcelle. Il argumente en disant que la zone n'a un caractère paysager que parce que les propriétaires entretiennent leurs terrains, que garder cette zone constructible, c'est valoriser les réseaux existant et densifier le bourg ainsi que le préconise le SCOT. Il accompagne sa demande d'une lettre jointe au dossier (L3).
- M. Nicolas Sajous (N°14), agriculteur à Mondavezan et propriétaire des parcelles B331 à B334 à Laspergeres. Ces parcelles étaient constructibles sur le POS et sont désormais en zone Agricole. Il souhaite qu'une partie au moins soit constructible. Se demande est re- formulée dans une lettre parvenue le 29 mai (L5)

- M. Jean-Paul Sajous (N°15 et 16) possède la parcelle F1486 constructible au moment du POS. Elle est entièrement viabilisée et accolée à 2 maisons qui viennent d'être construites. Il se demande pourquoi cette parcelle n'a pas été intégrée dans la zone UD. Il est également propriétaire la parcelle F0520 qui est dans la continuité d'un hameau, seule parcelle non construite. Elle ne serait pas utilisable pour l'agriculture et il souhaite y construire une habitation. Deux lettres (L6 et L7) parvenues le 29 mai vient itérer cette demande.
- Mme Marie-Christine Rougeot (pour Mme Jore) (N °17), demande que la parcelle 065 détenue par sa grand-mère et qui jouxte la zone UC à Cabardos soit constructible.
- Mme Montamat, qui possède les parcelles A0118, 12à et 121 au Nord Ouest de la commune en bordure du corridor écologique vient se renseigner sur le projet de PLU, souhaitant savoir si ces terrains agricoles pourraient être construits. Je lui précise qu'en zone agricole, la

construction de bâtiments à usage agricole ou d'annexes ou extensions, est possible.
- Mme Pezzoli, dont la mère est propriétaire de la parcelle F1105 classée en zone UA et d'une autre F0237 classée en zone Ap selon le projet de PLU. Elle demande ce qu'il est possible de faire dans cette dernière. Elle évoque la possibilité d'une piscine après avoir retiré le buis dévasté par des chenilles. Je lui indique de se renseigner en prenant connaissance du règlement 4.1 qui figure dans le dossier accessible sur le site web de la communauté de communes. Elle ne laisse pas d'avis sur le registre disant qu'elle m'adressera un courrier
- M. Marc Picot, propriétaire de A0866 vers Ganchat, parcelle jouxtant la zone UD , qui s'occupe de sa mère et ne possède rien exprime comme un besoin vital le fait de pouvoir disposer sur sa parcelle d'un bout de terrain constructible. Sa demande sera prise en considération. Elle est exprimée dans le registre d'enquête (N°18).
- M. Alabert qui est propriétaire de nombreuses parcelles dans la zone UF de Bordegrosse, souhaite savoir si les parcelles restent constructibles (Avis sur le registre N°19). Il demande également ce qu'il est possible de faire sur les parcelles qu'il possède de l'autre coté de l'A64 qui sont classées en zone agricole et exploitées, en particulier s'il est possible de loger des personnes dans les constructions qui s'y trouvent.

1.4 29 Mai 2019

- M. Saboulard (N°20), exploitant des gravières au sud de l'A64 . Il souhaite étendre les gravières sur les parcelles lui appartenant, sur des parcelles appartenant à l'état et sur des parcelles agricoles pour lesquelles il a l'accord de l'agriculteur (voir plan cadastral apporté et liste des parcelles concernées), soit 27 parcelles (un bon nombre par delà le corridor écologique) et 40 ha au total. Il explique que l'infrastructure est rudimentaire et qu'une fois exploitées (après environ 2 ou 3 ans) les parcelles sont rendues à leur usage agricole. On exploite environ 1ha/an. Il estime que l'impact écologique est faible. Ce projet permettrait le maintien de 72 emplois. Il demande si ce projet est compatible avec le PLU, ce qui me semble être le cas mais demande à être confirmé. Il faudra cependant vérifier que les nuisances dues au poussières ne sont pas une nuisance pour les habitations agricoles.
- Mme Pezzoli (N°21), propriétaire des parcelles 1295, 1296, 168 et 167 est venue avec M. Soum, M. Loubens et M. Mougnères, ensemble dans le bureau demander collectivement que le projet de PLU qui crée la zone Ap et transforme en zone agricole certaines zones du bourg autrefois constructibles soit modifié pour rendre constructibles ces terrains dans le village . Ils font ensemble peser la menace d'un recours juridique si leur demande n'était pas entendue.
- M. Soum (N°22), propriétaire de la parcelle F1294 , demande qu'elle soit à nouveau constructible.
- Collectif de 9 personnes représenté M. Loubens, Mme Pezzoli, M. A. Mougnères, M. Soum (N°23) demandent que leurs terrains redeviennent constructibles.
- M. et Mme Mirepoix (N°24), propriétaires des parcelles F0170 et F0186 , concernées par la zone AUb et l'OAP. Ils font remarquer que l' emplacement réservé n°2 empiète sur leur terrain F0170. Ils demandent pourquoi ne pas utiliser un chemin communal longeant la parcelle 206 déjà existant pour accéder. Ils suggèrent que la parcelle 0187 soit transformée en espace vert. Par ailleurs ils demandent à quel échéance la zone AUa et AUb seront réalisées car ils ont eux-mêmes un projet de construction sur leur parcelle. Leur demande est accompagnée d'un courrier (L8) reçu le 29 mai et joint au registre.
- M. Philippe Coton, propriétaire de parcelle en zone UA pour laquelle un permis de construire a été déposé. Il demande si son permis peut être modifié. Je lui ai répondu que c'était possible mais qu'il devait veiller à respecter le règlement défini pour la zone UA.

- M. Francis Senges, venue avec Mme Vidal possède les parcelles A 570 et 573 à Laspeyres et aussi F1361 et F0038 toutes deux situées à Marioulet entre des zones UB et UD. Il aurait souhaité qu'une au moins de ces parcelles soient constructible mais ne dépose pas de demande.
- Mme Jeanine Vidal (N°25) est propriétaire des parcelles 482 et 1167 à Laspeyres. Sa maison est en zone UD et les autres parcelles en AUd. Elle souhaite que les parcelles 482 et 1167 soient constructibles.
- M. Pascal Barny (N°26), propriétaire des parcelles F1062 et 1064. Ils demandent que leur parcelle 1062 achetée avec le projet d'y construire une deuxième maison derrière celle de la parcelle 1064 redevienne constructible comme c'était le cas lors de l'achat des terrains.
- M . JC Hummel (N°27), propriétaire des parcelles 0045 et 0046, situées chemin du Sahuquet au Ganchat, demande la possibilité de construire sur une de ses parcelles 0045. C'est le seul terrain non construit sur cette route et il constitue une dent creuse. Sa demande a été présentée lors de la consultation et n' a pas été satisfaite. (Voir lettre L9).
- M. Gilles Bardou, demande avec force la constructibilité de sa parcelle F1410 située au Berre (N°28) ou au moins d'une partie.

Au total sur les 4 permanences, 29 visiteurs différents (personnes seules ou en couple), et un collectif de 4 personnes, sont venues me rencontrer. Certaines personnes, comme celles participant au collectif sont venus 2 ou 3 fois, toujours porteurs de demandes identiques ou simplement pour venir soutenir les demandes de leurs voisins.
Il est regrettable que de ce fait je n'ai pu rencontrer certaines personnes qui ont du se contenter de communiquer leur avis par courrier (M. Lacroix).

2. Relevé des observations sur le registre d'enquête synthèse

Registre d'enquête Publique :

28 visiteurs dont un collectif ont laissé un avis sur le registre. Ils sont numérotés selon leur ordre d'écriture et reportés sur la tableau joint. Une copie des avis est reproduite en annexe.
Dans le registre ont été insérés au fur et à mesure de leur réception les courriers parvenus à la mairie

3 Observations transmises par courrier

-Remis le 7 mai : Lettre de M. et Mme Daniel Picot, datée du 25 avril 2019). Intégrée au dossier par le CE le 7 mai. (L1 de 3 pages). Il demande la constructibilité de sa parcelle A 317 située à Ganchat .
-Lettre L2 de M. A. Mougnères, remise en main propre le 14 mai 2019 (L2). Inserée dans le dossier lors le permanence. Il demande pour quelles raisons les parcelles 244 à, 247 sont sorties (!) du POS alors que la 293 y a été intégrée.
- Lettre L3 de M. Loubens , remise en main propre le 22 mai 2019 (L3) et inserée dans le dossier lors le permanence. M. Loubens donne des arguments pour que sa parcelle F1454 soit partiellement constructible.
- courrier L4 de M. Jean Paul Couget, daté du 22 mai 2019, qui exprime sa satisfaction vis à vis du projet de PLU.
- Lettre L5 de M. N. Sajous, datée du 28 mai 2019, reprend et précise la demande du 22 mai (N° sur le registre).
- Lettre L6 de M. JP Sajous, datée du 28 mai 2019, reprend et précise la demande du 22 mai (N° sur le registre)
- Lettre L7 de M. JP Sajous, datée du 28 mai 2019, reprend et précise la demande du 22 mai (N° sur le registre)

- Remise lors de sa visite le 29 mai, la lettre de M. Mirepoix (L8), propriétaire des parcelle F186 et F170. Sa lettre fait remarquer nombre d'imprécisions concernant le tracé des voies d'accès et sur lez zones Aua et Aub ainsi que l'OAP sur cette zone du bourg.
- Remise lors de sa visite par M. Hummel, le 29 mai, lettre L9 adressée à la mairie le 19 octobre 2017, explique et précise sa demande formulée sur le registre en N°.
- Remise par la mairie à la clôture de l'enquête, lettre de M. Lacroix (L10) datée du 17 mai et que je n'ai pu recevoir lors de permanence avant clôture de l'enquête, du fait du nombre de visiteurs. M. Lacroix est propriétaire des parcelles F0238, 239, 241, 242, 243 (7900 m²), qui étaient constructibles et ne le sont plus sur le projet de PLU. Ces terres n'étant pas adaptées à l'agriculture, il demande qu'elles redeviennent constructibles.

4 Observations transmises par courrier ou courriel

Mails de :
- M. Ferrere, M1, demandant si la zone UC est constructible pour des maisons d'habitation.
- Mme Rougeot-Jore, M2, demandant que la parcelle E0065 de Cabardos soit maintenue constructible (voir visite du 14 mai et avis sur registre N°18)
- M. D. Mougnères, M3 de 3 pages (incluant PJ), demandant que la parcelle F1395 de Marioulet soit constructible (voir visite de son père, A. Mougnères, le 22 mai et son avis sur le registre N° 12)

5 Synthèse des avis de particuliers

On distingue les demandes relatives à la constructibilité de parcelles, celles qui portent sur les zones AU et OAP, celles relatives à des activités économiques sur la commune et les autres . Les demandes de constructibilité concernent en très grande majorité des parcelles qui étaient constructibles dans le POS et sont devenues inconstructibles dans le PLU. Certaines requêtes ont été formulées lors de la concertation et ont pu être satisfaites. D'autres ont été refusées selon l'argument de « stopper les étirements » .
La forme du découpage des zones d'habitation en créneaux paraît parfois arbitraire. Les arguments du PADD, dérivés du SCOT sont souvent mal compris (« limiter la consommation d'espace »), car les espaces agricoles ne sont plus cultivés ou pas cultivables. C'est pourquoi des justifications plus argumentées doivent être apportées à l'occasion des réponses aux questions qui sont exposées au terme de ce procès-verbal.
En ce qui concerne, la zone Ap, un collectif de propriétaires très déterminé s'est constitué et fait peser la menace d'un recours juridique. La création de cette zone qui retranche la possibilité de construire pour un nombre très limité d'habitations doit être plus sérieusement argumenté.
Enfin, le projet est établi pour construire 85 logements sur 11 ha d'ici 2030, et avec un forme d'habitat groupé ou en bande proche du centre ville. Une bonne partie de ces logements est en zone AUc, dont la propriétaire oppose un refus au projet. Que devient le projet sans cette option d'OAP couvrant la zone AUc ?

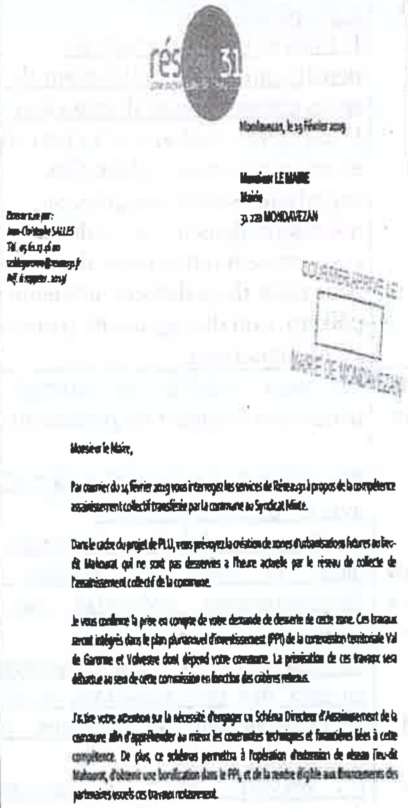
6 Avis des PPA

Les avis émis par les PPA et services sont détaillés dans le tableau joint avec les intentions de la commune en réponse à ces avis. Les avis ont été numérotés.
Certains avis exprimés par la DDT, le Pays Toulousain, le CDPENAF ou la chambre d'Agriculture sont cohérents, d'autres non.
Les réponses apportées par le pétitionnaire sont dans l'ensemble accpetables, mais elles peuvent être absentes ou trop imprécises. Pour obtenir des réponses plus claires, j'ai introduit une colonne supplémentaire pour mes commentaires au terme de la consultation.
Dans quelques cas, l'avis des PPA est de façon évidente contraire à l'intérêt des particuliers qui ont exprimé un avis. Parfois, la réponse de la mairie répond favorablement à leurs observations ou à leurs réserves, mais dans d'autre cas, non. Je note que la DDT avait émis demandé que les réponses à ses réserves soient jointes au dossier d'enquête ce qui a été fait.

Les tableaux de synthèse des avis des PPA , des réponses de la mairie et de mes observations sont fournis ci-dessous.

A	AVIS PAYS SUD TOULOUSAIN - 10/12/18	INTENTIONS DE LA COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
	Avis favorable avec 2 réserves		
1	Les parcelles considérées comme des extensions des hameaux à maîtriser (E 437, 439,700, 701, 882 et, en partie, E435,702,819,908) doivent être classées en zone agricole à moins de justifier d'une autorisation d'urbanisme	Gariat : les parcelles E 819, 959, 1071, 1073 seront reclassées en zone agricole Cabardos et Codeoueille : la commune ne souhaite pas modifier le zonage dans ces quartiers. Des aménagements ont été réalisés, des demandes ont été faites dans le cadre de la concertation et il ne s'agit pas de parcelles agricoles.	Pas d'objection 2 demandes sont exprimées pour des habitations à Cabardos. Le hameau est compact, peu étendu. Elargir le périmètre de la zone UC peut il être envisagé?
2	Le lieu-dit Peyret est couvert par un zonage urbain où seules les extensions et annexes sont autorisées, cette possibilité est également offerte en zone agricole. Il se situe de plus dans la zone des 300m à partir de l'axe de l'autoroute où l'urbanisation est déconseillée par le SCOT. L'ensemble des parcelles du lieu-dit Peyret doit être classé en zone agricole	Ce secteur sera reclassé en zone agricole.	Pas d'objection

B	AVIS DE L'ETAT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1		Ces réserves sont détaillées dans le rapport DDT dont le contenu est précisé ci-après, avec les réponses apportées.	
C	**RAPPORT DDT**	**ELEMENTS DE REPONSE**	
C1	La production de logements pour la période 2010/2017 s'élève à 55 logements ce qui est incohérent avec le nombre de constructions réalisées entre 2010 et 2017 (27 constructions). 32 PC auraient seulement été accordés de 2010 à 2017. Il convient de vérifier et d'expliciter, en liaison avec les services instructeurs, les écarts entre les données indiquées dans le rapport de présentation et celles fournies par la base de données SITADEL	Ce sera vérifié et corrigé si nécessaire (*rapport de présentation*).	Cela remet il en question l'objectif de 85 logements ?
C2	Une cartographie représentant les parcelles construites depuis 2010 ainsi que les parcelles non construites bénéficiant d'autorisation d'urbanisme en cours de validité doit être jointe au dossier	Ce sera fait (*rapport de présentation*).	Cela aurait été utile au cours de l'enquête.
C3	Les parcelles F 1468, 1467, 1451, 1204, 53, 1238, 69, 956, 1328 et 1325 doivent être intégrées dans le calcul de la consommation d'espace ainsi que dans celui de la densité moyenne de construction de logements	F 956, 1238 et 69 : il s'agit de densification par comblement de dents creuses et non d'extension F 1467 : cette parcelle est aujourd'hui bâtie F 1468 et 1457 : il s'agit de densification par comblement de dents creuses et non d'extension F 53, 1204, 1328 et 1325 : parcelles en extension pour 0,9 ha. Ces superficies seront intégrées si nécessaire dans le calcul de la consommation d'espace ainsi que dans celui de la densité moyenne de construction de logements (*rapport de présentation*).	OK. Voir ci-dessus Le propriétaire des parcelles F 53 et 1204 a clairement fait part de son projet de faire construire 3 habitations sur ces 2 parcelles. Cette demande peut elle être satisfaite ?
C4	Le taux moyen de densification des espaces disponibles en zone UB et UC (divisions, dents creuses et extension) s'élève donc à 7,9 logements par ha (36/4,55) soit, après intégration d'un taux de rétention ou d'espaces collectifs de 20%, de l'ordre de 9,9 logements à l'ha de densité nette (1100m² par logement). Ce taux de densification apparaît minimaliste notamment au regard des objectifs de densification attendus dans la zone UB (densité minimale de 10 log/ha exigée par le SCOT pour les espaces en extension	Ce sera vérifié et corrigé si nécessaire (*rapport de présentation*). Par ailleurs, Le SCOT a donné un avis favorable au projet : « Dans sa globalité, le projet va dans le sens du modèle de développement préconisé par le SCOT » Croissance de population légèrement au-delà des préconisations mais en adéquation avec le territoire sud-toulousain. Il prévoit une consommation d'espace en adéquation avec l'objectif de polarisation Les grandes orientations de développement mesuré fixées par le SCOT (P5 DOO) sont généralement respectées. Les zones AU sont en continuité du noyau villageois, renforce la centralité et limite les extensions linéaires. Elles seront raccordées à la station d'épuration et respectent les densités préconisées par le SCOT. »	Pas d'objection.
C5	Après intégration des réserves foncières (2,7ha) destinées aux équipements publics et du réalisé entre 2010 et 2017 établis à 6,7ha, la consommation d'espace agricole ou naturel s'élèverait à 17,7 ha (8,3+2,7+6,7). Le projet doit donc être réduit de 3,7ha (17,7-14)	La réserve communale sera reclassée en zone UE dédiée aux équipements (intérêt collectif, services publics et équipements liés à la santé) à l'exception des parcelles 357, 356 et 355 qui resteront classées en zone UB (0,5ha). *(règlement graphique)*	N'est ce pas en contradiction avec l'avis de la chambre d'agriculture. Justifier et préciser les équipements collectifs, car cette zone UE pourrait aussi être une zone AU. Pourquoi précisément ces 3 parcelles 355 à 357 ?
C6	Le secteur de Mahourat (1,9 ha pour 16 à 19 logements prévus) qui est situé en extension du bourg n'apparaît pas justifié.	La commune ne souhaite pas supprimer cette zone qui est indispensable à son projet de développement.	Cela me semble justifié.

		La zone AUd de Mahourat est la seule zone à urbaniser raccordable au réseau public d'assainissement  Montauban, le 19 février 2019 Monsieur LE MAIRE Mairie 31 220 MONDAVEZAN Dossier suivi par : Jean-Christophe SALLES COURRIER ARRIVÉ LE MAIRIE DE MONDAVEZAN Monsieur le Maire, Par courrier du 14 février 2019 vous interrogez les services de Réseau31 à propos de la compétence assainissement collectif transférée par la commune au Syndicat Mixte. Dans le cadre du projet de PLU, vous prévoyez la création de zones d'urbanisation futures au lieu-dit Mahourat qui ne sont pas desservies à l'heure actuelle par le réseau de collecte de l'assainissement collectif de la commune. Je vous confirme la prise en compte de votre demande de desserte de cette zone. Ces travaux seront intégrés dans le plan pluriannuel d'investissement (PPI) de la commission territoriale Val de Garonne et Volvestre dont dépend votre commune. La priorisation de ces travaux sera débattue au sein de cette commission en fonction des critères retenus. J'attire votre attention sur la nécessité d'engager un Schéma Directeur d'Assainissement de la commune afin d'appréhender au mieux les contraintes techniques et financières liées à cette compétence. De plus, ce schéma permettra à l'opération d'extension de réseau lieu-dit Mahourat, d'obtenir une bonification dans le PPI, et de la rendre éligible aux financements des partenaires sur ces travaux notamment. par gravité. Dans la programmation qui sera mise en place avant l'approbation du PLU, c'est la première zone qui pourra être urbanisée. La commune a demandé à Réseau31 de prévoir cette extension prioritairement, et le syndicat a accusé réception de cette demande (voir courrier ci-contre).	
C7	**Zone UF : il conviendra de justifier l'extension réalisée le long de la RD 36 au regard de la stratégie de développement adoptée par la CC ainsi que le rapport au risque de nuisances sur l'espace environnant : présence d'un corridor bleu et de plusieurs habitations à environ 50m.** **L'impact sur l'activité agricole devra également être explicité**	Les parcelles 403, 411, 409, 417 et 419 appartiennent à la société Ortet (stationnement des bus). Les parcelles situées à l'ouest de la zone entre l'A64, la RD 36 et la RD 6 ont également été acquises par la société Ortet qui envisage à court terme la construction d'un hangar. La parcelle 415 est occupé par un dépôt de matériaux. Concernant l'impact sur les activités agricoles, 1 seul agriculteur exploite ces terres en fermage (céréales non irriguées), l'impact sera de 4,5 ha sur un total de 170 ha. L'exploitant est parfaitement informé de la situation et ne s'y oppose pas.	La réponse semble recevable.
C8	La consommation d'espace au titre de l'habitat dépasse l'objectif maximum fixé par le SCOT. Dès lors, la superficie affectée aux équipements publics doit être	<u>Le SCOT a donné un avis favorable au projet « dans sa globalité, le projet va dans le sens du modèle de développement préconisé par le SCOT. Croissance de population</u>	<u>Réponse satisfaisante.</u> **Néanmoins les équipements publics doivent être précisés et justifiés**

	rationalisée, précisée et justifiée en lien avec les projets en cours ou susceptibles d'aboutir à l'échéance du PLU.	*<u>légèrement au-dessus des préconisations mais en adéquation avec le secteur Sud Toulousain. Il prévoit une consommation d'espace en adéquation avec l'objectif de polarisation. Les grandes orientations de développement mesuré fixées par le SCOT (P5 DOO) sont généralement respectées. Les zones AU sont en continuité du noyau villageois, renforce la centralité et limite les extensions linéaires. Elles seront raccordées à la station d'épuration et respectent les densités préconisées par le SCOT.</u>*	
C9	La zone UB présente 4 ou 5 ilôts dont la superficie avoisine 0,5 ha situés route du Fousseret et chemin de la Louge. Ces ilôts relèvent de la consommation d'espace . Leur densification constitue un enjeu fort du PLU. Afin de maîtriser leur constructibilité et structurer leur aménagement, ces espaces doivent faire l'objet d'une OAP. Ils doivent être identifiés en secteur à urbaniser Les parcelle F53 et F1204 auraient du être intégrées au secteur Aud. Mais le maintien de tout le secteur n'apparaît pas justifié en raison de la surconsommation foncière et au regard des besoins de production de logements à l'horizon 2030. Déclasser en A ou N l'ensemble ainsi que la parcelle bâtie actuellement classée en UB	Des OAP seront réalisées pour définir les principes d'accès et de densité	OK. Sauf pour le sparcelles F0053 et F1204 qu'un propriétaire a demandé de construire et dont la demande doit être instruite.

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
C10	2,7 ha sont identifiés comme dédiés à la réalisation d'équipements publics ou de services publics mais sont classés en zone UB. La construction de logements y est donc autorisée (une trentaine) en contradiction avec les objectifs affichés par la collectivité. Il convient de les intégrer dans une zone spécifique de type UE ou AUE afin d'en limiter la constructibilité aux équipements publics ou de services publics.	La réserve communale sera reclassée en zone UE dédiée aux équipements (intérêt collectif, services publics et équipements liés à la santé) à l'exception des parcelles 357, 356 et 355 qui resteront classées en zone UB (0,5ha). (règlement graphique)	Voir plus haut.
C11	La zone UC : La parcelle E882 (Codeoueille) constitue une extension. Sauf autorisation en cours de validité, elle devra être reclassée en zone A ou N	Codeoueille : la commune ne souhaite pas modifier le zonage dans ce quartier. Une demande de très longue date existe, la parcelle est desservie et il ne s'agit pas d'une parcelle agricole, les abords du canal sont exclus de la partie constructible	OK
C12	La zone UD	<u>Le règlement de la zone UD sera</u>	<u>OK.</u>

	Des dispositions visant à contrôler l'implantation des constructions par rapport à la construction principale devraient au minimum être exigées, par analogie à la règle exigée dans les zones A et N.	remanié pour éviter qu'un abri de jardin ou une piscine ne vienne compromettre une division ultérieure. Les annexes devront notamment être implantées à une distance maximum de 30m de la construction principale. Le coefficient de non imperméabilisation sera porté à 60% au moins de l'emprise foncière privative des constructions. *(règlement écrit)*	
C13	La Zone UE Le traitement des franges notamment avec le milieu agricole ou naturel et les habitations voisines doit être pris en compte. Il conviendrait donc de compléter le dossier à l'aide d'une OAP établie sur la base de la prise en compte des orientations formulées par le SCOT (P40)	Une Orientation d'Aménagement sera réalisée, toutes les parcelles non aménagées situées au sud de l'A64 seront desservies par un seul accès sur la RD 6. Celle-ci sera clairement identifiée. Au nord de l'A64, les parcelles non aménagées seront desservies par le chemin de Peyret et les modalités d'implantation par rapport à l'A64 seront respectées. *(OAP)* Le canal sera classé en zone Aco et ses abords seront protégés. *(règlement graphique)* Des prescriptions de végétalisation en limite de zones agricole et naturelle seront définies par l'OAP. *(OAP)*	OK sur cette réponse pour les divers points.
C14	**Les zones à urbaniser** On peut regretter que l'indiçage ne soit pas associé à un phasage d'ouverture à l'urbanisation. A défaut d'un échéancier prévisionnel, ce phasage devrait au moins établir les conditions d'ouverture successive des différents secteurs	Une programmation sera mise en place afin de rationaliser le développement urbain. *(OAP)* A priori, le phasage sera le suivant : • AUd : ouverture en 2020 (date probable de la fin des travaux d'extension du réseau public d'assainissement pour ce secteur). • AUa, b et c : les 3 secteurs seraient ouverts à l'urbanisation en même temps afin de faciliter l'aménagement notamment en termes de desserte : date probable 2024.	Réponse satisfaisante sous réserve du rachat des terrains privés sur lequels les zones AU sont definies.
C15	**Les zones A et N**	**Voir plus loin**	
a	*Prise en compte du milieu naturel* Diagnostic satisfaisant, TVB compatible à une exception près avec le SCOT (tronçon de canal oublié au sud de la commune) Objectifs du PADD adéquat avec les enjeux identifiés dans l'EIE.	La TVB sera complétée avec le tronçon de canal oublié au sud de l'A64 (corridor bleu à maintenir du SCOT, pris en compte dans le TVB du diagnostic mais non reporté sur le zonage) qui sera classé en Aco afin d'assurer la continuité avec le ruisseau. *(règlement graphique)*	Réponses satisfaisantes
a1	Reporter le nom de zonage Aco oublié sur le document graphique	L'intitulé Aco sera rajouté.	
a2	Supprimer la phrase sur l'absence de zones humides (page 126 du RP)	La phrase sur l'absence de zones humides sera supprimée.	

a3	Le rapport devra expliciter les enjeux de préservation du réseau de haies identifié	L'identification du réseau de haie sera explicitée : maintien de la biodiversité (alimentation, protection, passage) et des continuités écologiques, prévention des risques (ravinements, inondations), brise vent, éléments structurant du paysage… *(rapport de présentation)*.	
b1	*La gestion des eaux pluviale* Il convient de remédier aux incohérences du dossier (données divergentes entre le RP/Schéma d'assainissement et d'autre part la notice sanitaire en matière de capacité du réseau).	La notice sanitaire sera actualisée *(annexes)*	**La mise à jour du dossier est nécessaire.**
b2	Le secteur de Mahourat nécessite une extension du réseau, il devra être reclassé en zone A ou N. A défaut, il devrait être fermé à l'urbanisation (AU0) dans l'attente de son raccordement	Les travaux d'extension du réseau ont été demandés par la commune (voir plus haut, réponse avis DDT), la programmation qui sera mise en place prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mahourat en 2020.	Réponse satisfaisante.

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	
b3	**La prise en compte des risques et des nuisances**	Le PPR retrait-gonflement des argiles sera annexé dans son intégralité	Mise à jour du dossier nécessaire.
1	Le PPR retrait-gonflement des argiles devra être annexé dans son intégralité.		
2	Les 2 niveaux d'aléa de la CIZI doivent être intégrés. Il conviendra d'expliciter le cas échéant les enjeux qui s'y rattachent en matière de protection des biens et des personnes. La différence entre les différents niveaux doit apparaître sur le document graphique. Le règlement écrit doit être amendé pour intégrer le risque d'inondation dans les zones où un cours d'eau est présent. Il conviendra également de préciser les prescriptions de la zone N concernant le risque d'inondation en fonction de l'aléa. Ces dispositions devront être justifiées dans le RP	La CIZI « affinée » représente la crue de référence (événement exceptionnel) et définit les niveaux d'aléas associés (zone à hauteur d'eau supérieure à 1m et/ou à forte vitesse équivalent à aléa fort et autres zones inondables équivalent à aléa moyen / faible). Compte tenu de la localisation de la zone inondable (hors des zones urbanisées au nord de la commune, une seule habitation en équivalent aléa faible), tout le périmètre identifié par la CIZI « affinée » a été classé en Ntvb avec un niveau de protection fort (0 constructions neuves, prescriptions de surélévation pour les extensions /annexes, transparence hydraulique pour les clôtures). Le règlement écrit sera complété comme demandé dans le chapitre observations sur le règlement (voir plus loin). Un recul par rapport aux berges des ruisseaux sera imposé dans toutes les zones. *(règlement écrit)*	Réponse satisfaisante. A intégrer au règlement
D	**OBSERVATIONS RELATIVES AUX PIECES DU DOSSIER**		
	Rapport de présentation Il est composé d'un seul dossier et ne comporte pas le dossier annexe comme recommandé par l'article R151-1 1° du CU Prendre en compte les différentes remarques,	Voir ci-après	
	Energie renouvelable Il n'est pas précisé le potentiel en matière de photovoltaïque au sol alors que le territoire du sud toulousain est très attractif en la matière. Il est précisé (RP P 143) que les secteurs non impactants pour les paysages pourraient accueillir ce type d'installation. Il conviendrait d'identifier ces secteurs conformément à la P27 du SCOT	Il n'y a pas de projet actuellement et la commune souhaite pouvoir étudier les projets éventuels au cas par cas. L'identification des secteurs se fera ponctuellement après acceptation du projet par la mairie par une procédure d'évolution du PLU (parallèlement à la procédure de mise en place du projet).	Pas de remarque.

D	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	
1	SDIS Il convient d'actualiser la notice sanitaire sur ce point.	La notice sanitaire sera actualisée *(annexes)*	Nécessaire.
2	Les éléments d'information doivent être inséré dans l'annexe au RP et non dans le dossier annexes	Ce sera fait	Idem.
3	Etude dérogatoire à l'article L111-6 (Amendement Dupont) ; Elle doit être actualisée en fonction des observations de la DIRSO (certaines thématiques apparaissent désuètes au vu du contexte actuel. Il semble opportun d'actualiser les données afin que les propositions soient rigoureusement adaptées au contexte du site)	L'étude dérogatoire datant de 1997 ne sera pas actualisée, mais une OAP sera créée pour la zone UF pour reprendre les prescriptions nécessaires. (OAP)	Important d'y procéder.
4	OAP Une réflexion d'aménagement globale et détaillée apparait nécessaire, en dehors du PLU, afin de programmer et de structurer les aménagements à réaliser (CAUE) Un phasage d'ouverture à l'urbanisation serait à intégrer Remarques Mahourat et demande déclassement Remarque sur OAP en zone UB et UF	Ce sera fait. Voir plus haut, réponse avis DDT Maintien du secteur Mahourat. L'extension en UB sera intégrée en zone AUd et donc à l'OAP. L'OAP pour UF sera complétée. Voir plus haut, réponse avis DDT	D'accord sur la réponse.

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
5	REGLEMENT Les règlements des PLU modernisés ne doivent pas comporter d'annexes	Un lexique avait été mis en annexe au règlement pour préciser l'application des règles. Il sera déplacé en début de règlement, dans une partie Dispositions générales, pour être opposable. *(règlement écrit)*	A Faire.
6	Les risques Voir ci-contre	Les demandes ci-dessous relatives aux règles en présence de cours d'eau et en zone inondable CIZI (voir plus bas), seront intégrées dans le règlement. *(règlement écrit)* Dans les zones où un cours conviendra d'intégrer la pres « les constructions ou install moins 10 m de la berge du c crête de berge du ruisseau ». Dans la zone N, il conviendr - interdiction de la réalisati aménagements et constructi - interdiction des sous-sols techniques indispensables a matériels ou installations se - l'implantation des construc de crue. Une exception pou une forme presque carrée (p - les nouvelles clôtures devr - les piscines devront prése devra être indiquée par un m Les occupations et utilisatio - en aléa fort, situer le pr connaissance des PHEC, situ - en aléa moyen à faible : technique dûment justifié conviendra de situer le pren moyen et en aléa faible. Enfin il conviendra de préci - qu'en aléa fort les extensi limitées à une emprise au so - qu'en aléa moyen / faibl devront être limitées à 20 % annexes.	

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
7	Les zones urbaines Insérer en zone UD, voire UC une règle d'implantation des annexes en fonction de la construction de rattachement afin de sauvegarder le potentiel de densification de ces espaces En zone UF il convient de limiter la	Cette demande sera prise en compte avec une distance maximale de 30 m en zone UD (voir plus haut, réponse avis DDT) *(règlement écrit)* La commune ne souhaite pas	Réponse satisfaisante.

8	surface de plancher des logements destinés au gardiennage à environ 50m² Zones A ou N	mettre de contrainte au-delà de ce qui est inscrit dans le règlement du PLU à savoir : « Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité principal ; »	
9	Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne peuvent être autorisés. N'autoriser que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		
10	L'autorisation des extensions doit être fixée en pourcentage de la surface de la construction existante soit 30% Une limitation de la surface de plancher totale (existant + extensions) ainsi que l'emprise au sol doivent également être insérées. Cette surface est habituellement fixée à 200m² maximum. Il convient donc de modifier la disposition édictée par le PLU qui ne prend pas en compte l'existant (50m² d'emprise au col maximum supplémentaire quel que soit l'existant.	Le règlement sera corrigé pour n'autoriser que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en zones A et N *(règlement écrit)*	
11	Pour les annexes, la CDPENAF fixe généralement la limite de construction des annexes à 50m² d'emprise au sol ou de la surface de plancher (existantes + projetées).	Voir réponse avis CDPENAF	

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	
12	REGLEMENT GRAPHIQUE Insérer la liste des zones avec une définition succincte	Le document graphique est un document opposable aux tiers, y rajouter la liste des zones et surtout une définition succincte le fragilise. Ce n'est pas prévu par le format CNIG qui devra être réalisé.	Réponse satisfaisante
13	La distinction entre les niveaux d'aléa de la CIZI doit être reportée		
14	La liste des ER doit être exhaustive (manque le N°5)	Afin de permettre l'application de règles différentes, les 2 niveaux d'aléa seront reportés *(règlement graphique)* La liste des ER sera corrigée (décalage 3 et 4 en 4 et 5) *(règlement graphique, annexes)*	
15	LES ANNEXES Mettre la totalité du PPR Intégrer les remarques de RTE Intégrer la nouvelle liste des SUP,	Les annexes seront complétées et mises à jour.	A faire.

	Joindre l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres Transférer la pièce 9 (lotissement ayant maintenu leur règlement) dans les annexes du RP.		

	AVIS CONSEIL DEPARTEMENTAL	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
16	Zone UF : représenter la RD 6L qui permettra sa desserte ainsi que le principe de l'accès à sécuriser Faire apparaître le nom des routes départementales sur le règlement graphique et les OAP	Ce sera fait. Une OAP sera créée pour la zone UF. Les noms des routes départementales seront mentionnés sur le règlement graphique et les OAP.	Réponse satisfaisante.

E	AVIS CDPENAF - 6/12/18	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
	AVIS FAVORABLE SUR LE PLU AVEC 3 RESERVES		
1	Mettre en place outils tels OAP sur la zone UB afin de maîtriser l'urbanisation en particulier pour préserver une densité minimale. Phaser l'ouverture des zones à urbaniser	Ce sera fait (voir plus haut, réponse avis DDT) *(OAP)*	OK.
2	Développer la prise en compte de l'impact du projet communal sur l'activité agricole et préciser le positionnement des sièges d'exploitation agricoles	Le diagnostic agricole sera complété *(rapport de présentation).*	A faire.
3	Expliciter la prise en compte de l'impact de l'extension de la zone UF au sud de l'A64 sur l'environnement (présence d'un corridor bleu identifié par le SCOT) et sur l'activité agricole. Mettre en place une OAP sur la zone UF afin de prendre en compte les franges (corridor et habitations)	Une OAP sera créée pour la zone UF. Ce sera fait (voir plus haut, réponse avis DDT)	OK.
4	***Avis favorable sur le STECAL Aa - Réseau 31***		
5 5.1	***Avis defavorable sur les dispositions visant a encadrer les extensions/annexes aux habitations existantes en zones A et N*** Extensions : limiter à 30% de la surface de plancher existante, 200m² d'emprise et de surface de plancher totale. Préciser explicitement la hauteur des extensions. Annexes : règlementer l'implantation des piscines en A et N (maximum 30 m de la construction principale)	Extensions : Les extensions seront limitées à 30% de la surface de plancher existante (en plus de la règle de 50m² d'emprise au sol au maximum déjà présente). Leur hauteur sera précisée (identique à la construction existante). La commune ne souhaite pas limiter la surface de plancher totale maximale. Annexes : La distance d'implantation des piscines sera réglementée (30m maximum)	Cette réponse satisfait partiellement la demande du CDPENAF. Pourquoi ne pas limiter la surface de plancher ?

	AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE - 10/12/18	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1	***Le diagnostic agricole doit être complété***	Le diagnostic sera complété *(rapport de présentation).*	A faire.
2	Le document doit présenter une analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009/2018	Ce sera fait *(rapport de présentation).*	A faire.
3	Le rapport de présentation doit préciser et justifier les réserves foncières	Ce sera fait (voir plus haut, réponse avis DDT) *(rapport de présentation).*	A faire.
4	Les données sur le nombre de logements réalisés au cours des 10 dernières années et le nombre de logements réalisés depuis le T0 du SCOT doivent être vérifiées et précisées afin de s'assurer que l'objectif de production de 85 logements est cohérent.	Ce sera vérifié et corrigé si besoin *(rapport de présentation).*	Répond à la demande de la CA.
5	La densité de 14 log/ha est erronée, la réalisation des 85 logements est prévue sur les 11ha et non sur uniquement les 6ha en extension. Cette erreur devra être corrigée. La CA encourage les communes à viser pour le haut de la fourchette du SCOT en termes de densité (15 à 20 log/ha) afin de réduire la consommation foncière. La consommation d'espace dédiés aux activités et équipements devra être précisée dans le projet. La présentation de l'objectif de modération de la consommation foncière doit être revue et complétée Les OAP doivent prévoir des densités plus élevées (15/18 à l'ha). En augmentant les densités et en intégrant le potentiel de densification, le projet de PLU offre un potentiel de 105 à 120 logts/ha, ce qui est au-delà des 85 affichés par le PADD	Le projet de PLU prévoit 85 logements mais seuls 6 ha correspondront à de la consommation d'espaces. La phrase sera reformulée. La commune souhaite préserver la ruralité communale et ne souhaite pas densifier davantage Sur la densité, voir également avis du SCOT Le RP et le PADD seront complétés avec la consommation d'espace dédiés aux activités et équipements	Répond à la demande de la CA. A faire. Mais est ce que cela répond totalement à l'argument de la CA ?
6	PADD Les conditions du réaménagement des gravières en fin d'exploitation sont prévues dans les arrêtés d'autorisation d'exploiter. Si ceux-ci prévoient la restitution à l'agriculture, cette vocation ne pourra pas être détournée au profit de l'implantation de centrales photovoltaïques au sol	L'arrêté prévoit la restitution à l'agriculture (voir extrait ci-dessous), le règlement du secteur Ng sera modifié pour supprimer la phrase sur la possibilité de réaménagement à des fins de centrales photovoltaïques au sol *(règlement écrit)*	La réponse est satisfaisante. A noter que l'exploitant demande une extension de la zone de gravières. Compte tenu des engagements de reconversion rapide en zone cultivable (après 2,5 années) des parcelles exploitées successivement, l'extension de la zone de gravières peut être accordée ?

		En outre, l'exploitant doit p atteinte aux intérêts mentionn De plus, les parcelles sont re au niveau du terrain naturel e • après décompactage composées d'une cou cm, • un couvert végétal ad parcelle, • En périphérie du site,	
7	Plan de zonage Le découpage des zones UC doit être revu pour reclasser en zone agricole les constructions et installations agricoles	La zone UC de Gariat sera redessinée (voir plus haut, réponse avis DDT) Il n'y a pas de bâtiments agricoles dans les autres secteurs UC.	Réponse satisfaisante, sous réserve examen des demandes de constructibilité.
8	La suppression de la zone de Mahourat doit être envisagée ou, a minima, son reclassement en zone AUO	Le secteur sera maintenu. Voir plus haut, réponse avis DDT	Réponse acceptée.
9	La zone inondable de la Louge doit être reclassée en zone agricole	La commune souhaite maintenir en zone Ntvb cette zone présentant une forte qualité environnementale et une grande fragilité	Réponse acceptée.
10	Nous demandons que soit harmonisé le zonage Aco avec une bande de 10m maximum de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau ou que les corridors soient matérialisés par une trame à la place d'un zonage	Les bâtiments agricoles seront exclus de la zone Aco. (règlement graphique) Le zonage sera homogénéisé : 50 m de large pour le corridor identifié par le SCOT, 10 m pour les autres cours d'eau. (règlement graphique) Le règlement de la zone Aco sera complété afin d'autoriser les installations nécessaires à l'activité agricole et nécessité la proximité immédiate de l'eau (station de pompage par exemple) (règlement écrit)	OK. A faire.
11	Le secteur Ng soit correspondre au périmètre qui figure dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter qui doit être annexé au PLU	Les documents seront annexés	A faire.
12	Règlement des zones A et N en matière d'extensions et d'annexes doit être revu et complété pour être conforme à la note de cadrage validée par la CDPENAF	Voir plus haut, réponse avis CDPENAF	

G	AVIS MAIRIES MARTRES-TOLOSANE & SANA - 9/11 et 2/12/18	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
	Aucune observation		

H	AVIS COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE GARONNE - 7 /1/19	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1	Zone UF sur les terrains correspondant à la zone d'activités Bordegrosse transférée à l'EPCI via PV en date du 19/12/17 - développement en droite ligne avec les orientations de l'EPCI.	La commune prend note de cette position favorable.	Idem

I	AVIS CONSEIL REGIONAL, CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE ET CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
	En absence de réponse dans les délais, l'avis est réputé favorable pour ces 3 organismes.		

Les questions soulevées par les PPA sont regroupées selon les thèmes suivant indiqués dans le tableau par un code de couleur. Lorsque les réponses sur les intentions de la commune sont apparues claires le texte est souligné. Il ne l'est pas lorsque de sréponses plus précises sont attendues.

- Hypothèses relatives au diagnostique et à l'évolution de la commune : quels besoins en habitations, équipements collectifs et zones d'activités ? Noir

- Renforcer maitrise urbanisation par OAP et règlements : Gris sombre
- Renforcer prise en compte de l'environnement : Gris clair
- Zonage :
    - Zones U , AU ou OAP: Rouge
    - A ou N: Vert
- Règlement écrit : Bleu
- Règlement Graphique : Bleu clair
- Annexes : Bleu Gris.

6. Synthèse

Les observations du public concernent en grande partie des questions de constructibilité de parcelles autrefois en zone constructible du POS et qui ont été exclues dans ce projet de PLU. Le découpage des zones laisse parfois à l'écart de zones U certaines parcelles qui les jouxtent. La forme du découpage en créneaux est souvent vue comme injuste. Il importe que les demandes soient examinées à nouveau, qu'une réponse acceptable y soit donnée et qu'éventuellement le tracé des contours des zones soit repris en limitant le plus possible les extensions.
Outre ces demandes de constructibilité, plusieurs demandes concernent la création ou l'extension d'activités professionnelles, dont la cohérence avec le PLU doit être regardée. Enfin, des suggestions ont été faites pour préciser les projets de zones Aua et Aub et l'OAP. Une réponse sur ces propositions est demandée. La plus préoccupante des questions soulevées est celle relative à l'alternative à la zone Auc , la propriétaire ne souhaitant pas vendre. Quelle proposition alternative dans ce cas ?

Les PPA émettent de très nombreuses observations sur le fond, relatives au diagnostic de croissance de pouplation ou dagnostic agricole et environnemental. Ils questionnent la maitrise de l'urbanisation à travers le découpage des zones, le calendrier de développement des zones Au et celui des équipements collectifs. Nombres d'observations sont également formulées sur le dossier du PLU notamment sur les règlements écrit et graphiques. Les observations considérées comme recevables par la municipalité devront être appliquées. Celles que la mairie réfute devront être argumentées car la réponse dans certains cas apparaît un peu insuffisante.

Les questions en suspens en plus de celles posées par les personnes ayant émis des observations sont listées ici.

EP 19 00052

ANNEXE 1 : AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

	Reclassement	Date		Ajout	Hameau	Parcelles	Zone	Avis Consultation
1	Moreau	7/5	Visite		Cabardos	E701 , E703	A	Rejeté
2	Cialdini	7/5	Visite	Plan	Marioulet	F1415	A	
3	[redacted]	7/5	Visite		Cabardos	E1154	UC	Acceptée
L1	Picot Daniel		Lettre		Ganchat	A371	A	non accordé
5	Mougnères	14/5	Visite	Lettre	Tapiau	F1395	A	
12	Mougnères	22/5	Visite	Mail		F1395		
6	[redacted]	14/5	Visite		Codoeilles ?	E882,874	A	Acceptée
8	Besson	14/5	Visite	Plan		B1023,1040,1042		non demandé
7	[redacted]	14/5	Visite		Bourg	F1451	UB	en zone UB
9	Coste	14/5	Visite		Mahourat	F1204,F53	UB	en zone UB
13	Loubens	22/5	Visite	Lettre	Bourg	F1454	Ap	Non demandé
14	N. Sajous	22/5	Visite	Lettre	Laspareges	B331 à 334	A	Non demandé
15 16	JP Sajous	22/5	Visite	Lettre			A	Non demandé
17	JP Sajous	22/5	Visite	Lettre			A	
18	Rougeot-Jore	22/5	Visite	Mail	Cabardos	E65	A	Non demandé
22	Picot Marc	22/5	Visite		Ganchat	A866	A	non demandé
23	Soum	29/5	Visite		Bourg	F1294	Ap	
	Collectif	29/5	Visite		Bourg	....	Ap	
25	Mirepoix	29/5	Visite	Lettre	Bourg	F0170 et F0186	UA	Non demandé
	Vidal	29/5	Visite		Laspeyre	F0482 et 1167	UD,A	Non demandé
	Senges	29/5			Laspeyre	A0570 et A0572	A	Non demandé
26						F1361 et F0338	A	Non demandé
27	Barny	29/5	Visite		Laspergeres	B1062 et 1063	A,UC	non demandé
28	Hummel	29/5	Visite	Lettre	Ganchat	B0045 et B0046	A	non retenu
L10	Bardou	29/5	Visite		Berre	F1410	A	Non demandé
	Lacroix	29/5	Lettre		Tapiau	F0238,241 à 243	A	Non retenu
	Divers							**Objet**
11	Gros	22/5	Visite		Bourg	F179,F1399	AUb	Ne veut pas vendre.
10	Laure	14/5	Visite		Village	F129,130	A	Extension
						B752	Ntvb	Defrichement
	Montamat	22/5	Visite		« coinNE »	A118,120,121	A	Vente terrain
21	Pezzoli	22/5	Visite		Bourg	F1105	UA	Piscine, extension
		29/5	Visite			237	A	constructibilité
19	Alabert	22/5	Visite		Bordegrosse	426,428,87,249	UF	Constructibilité ?
20	Saboulard	29/5	Visite	Plan	Gravières	788,789...., 992	A	Location ? Extension gravières
	Coton	29/5	visite		Tapiau	PC	UA	Changement PC
24	Mirepoix	29/5	Visite	Lettre	Bourg	0170	AUb	Revoir OAP bourg
	Sans lien avec projet de PLU							
4	Auger	7/5	Visite		Plaine	E558	A	Ouverture ferme pédagogique

EP 19 00052

Questions au pétitionnaire

1) Quelle alternative à la zone AUc ?
2) Quels équipements publics prévus sur les parcelles xxxxx? Suivant quel calendrier ?
N'est il pas envisageable d'en faire une zone avec des habitations et une OAP ?
3) Quelle justification à la zone Ap ?
4) Dans quelle mesure le zonage peut il être corrigé en restant dans des limites acceptables (5 à 10 % maximum) ?

ENQUETE PUBLIQUE 1900052 : PLU DE MONDAVEZAN.

MEMOIRE EN REPONSE DE LA MUNICIPALITE

AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE ETABLI

PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Avis ou observations communiqués par oral lors des permanences

1.1 7 mai 2019

- M. et Mme Moreau demandent le reclassement en zone constructible de leurs parcelles E0701 et 703 (2500 m² au total, à confirmer), sises à Cabardos. Ils en ont déjà fait la demande lors de la concertation organisée en 2017, mais cela leur a été refusé. Ces parcelles peuvent être facilement viabilisées. Leur cas sera reconsidéré. Demande formulée sur le registre (N°1).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : il s'agirait de permettre une extension du hameau, avec création d'un second rideau sur espace agricole, ce qui serait incompatible avec le SCOT et le PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

- M. Celestin Cialdini demande le reclassement de la parcelle F1415 située à Marioulet. Autrefois constructible. Celle-ci jouxte la zone UD de Laspeyre et les réseaux y accèdent déjà. Cas à considérer. Demande formulée sur le registre (N°2).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CES SECTEURS : pas de construction neuve à usage d'habitation hors extension et annexes dans le secteur de Marioulet/Laspeyre du fait de la saturation du réseau d'eau potable

- M. Pierre Jean Barthe, propriétaire de la parcelle F1154 à Cabardos. Il a demandé de reconsidérer la constructibilité de sa parcelle F1154 située à Cabardos. A l'examen, son cas a été entendu puisqu'à la suite de la concertation satisfaction lui a été accordée compte tenu de l'historique de la demande. Ce cas ne donnera pas lieu à discussion. Demande formulée sur le registre (N°3).

REPONSE COMMUNE : SANS OBJET

- M. Corentin Auger, a le projet d'installer une ferme pédagogique sur la parcelle E0558 située dans la pleine. Il vient demander si son projet est compatible avec le PLU. Il semble avoir reçu un avis encourageant des propriétaires des parcelles voisines et le soutien de la chambre d'agriculture. Je lui ai exprimé mon soutien pour son initiative en lui indiquant les contraintes qu'il aura à satisfaire pour les voies d'accès, la construction des bâtiments d'accueil, ou l'accès aux réseaux. Demande formulée sur le registre (N°4).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, la parcelle n'est pas desservie par les différents réseaux (voirie, eau, électricité). La parcelle est classée en zone A où sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'une desserte suffisante mais pas celle liées à la diversification de cette activité.

1.2 14 mai 2019

- M. André Mougnères. Propriétaire des parcelles F0244 à 247, « sorties du POS » mais 291 à 293 encore en zone UA du PLU. Il souhaite voir à nouveau la possibilité de construire sur les parcelles agricoles (Zone A). Il laisse un avis écrit sur le registre (N°5).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CE SECTEUR : proximité du bâtiment agricole (ICPE), jardins et potagers, accès étroit et en impasse, pente, constructible depuis très longtemps sans projet.

- Mme Gilda Berthelot Immoula. Propriétaire de la parcelle E0874 et 0882 a demandé le reclassement de ses parcelles acquises pour construction depuis plus de 20 ans. La vérification sur le projet de PLU montre que sa demande formulée à nouveau lors de la concertation a été entendue.

R 4

Son cas ayant été satisfait, il ne sera pas re-considéré. Elle laisse cependant un avis écrit sur le registre (N°6)

REPONSE COMMUNE : La commission indique que plusieurs avis des PPA conteste ce classement. La commune souhaite maintenir ce classement

- M. et Mme Noris ont acheté en 2012 la parcelle F1451 rue de Berre afin d'y construire et viennent voir si leur projet pourra se réaliser. La vérification sur le projet de PLU montre que leur terrain est en zone UC et est donc constructible ; Leur cas ne sera pas re-discuté. Ils laissent un avis écrit sur le registre (N°7).

REPONSE COMMUNE : SANS OBJET

- M. Philippe Besson, propriétaire des parcelles B1023, 1040 et 1042, à Barbe, souhaite les céder à son fils pour qu'il y construise. Ces parcelles sont en zone agricole et ne peuvent être construites, alors que sur la parcelle voisine B0301 un permis de construire vient d'être accordé. Selon M. Besson, ces terrains ne peuvent pas être vendus comme terre agricole car leur forme ne permet pas de tourner un tracteur avec une rampe d'épandage. Ils ne peuvent plus être valorisés alors qu'ils étaient constructibles au moment du POS. Sa demande sera exposée. Il la formule sur le registre (N°8).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : parcelles en second, voire troisième rideau, déclassement lié à la nécessité de réduire les surfaces constructibles et à 2 orientations du PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

- M. André Coste, propriétaire des parcelles F1204 et F0053 à Mahourat. Il souhaite pouvoir construire sur ces parcelles une maison pour chacun de ses trois garçons et donc y faire 3 lots. Ces parcelles sont en zone UB. Toutefois, l'assainissement n'est pas disponible sur ces parcelles. Il y a un avis réticent de la Chambre d'agriculture et le classement proposé est remis en cause par la DDT au titre de la consommation d'espace. Le cas sera examiné. Il exprime son avis sur le registre (N°9).

REPONSE COMMUNE : suite aux avis des services, les 2 parcelles concernées seront reclassées en zone AUd. Les parcelles seront constructibles mais dans le cadre d'une opération d'ensemble en respectant les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- Mme Eliane Laure, propriétaire des parcelles 129 et 130 dans le village. Ces parcelles ont été classées en zone agricole, ce qui surprend Mme Laure, compte tenu de leur situation. Elle demande de savoir quelle possibilité d'extension (garage) sont possibles. Je la renvoie au règlement 4.1.

REPONSE COMMUNE : Le reclassement en zone A est justifié par le fait que la commune ne souhaite pas voir se développer ou se densifier l'habitat au sud du chemin St Michel

En zone agricole du PLU, l'ensemble des annexes établies après l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Pour la parcelle B0752 qu'elle possède en zone Ntvb, elle demande quels sont ses droits pour couper quelques arbres, sachant que le défrichement est interdit. Je la renvoie au règlement

R 5

forestier. Celui-ci précise qu'en revanche le débroussaillage est recommandé dans certaines zones et que sans doute des coupes ponctuelles seraient tolérées. Elle formule son avis sur le registre (N°10).

REPONSE COMMUNE : Le classement Ntvb interdit les défrichements, mais pas les coupes ponctuelles. Les constructions neuves sont interdites à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes :

1.3 22 Mai 2019

- Mme Annie Gros (N°11), propriétaire des parcelles F1398, F1348 et surtout F0179 et F1399 au bourg. Le projet prévoit que ces parcelles constituent la zone AUb et font l'objet de l'OAP du bourg pour y accueillir de l'habitat groupé ou en bandes. Or, Mme Gros dit ne pas vouloir céder ces parcelles qu'elle voudrait utiliser pour y construire pour ses enfants. Elle dit ne pas avoir été consultée à ce sujet. Elle a déjà cédé beaucoup de terrain à la commune et n'est pas prête à vendre ces parcelles.

REPONSE COMMUNE : le PLU n'oblige pas à vendre les terrains mais défini les modalités d'urbanisation dans l'intérêt général de la commune. Ces terrains sont très stratégiques pour le développement de Mondavezan et la commune souhaite les densifier comme l'impose la loi ALUR. Ce secteur AUb sera maintenu mais mis en dernière phase de la programmation des secteurs d'OAP, c'est à dire après 2024. Les 3 secteurs de cette zone peuvent partir indépendamment les uns des autres.

- M. André Mougnères pour son fils Daniel Mougnères (N°12). Il apporte une lettre (L2) de son fils Daniel demandant la constructibilité de la parcelle F1395 située à proximité de la zone UB à Marioulet (?). Il y aurait déjà une maison qui ne peut être retapée et il souhaiterait la raser et construire une habitation à côté. M. Mougnères est prêt à abandonner ses demandes exprimées lors de sa visite du 14, si celle dernière est satisfaite.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : parcelles en second rideau, déclassement lié à la nécessité de réduire les surfaces constructibles et par 2 orientations du PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements). La maison existante peut être remise en état si elle n'est pas à l'état de ruine, et faire l'objet d'extension et annexes sous conditions

- M. Loubens, (N°13), propriétaire d'un terrain (F1454) situé au Tapiau et qui sera coupé en 2 par la zone Ap. M. Loubens demande de garder le droit de pouvoir construire sur sa parcelle. Il argumente en disant que la zone n'a un caractère paysager que parce que les propriétaires entretiennent leurs terrains, que garder cette zone constructible, c'est valoriser les réseaux existants et densifier le bourg ainsi que le préconise le SCOT. Il accompagne sa demande d'une lettre jointe au dossier (L3).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS LE SECTEUR AP : le choix a été fait de préserver de toute construction neuve à usage d'habitation ces terrains pour des raisons paysagères. Leur reclassement est incompatible avec l'orientation du PADD sur la préservation des paysages les plus emblématiques sur et depuis le cœur de village. Ce secteur est le seul correspondant à cette orientation. M. le Maire rappelle que cette protection de ce secteur est très ancienne, que seul le POS de 1985 les avait classées en zone constructible, ils le sont restés de 1985 à la suppression du POS en 2017, les parcelles reclassées en zone Ap n'ont fait l'objet d'aucun projet avéré pendant cette période.

E P 1900052

R 6

- M. Nicolas Sajous (N°14), agriculteur à Mondavezan et propriétaire des parcelles B331 à B334 à Laspergeres. Ces parcelles étaient constructibles sur le POS et sont désormais en zone Agricole. Il souhaite qu'une partie au moins soit constructible. Se demande est re- formulée dans une lettre parvenue le 29 mai (L5).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : parcelles disjointes situées à proximité immédiate d'une exploitation agricole, déclassement lié à la nécessité de réduire les surfaces constructibles et à l'orientation du PADD visant à stopper le mitage des parties agricoles et naturelles de la commune.

- M. Jean-Paul Sajous (N°15 et 16) possède la parcelle F1486 constructible au moment du POS. Elle est entièrement viabilisée et accolée à 2 maisons qui viennent d'être construites. Il se demande pourquoi cette parcelle n'a pas été intégrée dans la zone UD. Il est également propriétaire la parcelle F0520 qui est dans la continuité d'un hameau, seule parcelle non construite. Elle ne serait pas utilisable pour l'agriculture et il souhaite y construire une habitation. Deux lettres (L6 et L7) parvenues le 29 mai vient itérer cette demande.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : parcelle F1486 pas de construction neuve à usage d'habitation hors extension et annexes dans le secteur de Marioulet/Laspeyre du fait de la saturation du réseau d'eau potable, dans ce cas particulier, il s'agirait par ailleurs de mitage. De plus, une intégration à la zone UD ne permettrait pas la construction d'une nouvelle habitation.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, parcelle F 520 : le groupe d'habitations, non identifié par le SCOT, est classé en zone agricole. Le PADD stoppe le développement des écarts et les étirements de constructions.

- Mme Marie-Christine Rougeot (pour Mme Jore) (N °17), demande que la parcelle 065 détenue par sa grand-mère et qui jouxte la zone UC à Cabardos soit constructible.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : il s'agirait de permettre une extension du hameau, avec création d'un second rideau sur espace agricole, ce qui serait incompatible avec le SCOT et le_PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

- Mme Montamat, qui possède les parcelles A0118, 12à et 121 au Nord-Ouest de la commune en bordure du corridor écologique vient se renseigner sur le projet de PLU, souhaitant savoir si ces terrains agricoles pourraient être construits. Je lui précise qu'en zone agricole, la construction de bâtiments à usage agricole ou d'annexes ou extensions, est possible.

REPONSE COMMUNE : Comme indiqué par le commissaire enquêteur, les constructions sont limitées en zone agricole.

- Mme Pezzoli, dont la mère est propriétaire de la parcelle F1105 classée en zone UA et d'une autre F0237 classée en zone Ap selon le projet de PLU. Elle demande ce qu'il est possible de faire dans cette dernière. Elle évoque la possibilité d'une piscine après avoir retiré le buis dévasté par des chenilles. Je lui indique de se renseigner en prenant connaissance du règlement 4.1 qui figure dans le dossier accessible sur le site web de la communauté de communes. Elle ne laisse pas d'avis sur le registre disant qu'elle m'adressera un courrier.

R 7

REPONSE COMMUNE : SANS OBJET, les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous conditions en zone Ap

- M. Marc Picot, propriétaire de A0866 vers Ganchat, parcelle jouxtant la zone UD, qui s'occupe de sa mère et ne possède rien exprime comme un besoin vital le fait de pouvoir disposer sur sa parcelle d'un bout de terrain constructible. Sa demande sera prise en considération. Elle est exprimée dans le registre d'enquête (N°18).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CES SECTEURS : pas de construction neuve à usage d'habitation hors extension et annexes dans le secteur de Marioulet/Laspeyre du fait de la saturation du réseau d'eau potable

- M. Alabert qui est propriétaire de nombreuses parcelles dans la zone UF de Bordegrosse, souhaite savoir si les parcelles restent constructibles (Avis sur le registre N°19). Il demande également ce qu'il est possible de faire sur les parcelles qu'il possède de l'autre côté de l'A64 qui sont classées en zone agricole et exploitées, en particulier s'il est possible de loger des personnes dans les constructions qui s'y trouvent.

REPONSE COMMUNE : Les parcelles classées en zone UF sont constructibles essentiellement pour de l'accueil d'activités. La zone A est une zone de constructibilité très limitée. Elle est essentiellement dédiée aux constructions nécessaires à l'activité agricole. Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être réhabilitées et, sous conditions, réaliser des extensions et annexes.

1.4 29 Mai 2019

- M. Saboulard (N°20), exploitant des gravières au sud de l'A64. Il souhaite étendre les gravières sur les parcelles lui appartenant, sur des parcelles appartenant à l'état et sur des parcelles agricoles pour lesquelles il a l'accord de l'agriculteur (voir plan cadastral apporté et liste des parcelles concernées), soit 27 parcelles (un bon nombre par-delà le corridor écologique) et 40 ha au total. Il explique que l'infrastructure est rudimentaire et qu'une fois exploitées (après environ 2 ou 3 ans) les parcelles sont rendues à leur usage agricole. On exploite environ 1ha/an. Il estime que l'impact écologique est faible. Ce projet permettrait le maintien de 72 emplois. Il demande si ce projet est compatible avec le PLU, ce qui me semble être le cas mais demande à être confirmé. Il faudra cependant vérifier que les nuisances dues aux poussières ne sont pas une nuisance pour les habitations agricoles.

REPONSE COMMUNE : SANS OBJET, a priori les parcelles sont dans la zone Ng qui correspond à l'extension d'autorisation d'exploiter de 2006.

- Mme Pezzoli (N°21), propriétaire des parcelles 1295, 1296, 168 et 167 est venue avec M. Soum, M. Loubens et M. Mougnères, ensemble dans le bureau demander collectivement que le projet de PLU qui crée la zone Ap et transforme en zone agricole certaines zones du bourg autrefois constructibles soit modifié pour rendre constructibles ces terrains dans le village. Ils font ensemble peser la menace d'un recours juridique si leur demande n'était pas entendue.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS LE SECTEUR AP : le choix a été fait de préserver de toute construction neuve à usage d'habitation ces terrains pour des raisons paysagères. Leur reclassement est incompatible avec l'orientation du PADD sur la préservation des paysages les plus emblématiques sur et depuis le

cœur de village. Ce secteur est le seul correspondant à cette orientation. M. le Maire rappelle que cette protection de ce secteur est très ancienne, que seul le POS de 1985 les avait classées en zone constructible, ils le sont restés de 1985 à la suppression du POS en 2017, les parcelles reclassées en zone Ap n'ont fait l'objet d'aucun projet avéré pendant cette période.

- M. Soum (N°22), propriétaire de la parcelle F1294, demande qu'elle soit à nouveau constructible.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS LE SECTEUR AP : le choix a été fait de préserver de toute construction neuve à usage d'habitation ces terrains pour des raisons paysagères. Leur reclassement est incompatible avec l'orientation du PADD sur la préservation des paysages les plus emblématiques sur et depuis le cœur de village. Ce secteur est le seul correspondant à cette orientation. M. le Maire rappelle que cette protection de ce secteur est très ancienne, que seul le POS de 1985 les avait classées en zone constructible, ils le sont restés de 1985 à la suppression du POS en 2017, les parcelles reclassées en zone Ap n'ont fait l'objet d'aucun projet avéré pendant cette période.

- Collectif de 9 personnes représenté M. Loubens, Mme Pezzoli, M. A. Mougnères, M. Soum (N°23) demandent que leurs terrains redeviennent constructibles.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS LE SECTEUR AP : le choix a été fait de préserver de toute construction neuve à usage d'habitation ces terrains pour des raisons paysagères. Leur reclassement est incompatible avec l'orientation du PADD sur la préservation des paysages les plus emblématiques sur et depuis le cœur de village. Ce secteur est le seul correspondant à cette orientation. M. le Maire rappelle que cette protection de ce secteur est très ancienne, que seul le POS de 1985 les avait classées en zone constructible, ils le sont restés de 1985 à la suppression du POS en 2017, les parcelles reclassées en zone Ap n'ont fait l'objet d'aucun projet avéré pendant cette période.

- M. et Mme Mirepoix (N°24), propriétaires des parcelles F0170 et F0186, concernées par la zone AUb et l'OAP. Ils font remarquer que l'emplacement réservé n°2 empiète sur leur terrain F0170. Ils demandent pourquoi ne pas utiliser un chemin communal longeant la parcelle 206 déjà existant pour accéder. Ils suggèrent que la parcelle 0187 soit transformée en espace vert. Par ailleurs ils demandent à quel échéance la zone AUa et AUb seront réalisées car ils ont eux-mêmes un projet de construction sur leur parcelle. Leur demande est accompagnée d'un courrier (L8) reçu le 29 mai et joint au registre.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, l'ER 2 sera redessiné pour exclure les parties appartenant déjà à la mairie (chemin communal desservant actuellement les ateliers municipaux et se prolongeant jusqu'à la zone AU. Seul restera inscrit en ER, le petit triangle situé sur la parcelle de M. Mirepoix qui permettra d'assurer des conditions de circulation satisfaisante au niveau de l'étranglement lié au poste électrique.

Par ailleurs, il n'y a aucun chemin communal longeant la parcelle 206, il s'agit d'un fossé privé, très étroit au demeurant.

La partie nord de la parcelle F187 est prévue pour accueillir un espace vert par l'OAP.

A la demande des PPA une programmation est mise en place pour les zones AU, voir intentions de la commune (les secteurs AUa, b et c : seraient ouverts à l'urbanisation en même temps afin de faciliter l'aménagement notamment en termes de desserte : date envisagée : à compter de 2024.

R 9

Suite à l'enquête publique, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc pourrait être repoussée).

- M. Philippe Coton, propriétaire de parcelle en zone UA pour laquelle un permis de construire a été déposé. Il demande si son permis peut être modifié. Je lui ai répondu que c'était possible mais qu'il devait veiller à respecter le règlement défini pour la zone UA.

REPONSE COMMUNE : SANS OBJET

- M. Francis Senges, venue avec Mme Vidal possède les parcelles A 570 et 573 à Laspeyres et aussi F1361 et F0038 toutes deux situées à Marioulet entre des zones UB et UD. Il aurait souhaité qu'une au moins de ces parcelles soient constructible mais ne dépose pas de demande.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CES SECTEURS : pas de construction neuve à usage d'habitation hors extension et annexes dans le secteur de Marioulet/Laspeyre du fait de la saturation du réseau d'eau potable

- Mme Jeanine Vidal (N°25) est propriétaire des parcelles 482 et 1167 à Laspeyres. Sa maison est en zone UD et les autres parcelles en AUd. Elle souhaite que les parcelles 482 et 1167 soient constructibles.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CES SECTEURS : pas de construction neuve à usage d'habitation hors extension et annexes dans le secteur de Marioulet/Laspeyre du fait de la saturation du réseau d'eau potable

- M. Pascal Barny (N°26), propriétaire des parcelles 1062 et 1064 à Laspergères. Ils demandent que leur parcelle 1062 achetée avec le projet d'y construire une deuxième maison derrière celle de la parcelle 1064 redevienne constructible comme c'était le cas lors de l'achat des terrains.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : il s'agirait de permettre une extension du hameau, avec création d'un second rideau sur espace agricole, ce qui serait incompatible avec le SCOT et le PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

- M . JC Hummel (N°27), propriétaire des parcelles B 0045 et B 0046, situées chemin du Sahuquet au Ganchat, demande la possibilité de construire sur une de ses parcelles 0045. C'est le seul terrain non construit sur cette route et il constitue une dent creuse. Sa demande a été présentée lors de la consultation et n'a pas été satisfaite. (Voir lettre L9).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : il s'agirait de permettre une extension du hameau, avec création d'un second rideau sur espace agricole, ce qui serait incompatible avec le SCOT (Ganchat n'est pas un hameau identifié) et le PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

- M. Gilles Bardou, demande avec force la constructibilité de sa parcelle F1410 située au Berre (N°28) ou au moins d'une partie.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : parcelles en second, voire troisième rideau, déclassement lié à la nécessité de réduire les surfaces constructibles et à 2 orientations du PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

Au total sur les 4 permanences, 29 visiteurs différents (personnes seules ou en couple), et un collectif de 4 personnes, sont venues me rencontrer. Certaines personnes, comme celles participant au collectif sont venus 2 ou 3 fois, toujours porteurs de demandes identiques ou simplement pour venir soutenir les demandes de leurs voisins

Il est regrettable que de ce fait je n'ai pu rencontrer certaines personnes qui ont du se contenter de communiquer leur avis par courrier (M. Lacroix).

2. Relevé des observations sur le registre d'enquête synthèse

Registre d'enquête Publique :

28 visiteurs dont un collectif ont laissé un avis sur le registre. Ils sont numérotés selon leur ordre d'écriture et reportés sur la tableau joint. Une copie des avis est reproduite en annexe. Dans le registre ont été insérés au fur et à mesure de leur réception les courriers parvenus à la mairie

3 Observations transmises par courrier

-Remis le 7 mai : Lettre de M. et Mme Daniel Picot, datée du 25 avril 2019). Intégrée au dossier par le CE le 7 mai. (L1 de 3 pages). Il demande la constructibilité de sa parcelle A 317 située à Ganchat . REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, parcelle totalement isolée dans les bois NON

-Lettre L2 de M. A. Mougnères, remise en main propre le 14 mai 2019 (L2). Insérée dans le dossier lors de la permanence. Il demande pour quelles raisons les parcelles 244 à, 247 sont sorties (!) du POS alors que la 293 y a été intégrée.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CE SECTEUR : proximité du bâtiment agricole (ICPE), jardins et potagers, accès étroit et en impasse, pente, constructible depuis très longtemps sans projet.
La parcelle 293 n'est pas constructible, un débat a lieu concernant le possible déclassement des jardins (parcelles 304 à 306 en vis-à-vis des terrains déclassés) mais dans la mesure où aucune demande n'a été faite dans ce sens à l'enquête publique, cela ne semble pas possible

- Lettre L3 de M. Loubens, remise en main propre le 22 mai 2019 (L3) et inserée dans le dossier lors de la permanence. M. Loubens donne des arguments pour que sa parcelle F1454 soit partiellement constructible.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS LE SECTEUR AP : le choix a été fait de préserver de toute construction neuve à usage d'habitation ces terrains pour des raisons paysagères. Leur reclassement est incompatible avec l'orientation du PADD sur la préservation des paysages les plus emblématiques sur et depuis le cœur de village. Ce secteur est le seul correspondant à cette orientation. M. le Maire rappelle que cette protection de ce secteur est très ancienne, que seul le POS de 1985 les avait classées en zone constructible, ils le sont restés de 1985 à la suppression du POS en 2017, les parcelles reclassées en zone Ap n'ont fait l'objet d'aucun projet avéré pendant cette période.

- courrier L4 de M. Jean Paul Couget, daté du 22 mai 2019, qui exprime sa satisfaction vis à vis du projet de PLU.

REPONSE COMMUNE : SANS OBJET

- Lettre L5 de M. N. Sajous, datée du 28 mai 2019, reprend et précise la demande du 22 mai (N° sur le registre).
- Lettre L6 de M. JP Sajous, datée du 28 mai 2019, reprend et précise la demande du 22 mai (N° sur le registre) Voir 11 et 12 BE

- Lettre L7 de M. JP Sajous, datée du 28 mai 2019, reprend et précise la demande du 22 mai (N° sur le registre)

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : parcelles disjointes situées à proximité immédiate d'une exploitation agricole, déclassement lié à la

R 12

nécessité de réduire les surfaces constructibles et à l'orientation du PADD visant à stopper le mitage des parties agricoles et naturelles de la commune.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : parcelle F1486 pas de construction neuve à usage d'habitation hors extension et annexes dans le secteur de Marioulet/Laspeyre du fait de la saturation du réseau d'eau potable, dans ce cas particulier, il s'agirait par ailleurs de mitage. De plus, une intégration à la zone UD ne permettrait pas la construction d'une nouvelle habitation.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, parcelle F 520 : le groupe d'habitations, non identifié par le SCOT, est classé en zone agricole. Le PADD stoppe le développement des écarts et les étirements de constructions.

- Remise lors de sa visite le 29 mai, la lettre de M. Mirepoix (L8), propriétaire des parcelle F186 et F170. Sa lettre fait remarquer nombre d'imprécisions concernant le tracé des voies d'accès et sur lez zones Aua et Aub ainsi que l'OAP sur cette zone du bourg.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, l'ER 2 sera redessiné pour exclure les parties appartenant déjà à la mairie (chemin communal desservant actuellement les ateliers municipaux et se prolongeant jusqu'à la zone AU. Seul restera inscrit en ER, le petit triangle situé sur la parcelle de M. Mirepoix qui permettra d'assurer des conditions de circulation satisfaisante au niveau de l'étranglement lié au poste électrique.

Par ailleurs, il n'y a aucun chemin communal longeant la parcelle 206, il s'agit d'un fossé privé, très étroit au demeurant.

La partie nord de la parcelle F187 est prévue pour accueillir un espace vert par l'OAP.

A la demande des PPA une programmation est mise en place pour les zones AU, voir intentions de la commune (les secteurs AUa, b et c : seraient ouverts à l'urbanisation en même temps afin de faciliter l'aménagement notamment en termes de desserte : date probable 2024. Suite à l'enquête publique, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc pourrait être repoussée).

- Remise lors de sa visite par M. Hummel, le 29 mai, lettre L9 adressée à la mairie le 19 octobre 2017, explique et précise sa demande formulée sur le registre en N°.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : il s'agirait de permettre une extension du hameau, avec création d'un second rideau sur espace agricole, ce qui serait incompatible avec le SCOT (Ganchat n'est pas un hameau identifié) et le PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

- Remise par la mairie à la clôture de l'enquête, lettre de M. Lacroix (L10) datée du 17 mai et que je n'ai pu recevoir lors de permanence avant clôture de l'enquête, du fait du nombre de visiteurs. M. Lacroix est propriétaire des parcelles F0238, 239, 241, 242, 243 (7900 m²), qui étaient constructibles et ne le sont plus sur le projet de PLU. Ces terres n'étant pas adaptées à l'agriculture, il demande qu'elles redeviennent constructibles.

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CE SECTEUR : proximité du bâtiment agricole (ICPE), jardins et potagers, accès étroit et en impasse, pente, constructible depuis très longtemps sans projet.

4 Observations transmises par courrier ou courriel

Mails de :

- M. Ferrere, M1, demandant si la zone UC est constructible pour des maisons d'habitation.

ER 1300052

R 13

REPONSE COMMUNE : SANS OBJET

- Mme Rougeot-Jore, M2, demandant que la parcelle E0065 de Cabardos soit maintenue constructible (voir visite du 14 mai et avis sur registre N°18).

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE : il s'agirait de permettre une extension du hameau, avec création d'un second rideau sur espace agricole, ce qui serait incompatible avec le SCOT et le PADD (stopper la densification des étirements et stopper les étirements)

- M. D. Mougnères, M3 de 3 pages (incluant PJ), demandant que la parcelle F1395 de Marioulet soit constructible (voir visite de son père, A. Mougnères, le 22 mai et son avis sur le registre N° 12)

REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE POUR TOUTES LES DEMANDES DE CE TYPE DANS CES SECTEURS : pas de construction neuve à usage d'habitation hors extension et annexes dans le secteur de Marioulet/Laspeyre du fait de la saturation du réseau d'eau potable

5 Synthèse des avis de particuliers

On distingue les demandes relatives à la constructibilité de parcelles, celles qui portent sur les zones AU et OAP, celles relatives à des activités économiques sur la commune et les autres. Les demandes de constructibilité concernent en très grande majorité des parcelles qui étaient constructibles dans le POS et sont devenues inconstructibles dans le PLU. Certaines requêtes ont été formulées lors de la concertation et ont pu être satisfaites. D'autres ont été refusées selon l'argument de « stopper les étirements ».
La forme du découpage des zones d'habitation en créneaux paraît parfois arbitraire. Les arguments du PADD, dérivés du SCOT sont souvent mal compris (« limiter la consommation d'espace »), car les espaces agricoles ne sont plus cultivés ou pas cultivables. C'est pourquoi des justifications plus argumentées doivent être apportées à l'occasion des réponses aux questions qui sont exposées au terme de ce procès-verbal.
En ce qui concerne, la zone Ap, un collectif de propriétaires très déterminé s'est constitué et fait peser la menace d'un recours juridique. La création de cette zone qui retranche la possibilité de construire pour un nombre très limité d'habitations doit être plus sérieusement argumenté.
Enfin, le projet est établi pour construire 85 logements sur 11 ha d'ici 2030, et avec une forme d'habitat groupé ou en bande proche du centre-ville. Une bonne partie de ces logements est en zone AUc, dont la propriétaire oppose un refus au projet. Que devient le projet sans cette option d'OAP couvrant la zone AUc ?

REPONSE COMMUNE : le PLU n'oblige pas à vendre les terrains mais défini les modalités d'urbanisation dans l'intérêt général de la commune. Ces terrains sont très stratégiques pour le développement de Mondavezan et la commune souhaite les densifier comme l'impose la loi ALUR. Ce secteur sera maintenu mais mis en dernière phase de la programmation des secteurs d'OAP. Les 3 secteurs de cette zone peuvent partir indépendamment les uns des autres.

6 Avis des PPA

Les avis émis par les PPA et services sont détaillés dans le tableau joint avec les intentions de la commune en réponse à ces avis. Les avis ont été numérotés.
Certains avis exprimés par la DDT, le Pays Toulousain, le CDPENAF ou la chambre d'Agriculture sont cohérents, d'autres non.
Les réponses apportées par le pétitionnaire sont dans l'ensemble acceptables, mais elles peuvent être absentes ou trop imprécises. Pour obtenir des réponses plus claires, j'ai introduit une colonne supplémentaire pour mes commentaires au terme de la consultation.
Dans quelques cas, l'avis des PPA est de façon évidente contraire à l'intérêt des particuliers qui ont

exprimé un avis. Parfois, la réponse de la mairie répond favorablement à leurs observations ou à leurs réserves, mais dans d'autre cas, non. Je note que la DDT avait demandé que les réponses à ses réserves soient jointes au dossier d'enquête ce qui a été fait.

Les questions soulevées par les PPA sont regroupées selon les thèmes suivants indiqués dans le tableau par un code de couleur. Lorsque les réponses sur les intentions de la commune sont apparues claires le texte est souligné. Il ne l'est pas lorsque des réponses plus précises sont attendues.

- Hypothèses relatives au diagnostic et à l'évolution de la commune : quels besoins en habitations, équipements collectifs et zones d'activités ? Noir
- Renforcer maîtrise urbanisation par OAP et règlements : Gris sombre
- Renforcer prise en compte de l'environnement : Gris clair
- Zonage :
  - Zones U AU ou OAP: Rouge
  - A ou N: Vert
- Règlement écrit : Bleu
- Règlement Graphique : Bleu clair
- Annexes : Bleu Gris.

Les tableaux de synthèse des avis des PPA , des réponses de la mairie et de mes observations sont fournis ci-dessous.

A	AVIS PAYS SUD TOULOUSAIN - 10/12/18	INTENTIONS DE LA COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
	Avis favorable avec 2 réserves		
1	Les parcelles considérées comme des extensions des hameaux à maîtriser (E 437, 439,700, 701, 882 et, en partie, E435,702,819,908) doivent être classées en zone agricole à moins de justifier d'une autorisation d'urbanisme	Gariat : les parcelles E 819, 959, 1071, 1073 seront reclassées en zone agricole Cabardos et Codeoueille : la commune ne souhaite pas modifier le zonage dans ces quartiers. Des aménagements ont été réalisés, des demandes ont été faites dans le cadre de la concertation et il ne s'agit pas de parcelles agricoles.	Pas d'objection 2 demandes sont exprimées pour des habitations à Cabardos. Le hameau est compact, peu étendu. Elargir le périmètre de la zone UC peut il être envisagé? REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, intention maintenue
2	Le lieu-dit Peyret est couvert par un zonage urbain où seules les extensions et annexes sont autorisées, cette possibilité est également offerte en zone agricole. Il se situe de plus dans la zone des 300m à partir de l'axe de l'autoroute où l'urbanisation est déconseillée par le SCOT. L'ensemble des parcelles du lieu-dit Peyret doit être classé en zone agricole	Ce secteur sera reclassé en zone agricole.	Pas d'objection

B	AVIS DE L'ETAT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
I		Ces réserves sont détaillées dans le rapport DDT dont le contenu est précisé ci-après, avec les réponses apportées.	
C	**RAPPORT DDT**	**ELEMENTS DE REPONSE**	
C1	La production de logements pour la période 2010/2017 s'élève à 55 logements ce qui est incohérent avec le nombre de constructions réalisées entre 2010 et 2017 (27 constructions). 32 PC auraient seulement été accordés de 2010 à 2017. Il convient de vérifier et d'expliciter, en liaison avec les services instructeurs, les écarts entre les données indiquées dans le rapport de présentation et celles fournies par la base de données SITADEL	Ce sera vérifié et corrigé si nécessaire (*rapport de présentation*).	Cela remet il en question l'objectif de 85 logements ? REPONSE COMMUNE : cela peut effectivement le remettre en cause
C2	Une cartographie représentant les parcelles construites depuis 2010 ainsi que les parcelles non construites bénéficiant d'autorisation d'urbanisme en cours de validité doit être jointe au dossier	Ce sera fait (*rapport de présentation*).	Cela aurait été utile au cours de l'enquête.
C3	Les parcelles F 1468, 1467, 1451, 1204, 53, 1238, 69, 956, 1328 et 1325 doivent être intégrées dans le calcul de la consommation d'espace ainsi que dans celui de la densité moyenne de construction de logements	F 956, 1238 et 69 : il s'agit de densification par comblement de dents creuses et non d'extension F 1467 : cette parcelle est aujourd'hui bâtie F 1468 et 1457 : il s'agit de densification par comblement de dents creuses et non d'extension F 53, 1204, 1328 et 1325 : parcelles en extension pour 0,9 ha. Ces superficies seront intégrées si nécessaire dans le calcul de la consommation d'espace ainsi que dans celui de la densité moyenne de construction de logements (*rapport de présentation*).	OK. Voir ci-dessus Le propriétaire des parcelles F 53 et 1204 a clairement fait part de son projet de faire construire 3 habitations sur ces 2 parcelles. Cette demande peut elle être satisfaite ? REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, intention maintenue
C4	Le taux moyen de densification des espaces disponibles en zone UB et UC (divisions, dents creuses et extension) s'élève donc à 7,9 logements par ha (36/4,55) soit, après intégration d'un taux de rétention ou d'espaces collectifs de 20%, de l'ordre de 9,9 logements à l'ha de densité nette (1100m² par logement). Ce taux de densification apparaît	Ce sera vérifié et corrigé si nécessaire (*rapport de présentation*). Par ailleurs, Le SCOT a donné un avis favorable au projet : « Dans sa globalité, le projet va dans le sens du modèle de développement préconisé par le SCOT » Croissance de population légèrement au-delà des préconisations mais en adéquation avec le territoire sud-	Pas d'objection.

EP 1300052

R 16

	minimaliste notamment au regard des objectifs de densification attendus dans la zone UB (densité minimale de 10 log/ha exigée par le SCOT pour les espaces en extension	<u>toulousain.</u> <u>Il prévoit une consommation d'espace en adéquation avec l'objectif de polarisation</u> <u>Les grandes orientations de développement mesuré fixées par le SCOT (P5 DOO) sont généralement respectées. Les zones AU sont en continuité du noyau villageois, renforce la centralité et limite les extensions linéaires. Elles seront raccordées à la station d'épuration et respectent les densités préconisées par le SCOT. »</u>	
C5	Après intégration des réserves foncières (2,7ha) destinées aux équipements publics et du réalisé entre 2010 et 2017 établi à 6,7ha la consommation d'espace agricole ou naturel s'élèverait à 17,7 ha (8,3+2,7+6,7). Le projet doit donc être réduit de 3,7ha (17,7-14)	La réserve communale sera reclassée en zone UE dédiée aux équipements d'intérêt collectif, services publics et équipements liés à la santé à l'exception des parcelles 357, 356 et 355 qui resteront classées en zone UE (0,5ha) *(règlement graphique)*	N'est ce pas en contradiction avec l'avis de la chambre d'agriculture : Justifier et préciser les équipements collectifs, car cette zone UE pourrait aussi être une zone AU. Pourquoi précisément ces 3 parcelles 355 à 357 ?
C6	Le secteur de Mahourat (1,9 ha pour 16 à 19 logements prévus) qui est situé en extension du bourg n'apparaît pas justifié.	La commune ne souhaite pas supprimer cette zone qui est indispensable à son projet de développement. La zone AUd de Mahourat est la seule zone à urbaniser raccordable au réseau public d'assainissement	Cela me semble justifié.

réseau 31

Mondavezan, le 19 Février 2019

Monsieur LE MAIRE
Mairie
31 220 MONDAVEZAN

Dossier suivi par :
Jean-Christophe SALLES
Tél : 05 61.17.46 00
valdegaronne@reseau31.fr
Réf. à rappeler : 2019/

COURRIER ARRIVE LE
MAIRIE DE MONDAVEZAN

Monsieur le Maire,

Par courrier du 14 février 2019 vous interrogez les services de Réseau31 à propos de la compétence assainissement collectif transférée par la commune au Syndicat Mixte.

Dans le cadre du projet de PLU, vous prévoyez la création de zones d'urbanisations futures au lieu-dit Mahourat qui ne sont pas desservies a l'heure actuelle par le réseau de collecte de l'assainissement collectif de la commune.

Je vous confirme la prise en compte de votre demande de desserte de cette zone. Ces travaux seront intégrés dans le plan pluriannuel d'investissement (PPI) de la commission territoriale Val de Garonne et Volvestre dont dépend votre commune. La priorisation de ces travaux sera débattue au sein de cette commission en fonction des critères retenus.

J'attire votre attention sur la nécessité d'engager un Schéma Directeur d'Assainissement de la commune afin d'appréhender au mieux les contraintes techniques et financières liées à cette compétence. De plus, ce schémas permettra à l'opération d'extension de réseau lieu-dit Mahourat, d'obtenir une bonification dans le PPI, et de la rendre éligible aux financements des partenaires usuels ces travaux notamment.

		par gravité. Dans la programmation qui sera mise en place avant l'approbation du PLU, c'est la première zone qui pourra être urbanisée. La commune a demandé à Réseau31 de prévoir cette extension prioritairement, et le syndicat a	

EP 1300052

R 17

		accusé réception de cette demande (voir courrier ci-contre).	
C7	Zone UF : il conviendra de justifier l'extension réalisée le long de la RD 36 au regard de la stratégie de développement adoptée par la CC ainsi que le rapport au risque de nuisances sur l'espace environnant : présence d'un corridor bleu et de plusieurs habitations à environ 50m. L'impact sur l'activité agricole devra également être explicité	Les parcelles 403, 411, 409, 417 et 419 appartiennent à la société Ortet (stationnement des bus). Les parcelles situées à l'ouest de la zone entre l'A64, la RD 36 et la RD 6 ont également été acquises par la société Ortet qui envisage à court terme la construction d'un hangar. La parcelle 415 est occupé par un dépôt de matériaux. Concernant l'impact sur les activités agricoles, 1 seul agriculteur exploite ces terres en fermage (céréales non irriguées), l'impact sera de 4,5 ha sur un total de 170 ha. L'exploitant est parfaitement informé de la situation et ne s'y oppose pas.	La réponse semble recevable.
C8	La consommation d'espace au titre de l'habitat dépasse l'objectif maximum fixé par le SCOT . Dès lors, la superficie affectée aux équipements publics doit être rationalisée, précisée et justifiée en lien avec les projets en cours ou susceptibles d'aboutir à l'échéance du PLU.	<u>Le SCOT a donné un avis favorable au</u> <u>*projet « dans sa globalité, le projet va dans le sens du modèle de développement préconisé par le SCOT. Croissance de population légèrement au-dessus des préconisations mais en adéquation avec le secteur Sud Toulousain. Il prévoit une consommation d'espace en adéquation avec l'objectif de polarisation. Les grandes orientations de développement mesuré fixées par le SCOT (P5 DOO) sont généralement respectées. Les zones AU sont en continuité du noyau villageois, renforce la centralité et limite les extensions linéaires. Elles seront raccordées à la station d'épuration et respectent les densités préconisées par le SCOT.*</u>	<u>Réponse satisfaisante.</u> Néanmoins les équipements publics doivent être précisés et justifiés
C9	La zone UB présente 4 ou 5 îlots dont la superficie avoisine 0,5 ha situés route du Fousseret et chemin de la Louge. Ces îlots relèvent de la consommation d'espace . Leur densification constitue un enjeu fort du PLU. Afin de maîtriser leur constructibilité et structurer leur aménagement, ces espaces doivent faire l'objet d'une OAP. Ils doivent être identifiés en secteur à urbaniser Les parcelle F53 et F1204 auraient du être intégrées au secteur Aud. Mais le maintien de tout le secteur n'apparaît pas justifié en raison de la surconsommation foncière et au regard des besoins de production de logements à l'horizon 2030. Déclasser en A ou N l'ensemble ainsi que la parcelle bâtie actuellement classée en UB	Des OAP seront réalisées pour définir les principes d'accès et de densité	OK. Sauf pour les parcelles F0053 et F1204 qu'un propriétaire a demandé de construire et dont la demande doit être instruite. REPONSE COMMUNE : DEFAVORABLE, intention maintenue

EP 13000052

R 18

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
C10	2,7 ha sont identifiés comme dédiés à la réalisation d'équipements publics ou de services publics mais sont classés en zone UB. La construction de logements y est donc autorisée (une trentaine) en contradiction avec les objectifs affichés par la collectivité. Il convient de les intégrer dans une zone spécifique de type UE ou AUE afin d'en limiter la constructibilité aux équipements publics ou de services publics.	La réserve communale sera reclassée en zone UE dédiée aux équipements (intérêt collectif, services publics et équipements liés à la santé) à l'exception des parcelles 357, 356 et 355 qui resteront classées en zone UB (0,5ha). (règlement graphique)	Voir plus haut.
C11	La zone UC : La parcelle E882 (Codeoueille) constitue une extension. Sauf autorisation en cours de validité, elle devra être reclassée en zone A ou N	Codeoueille : la commune ne souhaite pas modifier le zonage dans ce quartier. Une demande de très longue date existe, la parcelle est desservie et il ne s'agit pas d'une parcelle agricole, les abords du canal sont exclus de la partie constructible	OK
C12	La zone UD Les dispositions visant à contrôler l'implantation des constructions par rapport à la construction principale devraient au minimum être exigées, par analogie à la règle exigée dans les zones A et N.	Le règlement de la zone UD sera remanié pour éviter qu'un abri de jardin ou une piscine ne vienne compromettre une division ultérieure. Les annexes devront notamment être implantées à une distance maximum de 30m de la construction principale. Le coefficient de non imperméabilisation sera porté à 60% au moins de l'emprise foncière privative des constructions. *(règlement écrit)*	OK.
C13	La Zone UF Le traitement des franges notamment avec le milieu agricole ou naturel et les habitations existantes doit être pris en compte. Il conviendrait donc de compléter le dossier à l'aide d'une OAP établie sur la base de la prise en compte des orientations formulées par le SCOT (P40)	Une Orientation d'Aménagement sera réalisée, toutes les parcelles non aménagées situées au sud de l'A64 seront desservies par un seul accès sur la RD 6. Celle-ci sera clairement identifiée. Au nord de l'A64, les parcelles non aménagées seront desservies par le chemin de Peyret et les modalités d'implantation par rapport à l'A64 seront respectées. *(OAP)* Le canal sera classé en zone Aco et ses abords seront protégés. *(règlement graphique)* Des prescriptions de végétalisation en limite de zones agricole et naturelle seront définies par l'OAP. *(OAP)*	OK sur cette réponse pour les divers points.
C14	**Les zones à urbaniser** On peut regretter que l'indicage ne soit pas associé à un phasage d'ouverture à l'urbanisation. A défaut d'un échéancier prévisionnel, ce phasage devrait au moins établir les conditions d'ouverture successive des différents secteurs	Une programmation sera mise en place afin de rationaliser le développement urbain. *(OAP)* A priori, le phasage sera le suivant : • AUd : ouverture en 2020 (date probable de la fin des travaux d'extension du réseau public	Réponse satisfaisante sous réserve du rachat des terrains privés sur lequels les zones AU sont définies. REPONSE COMMUNE : il n'y a pas de terrains privés à acheter

EP A13000052

R 19

		d'assainissement pour ce secteur), • AUa, b et c : les 3 secteurs seraient ouverts à l'urbanisation en même temps afin de faciliter l'aménagement notamment en termes de desserte : date probable 2024.	
C15	**Les zones A et N**	**Voir plus loin**	
a	*Prise en compte du milieu naturel* Diagnostic satisfaisant, TVB compatible à une exception près avec le SCOT (tronçon de canal oublié au sud de la commune) Objectifs du PADD adéquat avec les enjeux identifiés dans l'EIE.	La TVB sera complétée avec le tronçon de canal oublié au sud de l'A64 (corridor bleu à maintenir du SCOT, pris en compte dans le TVB du diagnostic mais non reporté sur le zonage) qui sera classé en Aco afin d'assurer la continuité avec le ruisseau. *(règlement graphique)*	Réponses satisfaisantes
a1	Reporter le nom de zonage Aco oublié sur le document graphique	L'intitulé Aco sera rajouté.	
a2	Supprimer la phrase sur l'absence de zones humides (page 126 du RP)	La phrase sur l'absence de zones humides sera supprimée.	
a3	Le rapport devra expliciter les enjeux de préservation du réseau de haies identifié	L'identification du réseau de haie sera explicitée : maintien de la biodiversité (alimentation, protection, passage) et des continuités écologiques, prévention des risques (ravinements, inondations), brise vent, éléments structurant du paysage… *(rapport de présentation)*.	
b1	*La gestion des eaux pluviale* Il convient de remédier aux incohérences du dossier (données divergentes entre le RP/Schéma d'assainissement et d'autre part la notice sanitaire en matière de capacité du réseau).	La notice sanitaire sera actualisée *(annexes)*	**La mise à jour du dossier est nécessaire.**
b2	Le secteur de Mahourat nécessite une extension du réseau, il devra être reclassé en zone A ou N. A défaut, il devrait être fermé à l'urbanisation (AU0) dans l'attente de son raccordement	Les travaux d'extension du réseau ont été demandés par la commune (voir plus haut, réponse avis DDT), la programmation qui sera mise en place prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mahourat en 2020.	Réponse satisfaisante.

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	
b3 1	**La prise en compte des risques et des nuisances** Le PPR retrait-gonflement des argiles devra être annexé dans son intégralité.	Le PPR retrait-gonflement des argiles sera annexé dans son intégralité	Mise à jour du dossier nécessaire.
2	Les 2 niveaux d'aléa de la CIZI doivent être intégrés. Il conviendra d'expliciter le cas échéant les enjeux qui s'y rattachent en matière de protection des biens et des personnes. La différence entre les différents niveaux doit apparaître sur le document graphique. Le règlement écrit doit être amendé pour intégrer le risque d'inondation dans les zones où un cours d'eau est présent. Il conviendra également de préciser les prescriptions de la zone N concernant le risque d'inondation en fonction de l'aléa. Ces dispositions devront être justifiées dans le RP	La CIZI « affinée » représente la crue de référence (événement exceptionnel) et définit les niveaux d'aléas associés (zone à hauteur d'eau supérieure à 1m et/ou à forte vitesse équivalent à aléa fort et autres zones inondables équivalent à aléa moyen / faible). Compte tenu de la localisation de la zone inondable (hors des zones urbanisées au nord de la commune, une seule habitation en équivalent aléa faible), tout le périmètre identifié par la CIZI « affinée » a été classé en Ntvb avec un niveau de protection fort (0 constructions neuves, prescriptions de surélévation pour les extensions /annexes, transparence hydraulique pour les clôtures). Le règlement écrit sera complété comme demandé dans le chapitre observations sur le règlement (voir plus loin). Un recul par rapport aux berges des ruisseaux sera imposé dans toutes les zones. *(règlement écrit)*	Réponse satisfaisante. A intégrer au règlement
D	**OBSERVATIONS RELATIVES AUX PIECES DU DOSSIER**		
	Rapport de présentation Il est composé d'un seul dossier et ne comporte pas le dossier annexe comme recommandé par l'article R151-1 1° du CU Prendre en compte les différentes remarques.	Voir ci-après	
	Energie renouvelable Il n'est pas précisé le potentiel en matière de photovoltaïque au sol alors que le territoire du sud toulousain est très attractif en la matière. Il est précisé (RP P 143) que les secteurs non impactants pour les paysages pourraient accueillir ce type d'installation. Il conviendrait d'identifier ces secteurs conformément à la P27 du SCOT	Il n'y a pas de projet actuellement et la commune souhaite pouvoir étudier les projets éventuels au cas par cas. L'identification des secteurs se fera ponctuellement après acceptation du projet par la mairie par une procédure d'évolution du PLU (parallèlement à la procédure de mise en place du projet).	Pas de remarque.

D	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	
1	SDIS Il convient d'actualiser la notice sanitaire sur ce point.	La notice sanitaire sera actualisée *(annexes)*	Nécessaire.
2	Les éléments d'information doivent être inséré dans l'annexe au RP et non dans le dossier annexes	Ce sera fait	Idem.
3	Etude dérogatoire à l'article L111-6 (Amendement Dupont) ; Elle doit être actualisée en fonction des observations de la DIRSO (certaines thématiques apparaissent désuètes au vu du contexte actuel. Il semble opportun d'actualiser les données afin que les propositions soient rigoureusement adaptées au contexte du site)	L'étude dérogatoire datant de 1997 ne sera pas actualisée, mais une OAP sera créée pour la zone UF pour reprendre les prescriptions nécessaires. (OAP)	Important d'y procéder. REPONSE COMMUNE : intention maintenue
4	OAP Une réflexion d'aménagement globale et détaillée apparait nécessaire, en dehors du PLU, afin de programmer et de structurer les aménagements à réaliser (CAUE) Un phasage d'ouverture à l'urbanisation serait à intégrer Remarques Mahourat et demande déclassement Remarque sur OAP en zone UB et UF	Ce sera fait. Voir plus haut, réponse avis DDT Maintien du secteur Mahourat. L'extension en UB sera intégrée en zone AUd et donc à l'OAP. L'OAP pour UF sera complétée. Voir plus haut, réponse avis DDT	D'accord sur la réponse.

EP 1900052

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
5	REGLEMENT Les règlements des PLU modernisés ne doivent pas comporter d'annexes	Un lexique avait été mis en annexe au règlement pour préciser l'application des règles. Il sera déplacé en début de règlement, dans une partie Dispositions générales, pour être opposable. *(règlement écrit)*	A Faire.
6	Les risques Voir ci-contre	Les demandes ci-dessous relatives aux règles en présence de cours d'eau et en zone inondable CIZI (voir plus bas), seront intégrées dans le règlement. *(règlement écrit)* **Dans les zones où un cours d conviendra d'intégrer la pres « les constructions ou install moins 10 m de la berge du c crête de berge du ruisseau ».** **Dans la zone N, il conviendr - interdiction de la réalisati aménagements et constructio - interdiction des sous-sols techniques indispensables au matériels ou installations ser - l'implantation des construc de crue. Une exception pour une forme presque carrée (pa - les nouvelles clôtures devro - les piscines devront préser devra être indiquée par un m** **Les occupations et utilisatior - en aléa fort, situer le pr connaissance des PHEC, situ - en aléa moyen à faible : technique dûment justifié e conviendra de situer le prem moyen et en aléa faible.** **Enfin il conviendra de précis - qu'en aléa fort les extensi limitées à une emprise au sol - qu'en aléa moyen / faible devront être limitées à 20 % annexes.**	

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
7	Les zones urbaines Insérer en zone UD, voire UC une règle d'implantation des annexes en fonction de la construction de rattachement afin de sauvegarder le potentiel de densification de ces espaces	Cette demande sera prise en compte avec une distance maximale de 30 m en zone UD (voir plus haut, réponse avis DDT) *(règlement écrit)*	Réponse satisfaisante.

EP 1900052

8	En zone UF il convient de limiter la surface de plancher des logements destinés au gardiennage à environ 50m²	La commune ne souhaite pas mettre de contrainte au-delà de ce qui est inscrit dans le règlement du PLU à savoir : « Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité principal ; »	
9	Zones A ou N Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne peuvent être autorisés. N'autoriser que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		
10	L'autorisation des extensions doit être fixée en pourcentage de la surface de la construction existante soit 30% Une limitation de la surface de plancher totale (existant + extensions) ainsi que l'emprise au sol doivent également être insérées. Cette surface est habituellement fixée à 200m² maximum. Il convient donc de modifier la disposition édictée par le PLU qui ne prend pas en compte l'existant (50m² d'emprise au col maximum supplémentaire quel que soit l'existant.	Le règlement sera corrigé pour n'autoriser que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en zones A et N *(règlement écrit)*	
11	Pour les annexes, la CDPENAF fixe généralement la limite de construction des annexes à 50m d'emprise au sol ou de la surface de plancher (existantes + projetées).	Voir réponse avis CDPENAF	

	RAPPORT DDT	ELEMENTS DE REPONSE	
12	REGLEMENT GRAPHIQUE Insérer la liste des zones avec une définition succincte	Le document graphique est un document opposable aux tiers, y rajouter la liste des zones et surtout une définition succincte le fragilise. Ce n'est pas prévu par le format CNIG qui devra être réalisé.	Réponse satisfaisante
13	La distinction entre les niveaux d'aléa de la CIZI doit être reportée	Afin de permettre l'application de règles différentes, les 2 niveaux d'aléa seront reportés *(règlement graphique)*	
14	La liste des ER doit être exhaustive (manque le N°5)	La liste des ER sera corrigée (décalage 3 et 4 en 4 et 5) *(règlement graphique, annexes)*	
15			

EP 1300052

	AVIS CONSEIL DEPARTEMENTAL	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR

E	AVIS CDPENAF - 6/12/18	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
	AVIS FAVORABLE SUR LE PLU AVEC 3 RESERVES		
1	Mettre en place outils tels OAP sur la zone UB afin de maîtriser l'urbanisation en particulier pour préserver une densité minimale. Phaser l'ouverture des zones à urbaniser	Ce sera fait (voir plus haut, réponse avis DDT) *(OAP)*	OK.
2	Développer la prise en compte de l'impact du projet communal sur l'activité agricole et préciser le positionnement des sièges d'exploitation agricoles	Le diagnostic agricole sera complété *(rapport de présentation)*.	A faire.
3	Expliciter la prise en compte de l'impact de l'extension de la zone UF au sud de l'A64 sur l'environnement (présence d'un corridor bleu identifié par le SCOT) et sur l'activité agricole. Mettre en place une OAP sur la zone UF afin de prendre en compte les franges (corridor et habitations)	Une OAP sera créée pour la zone UF. Ce sera fait (voir plus haut, réponse avis DDT)	OK.
4	***Avis favorable sur le STECAL Aa - Réseau 31***		
5 5.1	***Avis defavorable sur les dispositions visant a encadrer les extensions/annexes aux habitations existantes en zones A et N*** Extensions : limiter à 30% de la surface de plancher existante, 200m² d'emprise et de surface de plancher totale. Préciser explicitement la hauteur des extensions. Annexes : règlementer l'implantation des piscines en A et N (maximum 30 m de la construction principale)	Extensions : Les extensions seront limitées à 30% de la surface de plancher existante (en plus de la règle de 50m² d'emprise au sol au maximum déjà présente). Leur hauteur sera précisée (identique à la construction existante). La commune ne souhaite pas limiter la surface de plancher totale maximale. Annexes : La distance d'implantation des piscines sera réglementée (30m maximum)	Cette réponse satisfait partiellement la demande du CDPENAF. Pourquoi ne pas limiter la surface de plancher ? REPONSE COMMUNE : intention maintenue compte tenu de la superficie des constructions traditionnelle, la limitation demandée reviendrait à bloquer leurs possibilités d'extension

R 26

EP150052

	AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE - 10/12/18	REPONSE COMMUNE	AVIS COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1	***Le diagnostic agricole doit être complété***	Le diagnostic sera complété *(rapport de présentation).*	A faire.
2	Le document doit présenter une analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009/2018	Ce sera fait *(rapport de présentation).*	A faire
3	Le rapport de présentation doit préciser et justifier les réserves foncières	Ce sera fait (voir plus haut, réponse avis DDT) *(rapport de présentation).*	A faire.
4	Les données sur le nombre de logements réalisés au cours des 10 dernières années et le nombre de logements réalisés depuis le T0 du SCOT doivent être vérifiées et précisées afin de s'assurer que l'objectif de production de 85 logements est cohérent.	Ce sera vérifié et corrigé si besoin *(rapport de présentation)*	Répond à la demande de la CA
5	La densité de 14 log/ha est erronée, la réalisation des 85 logements est prévue sur les 11ha et non sur uniquement les 6ha en extension. Cette erreur devra être corrigée. La CA encourage les communes à viser pour le haut de la fourchette du SCOT en termes de densité (15 à 20 logt/ha) afin de réduire la consommation foncière. La consommation d'espace dédiés aux activités et équipements devra être précisée dans le projet. La présentation de l'objectif de modération de la consommation foncière doit être revue et complétée Les OAP doivent prévoir des densités plus élevées (15/18 à l'ha). En augmentant les densités et en intégrant le potentiel de densification, le projet de PLU offre un potentiel de 105 à 120 logts/ha, ce qui est au-delà des 85 affichés par le PADD	Le projet de PLU prévoit 85 logements mais seuls 6 ha correspondront à de la consommation d'espaces. La phrase sera reformulée. La commune souhaite préserver la ruralité communale et ne souhaite pas densifier davantage Sur la densité, voir également avis du SCOT Le RP et le PADD seront complétés avec la consommation d'espace dédiés aux activités et équipements	Répond à la demande de la CA. A faire. Mais est ce que cela répond totalement à l'argument de la CA ?
6	**PADD** **Les conditions du réaménagement des gravières en fin d'exploitation sont prévues dans les arrêtés d'autorisation d'exploiter. Si ceux-ci prévoient la restitution à l'agriculture, cette vocation ne pourra pas être détournée au profit de l'implantation de centrales photovoltaïques au sol**	**L'arrêté prévoit la restitution à l'agriculture (voir extrait ci-dessous), le règlement du secteur Ng sera modifié pour supprimer la phrase sur la possibilité de réaménagement à des fins de centrales photovoltaïques au sol *(règlement écrit)***	La réponse est satisfaisante. **A noter que l'exploitant demande une extension de la zone de gravières. Compte tenu des engagements de reconversion rapide en zone cultivable (après 2,5 années) des parcelles exploitées successivement, l'extension de la zone de gravières peut être accordée ?**

Pas de réponse pour pages 27 et 28

Questions au pétitionnaire

1) **Quelle alternative à la zone AUc ?** le PLU n'oblige pas à vendre les terrains mais défini les modalités d'urbanisation dans l'intérêt général de la commune. Ces terrains sont très stratégiques pour le développement de Mondavezan et la commune souhaite les densifier comme l'impose la loi ALUR. Ce secteur AUb sera maintenu mais mis en dernière phase de la programmation des secteurs d'OAP, c'est à dire après 2024. Les 3 secteurs de cette zone peuvent partir indépendamment les uns des autres.

2) **Quels équipements publics prévus sur les parcelles 1188, 1261, et 355 à 357 ? Suivant quel calendrier et dans quel ordre vont-ils être construits ? N'es- il pas envisageable d'en faire une zone avec des habitations et une OAP ?** Les parcelles correspondent à une partie de la réserve communale dans ce secteur. Certaines parcelles ont été classées en zone UB pour du logements, la zone Ueq est prévue pour accueillir des équipements ou espaces publics mais il n'y a pas de projets concrets actuellement. L'objectif est également de ne pas surdimensionner la zone habitat ce qui rendrait le PLU incompatible avec le SCOT,

3) **Quelle justification à la zone Ap ?** le choix a été fait de préserver de toute construction neuve à usage d'habitation ces terrains pour des raisons paysagères (vue depuis le village sur la plaine et les Pyrénées, vue depuis la plaine et l'A64 sur le bourg). Leur reclassement est incompatible avec l'orientation du PADD sur la préservation des paysages les plus emblématiques sur et depuis le cœur de village. Ce secteur est le seul correspondant à cette orientation. M. le Maire rappelle que cette protection de ce secteur est très ancienne, que seul le POS de 1985 les avait classées en zone constructible, ils le sont restés de 1985 à la suppression du POS en 2017, les parcelles reclassées en zone Ap n'ont fait l'objet d'aucun projet avéré pendant cette période.

4) **Dans quelle mesure le zonage peut-il être corrigé en restant dans des limites acceptables (5 à 10 % maximum) ?** Le zonage ne peut être modifié que de façon très limitée et sous réserve que cela ne compromette pas la compatibilité avec le PADD et le SCOT.