

## **AVIS DE LA DDTM**

Sur plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Montferrand  
+ Annexe

A la suite de l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de la commune de Montferrand par délibération du 19 juillet 2023, reçu dans les services de l'État le 3 août 23, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

### **Analyse du dossier au regard des éléments qui s'imposent**

#### **Procédure**

La commune de Montferrand dispose d'une carte communale approuvée le 8 août 2008.

La délibération d'approbation du PLU devra aussi abroger la carte communale.

La commune a prescrit la révision générale du PLU le 11 février 2016.

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Lauragais Audois a révisé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT du Pays Lauragais) exécutoire en date du 14 janvier 2019. Sa révision est en cours, prescrite le 08/12/2022.

#### **Description du projet**

Avec une population de 625 habitants en 2020 et 276 logements (INSEE 2020), la commune de Montferrand prévoit à travers son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) un objectif démographique de +85 habitants à l'horizon 2035

Cet accueil de population se traduit par un objectif de production de 29 logements pour la période 2022-2035, décomposé comme suit :

- 16 logements en extensions
- 13 logements hors extension dont 3 en foncier disponible en U et 10 en changement de destination

### **Les remarques concernant les thématiques abordées sont les suivantes**

#### ***Concernant le projet démographique et l'accueil de nouveaux habitants***

##### **Projection démographique**

Le PADD affiche « supérieur à 710 habitants » et le rapport de présentation : 700 habitants.

Le PADD mentionne un gain de population de 85 habitants permanents (page 6), soit une population souhaitée d'environ 710 habitants à 12 ans à l'horizon 2035, et un taux de croissance annuel moyen de 0,9 %.

Le rapport de présentation précise la taille de ménage, 2,4 hab/logement, qui correspond à 70 habitants supplémentaires horizon 2030 soit 696 habitants et 108 habitants supplémentaires horizon 2035 soit 734 habitants.

Aussi, il conviendrait d'être plus précis dans le rapport de présentation afin d'être compatible avec le PADD.

A noter que seulement 9,5 % de nouveaux habitants seront établis dans des secteurs en densification (dents creuses, réhabilitation de l'ancien et mobilisation logements vacants).

Le SCOT du Lauragais fixe une augmentation maximale de 22 % à l'horizon 2030 pour l'ensemble des communes non-pôle et de 1,79 % par an pour la commune de Montferrand soit un gain de 146 habitants sur 10 ans, soit 741 habitants. Le projet propose quant à lui +85 habitants avec 0,9 % de TCAM.

### Production de logements

L'objectif de production est de 29 logements (16 + 13) horizon 2030 et de 45 logements 2035. La production est donc de 3,4 logements par an ce qui correspond à la production des 10 dernières années.

Le parc de logement est de 276 (INSEE 2020). Ce qui porterait son nombre à 305 à l'horizon 2030 et 321 logements horizon 2035 ; ce qui est conforme aux objectifs du SCOT.

Les références dans les documents sont de 2019, une mise à jour sera faite avec les dernières données 2020 de l'INSEE. Les annexes sur rapport de présentation doivent également être actualisées (données de 2018).

Le dossier affiche 3 logements au sein du bourg et 17 logements identifiés en changement de destination ; soit 20 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. Les 20 % de logements en densification sont respectés avec 40 % de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine horizon 2030 et 27 % à 2035.

Pour les changements de destination qui sont nombreux listés en annexe, il conviendrait d'être plus précis dans le rapport de présentation dans la mesure où ce sont des corps de ferme qui vraisemblablement pourront accueillir plusieurs logements au sein d'un même ensemble bâti.

**Le projet de PLU prévoit une croissance de population et de logements en cohérence avec l'évolution sur les dix dernières années, mais il conviendrait que l'ensemble des documents soit cohérent notamment PADD et rapport de présentation.**

## **Concernant le logement, le renouvellement urbain et la mixité sociale**

### Besoins en logements pour les nouveaux habitants

La typologie des logements sur la commune de Montferrand est peu diversifiée avec 97 % de maisons et 2 % d'appartements et 73 % de résidences principales. Par ailleurs, les logements de petites tailles ne représentent que 9 % alors que la part des ménages de 1 à 2 personnes est de 59,5 %.

Le SCOT ne fixe aucune obligation de logements sociaux.

Cependant, via les OAP une réponse plus pertinente pourrait être apportée en besoin de logements conformément aux besoins visés, ci-dessus, afin de répondre à une politique de mixité sociale.

**Le PLU n'évoque pas ces points**

## **Concernant la consommation d'espace et les incidences sur les espaces agricoles ou naturels**

### Bilan de la consommation d'espace

#### Habitat :

La consommation d'espace prévue sur 2022-2030 serait de 1,32 ha (page 23 du RP – erreur de calcul à revoir) soit 26 % de la consommation foncière des 10 dernières années : 5 ha (page 23 RP).

Nos calculs diffèrent de ceux du rapport de présentation : 2,67 ha consommés entre 2012 et 2021 soit 49 % de consommation d'espaces par rapport aux dix dernières années.

Horizon 2035 :

L'ajout d'une zone de 1,42 ha fermée pour l'instant

#### Economique – Activités :

- 0,51 ha horizon 2030

- 0,47 horizon 2035

### Densification dans l'enveloppe urbaine

Le PADD n'affiche aucune étude de densification chiffrée sur les dents creuses à l'intérieur du tissu. Ce point devra être complété.

Le potentiel de densification renseigné par une carte en page 15 du rapport de présentation représente environ 3200 m<sup>2</sup>. Ce qui représente environ entre 3 et 5 logements (orientation du SCOT). Il aurait été plus pertinent d'intégrer cette donnée dans le PADD.

### Densité des habitations en extension urbaine – aménagement d'ensemble

La cartographie sera à revoir. Les couleurs sont quasiment similaires et les dénominations ne sont pas inscrites dans les zones.

Notamment, la zone économique proche du Canal du Midi où il est impossible de déterminer s'il s'agit d'une zone U – AU ouverte ou fermée. En outre, une remarque avait été faite sur l'opportunité d'ouvrir cette zone économique en proximité du Canal du Midi, alors qu'une zone économique est déjà prévue au nord du bourg.

Les programmes de logements attendus sont délimités par des zones 1AU – 2AU

Logement 1AUc : 0,24 ha – 3 logements – ouverture immédiate

Logement 1AU : 1,08 ha – 13 logements – ouverture immédiate

Economique 1AUE : 0,51 ha -développement de l'activité existante – ouverture immédiate.

Les 2 zones 2AU et 2AUE ne sont pas ouvertes immédiatement. Il conviendra de faire une modification à terme.

Il serait opportun de justifier le classement de la zone sud du village en zone A alors que c'est une zone déjà urbanisée.

Le STECAL page 35 du rapport de présentation (AE) n'apparaît ni dans le règlement graphique ni dans le règlement écrit. Et il semble qu'il soit réglementé en 2AU ou 2AUI sur le graphique et pas en zone AE ; les couleurs étant quasi similaires.

Seul le STECAL du Camping apparaît dans le règlement (NL) mais n'est pas identifié STECAL dans le rapport de présentation (page 38).

Le STECAL identifié du PETR pourrait être supprimé dans la mesure où l'ensemble des travaux et aménagements sont réalisés.

### Mixité urbaine et fonctionnelle

Le PADD et le rapport de présentation font référence à la notion de mixité urbaine et fonctionnelle qui n'est pas suffisamment justifiée notamment dans les OAP dont les propositions d'aménagement sont trop succinctes.

### Impact sur l'activité agricole

Les surfaces agricoles de la commune de Montferrand représentent environ 1266 ha soit environ 70 % de la superficie du territoire communal principalement en céréales et oléagineux.

Le dossier n'évoque pas la mise en place de zones tampon (urbain / agricole)

**Le document graphique est illisible en raison de couleurs trop similaires.**

**Le STECAL page 35 du rapport de présentation n'apparaît pas dans le règlement graphique.**

**Le STECAL du PETR pourrait être supprimé dans la mesure où les travaux et aménagements ont été réalisés.**

**Des erreurs de calcul dans la consommation d'espace.**

**Il n'est fait état d'aucune étude de densification.**

**L'extension économique aux abords du Canal du Midi est discutable.**

**Enfin la justification de la mixité urbaine et fonctionnelle est trop légère.**

## **Concernant l'eau**

### Assainissement des eaux usées

La commune dispose de trois unités de traitement, bourg de 160 EH, les Metches de 20 EH et Naurouze de 100 EH. Ces trois ouvrages apparaissent conformes dans les annexes sanitaires mais l'année n'est pas précisée. En outre, les rapports de visite joints ne sont pas favorables. Pour le hameau des Metches : traitement partiel des effluents et effluents rejetés de mauvaises qualités. Et le rapport de visite pour la station d'épuration de Naurouze n'est pas joint.

L'urbanisation se fait exclusivement sur le bourg avec 85 habitants représentant 34 EH supplémentaires. La charge maximale entrante en 2022 est de 108 EH. La station d'épuration du bourg sera donc en capacité maximale avec cet apport supplémentaire.

### Eau potable

La commune de Montferrand est approvisionnée en eau potable par une prise d'eau située sur le barrage des Cammazes, situé dans le Tarn. Elle n'est pas concernée par des périmètres de protection ni des servitudes d'utilité publique associées.

Cependant, afin de s'assurer de la possibilité de fournir la population supplémentaire en eau potable, une attestation du distributeur d'eau sera à fournir dans le document.

**L'Agence régionale de Santé (ARS) a réalisé un contrôle sanitaire sur la commune en date du 03/05/2021. Les conclusions sanitaires sont : « eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.**

**La commune devra obtenir une attestation du distributeur d'eau potable de la suffisance de la ressource.**

### **Eaux pluviales**

Le PADD, le rapport de présentation et le règlement sont très succincts sur les questions environnementales et en particulier sur le volet eaux pluviales.

Les OAP prévoient préférentiellement la mise en place de noues, limitant les bassins de rétentions et privilégiant l'infiltration.

Dans les zones urbaines : toute construction ou toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur .

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il sera exigé à la charge du pétitionnaire un aménagement nécessaire au libre écoulement ou limitant le débit de fuite.

**Le règlement mériterait d'être un peu plus détaillé sur la partie volet eau pluviale ainsi que les autres documents du PLU.**

**Le rapport de présentation du PLU (articles R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme) contiendra des éléments de diagnostic utiles aux choix d'aménagement qui seront faits : zones de production et d'accumulation du ruissellement, capacité d'infiltration des sols, sensibilités des milieux récepteurs aux rejets d'eaux pluviales.**

## **Concernant la prévention des risques**

### **Risque inondation par débordement**

La commune de Montferrand n'est pas dotée d'un PPRi et ne dispose d'aucune étude réglementaire permettant de déterminer les zones inondables de la commune. Seule une légère partie nord de la commune est cartographiée sur le ruisseau de la " Cantarane". Cette zone n'est pas prise en compte dans le dossier.

Au titre du R111-2 du code de l'urbanisme le document doit également rappeler que "Un retrait inconstructible de 3 m doit-être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>, un retrait inconstructible de 7 m doit-être respecté si le bassin versant est supérieur à 1 km<sup>2</sup>". Cette prescription n'est pas reprise dans le règlement.

### **Risque technologique**

La commune est traversée par une canalisation de gaz. Le tracé et la servitude devront être identifiés dans les documents, notamment dans le règlement graphique.

### **Risque inondation par ruissellement**

La commune est concernée par le risque de ruissellement.

### **Risque retrait et gonflement des argiles**

Le territoire communal, est concerné par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort à modéré précisé en page 109 du rapport de présentation et cartographiés dans l'annexe. Des préconisations plus complètes en matière de constructions sont visibles sur le site de la préfecture : <http://www.aude.gouv.fr/b-risque-retrait-et-gonflement-des-r796.html>

### Mouvements de terrain

La commune est concernée par le risque de glissement de terrain aléa faible.

### Radon

La commune est classée en catégorie 1 (faible) sur 3.

### Défense extérieure contre l'incendie et risque feu de forêt revoir ce paragraphe

La commune de Montferrand est soumise à un aléa faible feu de forêt .

Les aléas d'incendie de forêt sont également en cours de redéfinition et un porter à connaissance doit intervenir courant 2023 dont la mention doit apparaître en page 62 du rapport de présentation.

Toute nouvelle extension de la commune doit posséder une défense incendie conforme aux règles édictées dans le nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), arrêté par le préfet de l'Aude en date du 4 juillet 2017.

Conformément à l'article R.2225-4 du CGCT, le maire doit établir un arrêté identifiant les risques et le dimensionnement des besoins en eau (quantité, qualité, implantation...) pour répondre au règlement de DECI.

À cet égard, il convient de rappeler que toute construction nouvelle autorisée dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre la responsabilité du maire de la commune, au titre de l'article L. 2225-1 du CGCT.

**Le document devra être complété par la cartographie de l'ensemble des risques recensés sur la commune.**

[https://www.aude.gouv.fr/index.php/contenu/telechargement/18905/132121/file/montferrand\\_tim2020\\_zoom.pdf](https://www.aude.gouv.fr/index.php/contenu/telechargement/18905/132121/file/montferrand_tim2020_zoom.pdf)

### **Concernant les enjeux en matière de biodiversité et de paysage**

Un des objectifs de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB 2011 – 2020) est de construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés. L'article L151-23 du Code de l'urbanisme indique que le PLU peut identifier et localiser des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Les articles R151-43 et R421-23 précisent que tous les travaux visant à modifier ou supprimer un secteur à protéger doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (voire d'un permis de construire ou de démolir).

La définition, la préservation et la remise en bon état de la Trame verte et bleue (TVB) sont prioritaires. La TVB comprend à la fois des réservoirs de biodiversité et des éléments assurant la connectivité de l'ensemble, les corridors écologiques.

La commune de Montferrand est concernée par plusieurs zonages environnementaux :

- Espaces naturels sensibles (ENS)
  - Collines de Montmaur
  - Rigole de la plaine
  - Canal du Midi
- une ZNIEFF de type 2 « Collines de la Piège » qui couvre 1,7 % du territoire communal.

Le périmètre constructible en UA et UB sur le bourg n'impacte pas les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés par le SRCE.

La zone économique (UE et AUE) au nord du bourg est quant à elle incluse dans cette zone.

Les cours d'eau et leurs ripisylves constitutifs de la trame verte et bleue sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone N ou A et un recul obligatoire des constructions par rapport

aux berges. Ces corridors s'étendent sur les territoires voisins et le projet de Montferrand participe donc au maintien de ces continuités supra-communales.

La trame sombre (ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne)

Dans le chapitre sur la thématique agricole, il peut être intéressant de rappeler, à l'appui de l'objectif de préservation des parcelles cultivées, le rôle majeur que celles-ci jouent en protection des habitations contre les incendies.

*Il est enfin indispensable de rappeler la réglementation en matière d'obligations légales de débroussaillage, pour tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 m d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha, notamment dans le règlement d'urbanisme liés aux différents secteurs.*

## **Concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère.**

Les deux projets aménagement de Peyre-Clouque (OAP1) et de Saporte (OAP2) devront respecter les dispositions suivantes pour la qualité architecturale.

- OAP1 : la végétalisation soulignant la rupture topographique sera conservée. La caractéristique constructible en longueur devra être conservée. Il conviendrait que les 3 logements soient accolés.
- OAP2 : l'organisation des logements se fera en plusieurs bandes accessibles par des venelles arborées perpendiculaire à la RD2018. La desserte générale du secteur serait plus adaptée en contre-allée de la RD218 et par l'arrière par un cheminement doux qui permettrait d'anticiper les futures extensions limitrophes.

Pour ce qui est de la zone proche du Canal du Midi classée en AC et NC de ce document d'urbanisme il aurait été opportun de travailler et d'intégrer dans le futur projet une OAP thématique paysage portant sur le Canal du Midi focalisée sur le seuil de Naurouze ainsi que de travailler sur la qualité des aménagements routiers, des mobilités douces et les liaisons entre les différents sites.

### Les servitudes

L'ensemble des servitudes ont été identifiées dans le document « annexe ».

- Sont protégés au titre des Monuments Historiques :
  - le bassin de Naurouze, le bief de partage des eaux et l'obélisque sur le Canal du Midi ;
  - la parcelle A406 contenant les vestiges archéologiques de Peyre – Clouque ;
  - l'église Saint Pierre d'Alzonne.
- Sont protégés au titre des sites :
  - le Canal du Midi ;
  - l'ensemble formé par la Rigole de la plaine et la rivière Le Laudot ;
  - le site de Naurouze ;
  - le paysage du Canal du Midi ;
  - les paysages du système d'alimentation du Canal du Midi.

Il conviendra de mettre à jour le tableau, ainsi que l'identification cartographique des servitudes des monuments historiques et des sites (AC1 et AC2).

Le site classé des paysages du système d'alimentation du Canal du Midi doit être annexé au PLU.

Par ailleurs, un périmètre délimité des abords (PDA) de l'Église Saint Pierre d'Alzonne et de la parcelle des vestiges archéologiques de Peyre-Clouque a été élaboré en 2019. Pour être opposable le nouveau PDA des monuments historiques devra faire l'objet d'une enquête publique concomitante au PLU.

### Energies renouvelables

Concernant la transition énergétique et les énergies renouvelables

Les services de l'État préconisent prioritairement le développement de projets photovoltaïques dans l'enveloppe urbaine bâtie (toitures ou ombrières) et à défaut dans des espaces déjà anthropisés (friches industrielles, carrières).

Aucune information sur ce point dans le dossier

### **Concernant la mise en ligne du document opposable**

La mise au format informatique CNIG des documents d'urbanisme opposables par l'autorité compétente est obligatoire. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme conditionne l'opposabilité du PLU.

Si la commune le souhaite, cette démarche permet de publier le PLU opposable sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » ([www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)). L'opération, effectuée dans le cadre de l'approbation du document, requiert :

- la conformité des pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les spécifications techniques diffusées par le CNIG (<http://cnig.gouv.fr/>);
- les fichiers correspondants aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable (fichiers textes) ET en PDF ;
- les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab »). La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG ;
- les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisies des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.

Les services de la DDTM se tiennent à disposition pour accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : [ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr](mailto:ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr)).

Enfin, vous trouverez en annexe 1 des remarques à prendre en compte sur le contenu du PLU.



En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis FAVORABLE si le projet de PLU respecte les réserves et remarques suivantes :

*Les réserves sur le dossier sont les suivantes :*

- mettre en cohérence les différentes pièces du document sur les éléments logements et population, STECAL, références INSEE, pas de temps ;
- les couleurs du document graphique ne permettent pas une lisibilité correcte ;
- les servitudes ne sont pas à jour, il conviendra de les actualiser ;
- les OAP sont insuffisamment détaillées notamment s'agissant de la mise en place de zones tampon ;
- les justifications des orientations sur PADD sont insuffisantes ;

*Les remarques sur le dossier sont les suivantes :*

- corriger les erreurs de calcul dans la consommation d'espace ;
- rappeler la réglementation en matière d'obligations légales de débroussaillage, pour tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 m d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha, notamment dans le règlement d'urbanisme liés aux différents secteurs ;
- il conviendra de fournir une attestation du distributeur d'eau potable de la suffisance du réseau.

LES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES (CONFORMÉMENT AUX ARTICLES R151-51 À 53)

Servitude d'utilité publique :

La commune est concernée par le "périmètre délimité des zones d'exposition au plomb" (AP n°2002-4561 également joint). Cet arrêté devra donc être mis en annexe, à titre d'information.

Annexes sanitaires :

Il convient de rajouter l'annexe suivante :

zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales (zones d'assainissement collectif, zones d'assainissement non collectif...), schémas des réseaux d'eau, d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation. Ces annexes doivent préciser les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets (C. urb., art. R. 151-53 8°).

Le PLU devra au moment de l'approbation mettre à jour l'ensemble des annexes

- 3 NOV. 2023





## **Annexe au courrier de synthèse de l'avis des personnes publiques associées Commune de Montferrand**

### Le PADD

En application de l'article L151-5, le PADD doit justifier de l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par une étude de densification des zones déjà urbanisées. Pour ce faire il tient compte de la capacité de mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du PLU et l'analyse prévue à l'article L153-27 six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports

Le PADD n'affiche pas les dispositions des articles ci-dessus. En effet, comme déjà précisé lors de réunions, l'objectif de lutte contre l'étalement urbain n'est pas étayé. Le document devra être complété par des chiffres sur le potentiel de densification et par l'analyse de la consommation d'espace de 2011 à 2021. Les extensions ne pourront se faire que si elles sont nécessaires et ne dépassent pas les seuils de la réglementation une fois l'analyse de la densification et de la consommation d'espace réalisées.

Dans tous les cas les documents devront être mis en cohérence.

Comme déjà précisé dans une note lors du suivi du dossier, le PADD est trop généraliste, les seuls objectifs sont la présence du Canal du Midi et son développement touristique et le développement des circuits pédestres et de randonnées.

De même, la majorité des orientations du PADD sont peu justifiées dans le rapport de présentation.

### Les orientations d'aménagement (OAP)

Les deux orientations d'aménagement sectorielles Saporte et Peyre Clouque doivent respecter les dispositions de l'article L151-8 :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Or, ce n'est pas le cas, elles ne sont pas suffisamment précises. Si l'aménagement reste tel quel, il conviendra d'être vigilant au dépôt de l'autorisation d'urbanisme par la mairie ou le porteur de projet.

### *Le rapport de présentation*

Les annexes devront être actualisées notamment, les soldes divers de population et les typologies de logements sont renseignés seulement jusqu'à 2014.

D'ailleurs, en page 40 du rapport de présentation, la phrase « le recensement précis des bâtiments est en cours de réalisation » est à supprimer.

Le calcul de la consommation d'espace est erroné page 23 :  $1,08 + 0,24 = 1,32$  ha et non 1,24 ha soit un total de 1,83 ha et non 2,74 ha. Aussi, notre calcul serait de 26 % sur la base des 5 ha consommés et de 48 % sur la base des 2,74 hectares consommés.

En outre le SCOT du Pays Lauragais précise un certain nombre de points qui ne sont pas repris dans les documents.

- Une extension de l'urbanisation autorisée uniquement en continuité des polarités ou des bourgs. Une justification au PLU sera établie et mise au regard des objectifs de la couronne verte ;
- Un effort qualitatif d'aménagement des zones par la réalisation de chartes d'aménagement, de critères qualitatifs régionaux et de la charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais ;
- Un développement en extension des bourgs et des hameaux, et qui favorise l'intensification urbaine dans les espaces déjà urbanisés (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, divisions parcellaires, etc.) ;
- Une mixité de l'offre en logements en établissant des critères différenciés selon les pôles pour la production de logements sociaux, collectifs, locatifs ainsi que des objectifs de densité ;
- Un dimensionnement des zones de développement futur de l'habitat en prenant en compte un objectif minimum d'intensification atteignant 20 % de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés ;
- Un modèle urbain qualitatif qui limite le développement en extension des bourgs et des hameaux, et qui favorise l'intensification urbaine dans les espaces déjà urbanisés (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, divisions parcellaires, etc.) ;
- Une mixité de l'offre en logements en établissant des critères différenciés selon les pôles pour la production de logements sociaux, collectifs, locatifs ainsi que des objectifs de densité.

\*\*\*\*\*

## OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT COMMUNE DE MONTFERRAND

### Dispositions communes

#### **Page 3**

- Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement par la simplicité et les proportions de leur volume, l'unicité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs ;
  - « insertion soignée »
  - « toitures faible pente »
- Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement des éléments dans leur état actuel, ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposé à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les prescriptions, ci-dessus, ne sont pas applicables par les instructeurs du droit des sols.

#### **Page 4**

stationnement – extension des constructions : extension « mesurée » à enlever

#### **Page 5**

réseaux assainissement

Enlever le terme « normalisé »

Etude pédologique : il n'est pas réglementaire de le mettre « réalisation de schéma d'assainissement non collectif etc.. » ce n'est pas au pétitionnaire de faire un schéma mais à la commune.

### Zone UA

#### **Page 9**

Usages

Les activités autorisées dans la zone U, devraient l'être sous conditions en raison de nuisances éventuelles qu'elles pourraient occasionner.

#### **Page 10**

Condition des autorisations

aspects extérieurs compatibles avec les milieux environnant – interprétation à l'instruction

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles des conditions spécifiques ne sont prescrites que pour certaines activités : « sans aggravation des dangers et nuisances ».

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles des surfaces maximales de plancher ne sont prescrites que pour certaines activités.

L'interdiction des installations classées pourrait empêcher l'installation de certaines activités d'artisanat et de commerce

### **Page 11**

Les clôtures

Enlever « s'intégrer au paysage »

## **Zone UB**

### **Page 13**

Mêmes remarques que pour la zone UA :

Condition des autorisations

aspects extérieurs compatibles avec les milieux environnant – interprétation à l'instruction

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles des conditions spécifiques ne sont prescrites que pour certaines activités : « sans aggravation des dangers et nuisances ».

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles des surfaces maximales de plancher ne sont prescrites que pour certaines activités.

L'interdiction des installations classées pourrait empêcher l'installation de certaines activités d'artisanat et de commerce

Aspects extérieurs

« Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent »

Les prescriptions, ci-dessus, ne sont pas applicables par les instructeurs du droit des sols.

C'est dans les OAP, qui méritent d'être plus précisent qu'il aurait fallu afficher ces prescriptions en proposant des exemples.

## **Zone UP**

### **Page 17**

Il conviendrait de vérifier que l'interdiction des ICPE dans une zone d'accueil d'équipements publics ne sera pas bloquante.

Les mêmes remarques que les autres zones sur l'aspect extérieur : « en harmonie », « en accord ».

« Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent » .

Les prescriptions, ci-dessus, ne sont pas applicables par les instructeurs du droit des sols.

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles ces prescriptions ci-dessous ne sont pas affichées dans les autres zones.

« Les systèmes solaires ainsi que d'autres dispositifs de productions d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion « soignée ».

Les toitures : « elles peuvent être en pente ou en terrasse sous réserve d'une bonne (sujet à interprétation) insertion dans l'environnement : Pourquoi cette prescription n'est pas affichée dans les autres zones ?

## Zone UE

### **Page 20**

Il conviendrait de vérifier que l'interdiction des ICPE dans une zone économique ne sera pas bloquante.

### **Page 21**

« Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent »

Les clôtures : les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant

Les prescriptions, ci-dessus, ne sont pas applicables par les instructeurs du droit des sols.

## Zone 1AU

### **Page 24 et 25**

Cette OAP, trop peu précise, correspond à du logement uniquement donc le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles il est autorisé d'autres activités.

Pour l'artisanat et le commerce il est stipulé : sans aggravation des dangers et nuisances. Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles cette prescription n'est pas également renseignée pour les entrepôts.

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles les entrepôts doivent respecter une surface maximale a contrario des autres activités.

### **Page 26**

Les menuiseries dont de teinte neutre en harmonie.

Les prescriptions, ci-dessus, ne sont pas applicables par les instructeurs du droit des sols.

Les teintes doivent être définies par un nuancier.

## Secteur 1AUc

### **Page 27**

La hauteur est fixée à 5 mètres mais il n'est pas précisé s'il s'agit de la construction principale, des annexes ou les deux.

## Zone 1AUE

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles les activités d'artisanat doivent respecter une surface maximale a contrario des autres activités.

## Secteur 2AU

C'est un secteur fermé pour lequel aucune OAP n'a été définie, pour une mise en œuvre après 2030. Cette zone pourrait être supprimée du règlement dans la mesure où aucune disposition n'est stipulée.

## Secteur 2 AUI – activités économiques

### **Page 35**

C'est un secteur fermé pour lequel aucune OAP n'a été définie, pour une mise en œuvre après 2030. Cette zone pourrait être supprimée du règlement dans la mesure où aucune disposition n'est stipulée.

## **ZONE AGRICOLE**

Il faudra corriger la hauteur des annexes qui sont différentes d'une page à l'autre. 4 m / 3,5 m.

### **Secteur AC**

#### **Page 42**

Les typologies de construction sont les mêmes qu'en zone A.

Il faudra corriger la hauteur des annexes qui sont différentes d'une page à l'autre. 4 m / 3,5 m.

### **Zone N**

#### **Page 49**

Dans la mesure où il n'y a pas de zone spécifique ENR, ces aménagements sont autorisés sur l'ensemble du territoire.

Le règlement devra justifier les raisons pour lesquelles les annexes autorisées sont de 50 m<sup>2</sup> en zone A et de 70 m<sup>2</sup> en zone N

Il faudra corriger la hauteur des annexes qui sont différentes d'une page à l'autre. 4 m / 3,5 m.

### **Zone NL (Camping) – STECAL**

Cette zone, objet d'un STECAL, est réglementée. Un descriptif spécifique de ce projet aurait pu être inclus dans le rapport de présentation.

**- 3 NOV. 2023**