



Prise en compte des observations du public, formulées lors de l'enquête publique

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	PRISE EN COMPTE	PIÈCES DU DOSSIER DE P.L.U. MODIFIÉES
<p>OBSERVATION ECRITE N°1 : Mademoiselle Sandrine CLAUDE Pharmacie BLANC à MONTRABE. Néant.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur Néant.</p>	Néant	Néant
<p>OBSERVATION ECRITE N°2 : Madame Ginette BARBASTE, Monsieur Paul GELIS Demande la constructibilité de leurs parcelles jouxtant le zone UE 1 d'activité de Marignac, compte tenu de leurs situations financières précaires. S'étonne de la classification en jaune du P.P.R.I d'une partie de leurs propriétés car depuis 83 ans ils n'ont jamais constaté la moindre inondation de leurs parcelles.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur La moitié de ces parcelles sont préemptées par une zone jaune (Aléa faible à modéré) faisant référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation dont le règlement est fortement contraignant pour les futures constructions avec des prescriptions concernant notamment l'implantation du premier plancher au-dessus du P.H.E.C (niveau des Plus Hautes Eaux Connues) c'est-à-dire à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ces parcelles pourront assurer une continuité de la Zone UE 1 de Marignac, secteur à vocation de services de proximité et considérées urbanisables, lorsque ces zones futures seront occupées en totalité et les aménagements de voiries intérieures réalisés.</p> <p>AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE</p>	<p>Ce secteur, à l'inverse des autres zones ouvertes à l'urbanisation, ne dispose à ce jour d'aucun potentiel de développement (« pixel ») octroyé par le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles irait en outre à l'encontre des orientations d'aménagement proposée par le PADD et en modifierait l'équilibre environnemental au terme duquel ce secteur doit rester une « coupure verte » , la commune ne souhaite pas donner suite à cette demande.</p>	Néant
<p>OBSERVATION ECRITE N°3 : Monsieur Claude ROCHAS Demande la modification du règlement de la zone N à l'article 2 N concernant la limitation de la S.H.O.N constructible à 200 m². En effet, les propriétés bâties existantes dépassent cette emprise et la SHON maximum devrait être prise en compte par habitation et non par unité foncière. Propose une S.H.O.N maximale à 200 m² par habitation avec une extension possible de 20% de la surface existante.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur Article 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMSES A DES CONDITIONS PARTICULIERES. « Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une surface de plancher hors oeuvre nette totale de 200 m² par unité foncière. » La vocation des zones N est d'assurer le maintien d'un espace naturel et la protection des éléments du paysage. Les constructions existantes sont conséquentes car elles avaient une dévolution à l'activité agricole et dépassent pour certaine les 200 m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N). Il paraît cohérent de statuer la limite des 200 m² S.H.O.N par habitation et non par unité foncière car certaine comprenne plusieurs corps de bâtiment. De même la possibilité d'extension à 20 % de la surface existante permet de réaliser des travaux d'amélioration et de conserver un patrimoine de qualité.</p> <p>AVIS FAVORABLE</p>	<p>la commune décide de donner suite à cette demande.</p> <p>La règle proposée étant de limiter les extensions des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la SHON existante par habitation.</p>	Règlement Article 2 de la zone N

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	PRISE EN COMPTE	PIÈCES DU DOSSIER DE P.L.U. MODIFIÉES
<p>OBSERVATION ECRITE N°3 bis : Monsieur Claude ROCHAS suite</p> <p>Dans la zone AU 0, secteur de la Marquette, l’urbanisation se fera au travers de l’habitat individuel et groupé. Il serait souhaitable pour un objectif de mixité d’intégrer de l’habitat collectif.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>La mixité constructive permet un choix plus ouvert dans la diversité de l’habitat y compris l’habitat collectif pour une réponse la mieux adaptée à la demande. Voir demande faite dans ce sens par la Mairie de MONTRABE.</p> <p>AVIS FAVORABLE</p>	<p>Il doit être précisé que le projet sur ce secteur proposera une diversité de l’habitat (intégrant de l’habitat collectif) associée à une mixité sociale</p> <p>La commune décide de donner suite à cette demande.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement</p>
<p>OBSERVATION ECRITE N°4 : Monsieur Benoît GOUBARD</p> <p>Remarque que la zone U C du P.L.U devrait conserver des surfaces minimales de parcelles car conduisant à une forte densification de la zone pavillonnaire.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>Le Plan Local d’Urbanisme est un document urbanistique issu de la loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000. Le P.O.S, outil de la loi d’orientation foncière du 30 Décembre 1967, a conservé pendant plus de trente ans un aspect essentiellement foncier, d’urbanisme de « zoning » délimitant des espaces mono fonctionnels et dans lesquels s’applique le règlement de « police » correspondant à l’utilisation du sol.</p> <p>La loi S.R.U sert à promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérentes, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Le P.L.U a pour dévolution de permettre aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d’ensemble et une politique globale pour l’aménagement et le renouvellement de la ville ou du village.</p> <p>Le P.L.U traduit trois préoccupations essentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le renouvellement urbain ; Se traduit pour l’élaboration d’un Plan d’Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d’aménagements et d’urbanisme de la commune, la densification des aires urbaines pour une gestion plus économe du foncier, et l’obligation de 20% de logement sociaux au sein des communes. - Préserver la qualité architecturale. - Mettre en valeur l’environnement. <p>Le P.L.U contient un règlement essentiel d’utilisation des sols proche du P.O.S, mais l’indication de la destination principale des zones constructibles n’est plus une obligation, les règles applicables à l’implantation des constructions restent obligatoires, il n’y a plus de tailles minimales de terrains (sauf cas d’assainissement individuel), les dépassements de C.O.S ne sont plus autorisés.</p> <p>AVIS DEFAVORABLE</p>	<p>la commune se conforme à l’avis du C.E. et ne souhaite pas donner suite à cette demande.</p>	<p>Néant</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	PRISE EN COMPTE	PIÈCES DU DOSSIER DE P.L.U. MODIFIÉES
<p>OBSERVATION ECRITE N°5 : Monsieur Jean-François AUREL</p> <p>Conteste la légalité du choix du futur l'emplacement cimetière, occasionnant des nuisances visuelles pour les habitations les plus proches. Fait remarquer que la commune de MONTRABE possède déjà un terrain pour accueillir ce cimetière.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>L'accès existant, débouché du chemin du Vieux Moulin sur la RD 70 présente une dangerosité certaine accrue par une absence de visibilité pour les automobilistes. Ce carrefour fait l'objet d'un emplacement réservé N°1 pour aménagement routier nécessaire. Il fait partie intégrante du projet d'implantation du futur cimetière de la commune. Les deux aménagements sont étroitement liés dans sa caractérisation technique. Il est proposé un giratoire classique à 4 branches répondant aux besoins. Concernant l'implantation du futur cimetière ; emplacement réservé N°31 du P.L.U, la commune à ce jour ne dispose que d'un ancien cimetière limitrophe de la commune de BEAUPUY d'une contenance de 3 000 m², il comprend 192 emplacements concevables. L'article L 2223-2 du Code Général des Collectivités Territoriales impose que la superficie minimum du terrain commun doit être 5 fois supérieure à celle nécessitée par l'inhumation du nombre présumé d'une année. La commune se trouve confronter à la non-conformité de l'article L 2223-2, de l'inexistence d'un cimetière à ce jour sur la commune et d'une augmentation de la population lié au P.L.U ainsi que du nombre annuel de décès.</p> <p>Compte tenu de ses contraintes, trois sites ont été retenus :</p> <p>1 - Chemin du Rivalet au pont du Gazel, en dessous du chemin qui remonte vers Mondouzil ;</p> <p>2 - Au Sud du chemin de Borde Haute et à l'Est du RD 70</p> <p>3 - Chemin des Crêtes, en dessus du Rivalet.</p> <p>L'analyse comparative des sites a été confiée au bureau d'études ELABOR qui souligne en conclusion le site N°2. Il convient en terme de capacité de surface utilisable (12 000 à 14 000 m²), accessible depuis le village avec une facilité de stationnement et d'accès véhicules. Il correspond également au plan technique concernant sa topographie et configuration. Le seul inconvénient est sa visibilité depuis le village et les habitations existantes situées à proximité. Il est primordial de mettre l'accent sur l'exécution qui se fera en trois phase en très long terme :</p> <p>1 - Réalisation immédiate d'une capacité de 5 100 m².</p> <p>2 - Dans 15-20 ans avec une capacité de 3 800 m².</p> <p>3 - Dans 30-50 ans, le solde.</p> <p>AVIS DEFAVORABLE</p>	<p>la commune ne souhaite pas donner suite à cette demande.</p>	<p>Néant</p>
<p>OBSERVATION ECRITE N°6 : Messieurs Charles et Jean-Pierre MARQUET</p> <p>Demande la classification en zone constructible de la partie haute de la parcelle N°1 section AR, référence cadastrale, pour une surface de 18130 m² amputée de 500 m² par l'emprise d'un pylône électrique haute tension. La parcelle est desservie par tous les réseaux d'alimentation.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>Malgré la desserte de tous les réseaux pouvant rendre constructible ces parcelles, elles présentent une configuration de terrain en pente ne permettant que de l'habitat individuel avec des difficultés de rejets en assainissement. En effet, seule la partie la plus haute de ces parcelles sont les plus favorables à la construction, mais l'occupation à proximité du futur emplacement du cimetière crée une position désavantageuse ainsi que l'existence d'une ligne de Haute Tension E.D.F. De même, la continuité de l'urbanisation en bande le long des voies constitue le mitage, erreur la plus flagrante en matière d'urbanisme qu'essaye de combattre le P.L.U.</p> <p>AVIS DEFAVORABLE</p>	<p>la commune ne souhaite pas donner suite à cette demande, et précise par ailleurs que concernant la desserte par les réseaux, celle-ci est insuffisante en ce qui concerne l'adduction d'eau potable et nécessite une extension du réseau d'eaux usées.</p>	<p>Néant</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	PRISE EN COMPTE	PIÈCES DU DOSSIER DE P.L.U. MODIFIÉES
<p>OBSERVATION ECRITE N°7 : Monsieur Madame DELAS</p> <p>Demande que les parcelles jouxtant la propriété du Val Rose soit classée en zone UC du P.L.U de la commune car son utilisation en tant que parking est contraire à une classification en zone A agricole.</p> <p>Demande également que la classification d'Espace Boisé Classé soit limitée sur l'emprise de la propriété en supprimant la piscine et la prairie située entre les deux rangées de bâtiments permettant l'extension de ceux-ci dans la limite du COS de 0,25 et de l'emprise de 25% prévu au règlement.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>Les parcelles servant de parking pour l'activité du Val Rose ont un aspect visuel désastreux dans le traitement du sol et sa limite paysagère anachronique. Elles morcellent l'unité foncière de la zone agricole en cassant l'homogénéité de ce secteur, appauvrissant considérablement le caractère architectural et paysager du bâti existant du Val Rose. Le classement de ses parcelles en zone UC, au vu du traitement actuel ne paraît guère judicieux du fait de sa fonction (stationnement de véhicules). En effet, les zones UC ont pour dévolution l'accueil d'habitat individuel, groupé ou collectif avec un caractère résidentiel confirmé. Ces parcelles inhérentes au fonctionnement de l'activité doivent être intégrées dans une même unité foncière, il convient de les rattacher à la propriété et de déplacer la limite de zonage.</p> <p>AVIS DEFAVORABLE AVEC RESERVE</p> <p>La propriété du Val Rose classé en zone Espace Boisé Classé à conserver ou à créer ainsi que la notification d'une étoile pour un bâti de caractère ou petit patrimoine rend compte de la réalité du lieu existant. Il paraît cohérent de préserver cette unité architecturale et paysagère sans venir ajouter des extensions révélatrice trop souvent de la pauvreté architecturale d'aujourd'hui qui viendrait dénaturer ce lieu.</p> <p>AVIS DEFAVORABLE</p>	<p>Sur la première demande :</p> <p>-1 il ne peut être demandé à la collectivité de « régulariser » par un zonage correspondant un usage donné à une parcelle alors que les travaux qui ont rendu cet usage possible (déblais remblais) n'ont obtenu aucune autorisation au titre des Installations et Travaux Divers. Par voie de conséquence ces travaux ont été réalisés en infraction (procédure de constatation d'infraction et procès verbal d'infraction en cours)</p> <p>-2 la prise en compte de la propriété privée et de ses limites ne peut être un élément à retenir pour la définition des principes et zones d'urbanisation ou d'aménagement . A contrario la commune pourrait être suspectée si, tenant compte du seul argument de la limite de propriété foncière elle rompt l'homogénéité de la zone A limitrophe, comme de la zone U</p> <p>La modification du zonage ne sera donc pas retenue</p> <p>Concernant l'E.B.C. et conformément à l'avis du C.E. sera maintenu dans son emprise</p> <p>Au total la commune ne souhaite pas donner suite à cette observation.</p>	<p>Néant</p>
<p>OBSERVATION ECRITE N°8 : Monsieur Madame CABOT</p> <p>Déplore que la sécurité liée du carrefour du chemin du Vieux Moulin et la RD 10 ne soit pas une priorité de la municipalité.</p> <p>Conteste le choix de l'emplacement du cimetière, sa capacité d'accueil et émet des réserves sur l'impact de cette construction au niveau du sol et du système hydrologique. Craint les nuisances olfactives et visuelles proches des habitations existantes et s'interroge sur le devenir du terrain se situant entre le parking du cimetière et sa parcelle.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>Idem observation écrite n° 5</p>	<p>Concernant le carrefour les emplacements réservés n°1 et 31 traduisent un projet en cours en cours d'étude APS. Par ailleurs la D.C.M. en date du 30 septembre 2005 sollicite la DUP sur le foncier nécessaire à ce projet et engage donc la procédure aménagement.</p> <p>La deuxième partie de l'observation est de même nature que l'observation n°5 , la commune ne souhaite pas donner suite à cette demande.</p>	<p>Néant</p>
<p>OBSERVATION ECRITE N°9 : Madame GUIRAUD-DELMAS</p> <p>Considère la classification de la zone « Les Vignes du Village » très restrictive dans son obligation à accueillir seulement des constructions à usage locatif social. Fait part de sa situation financière précaire avec des problèmes liées à la succession de ses propriétés.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>Les parcelles « Les Vignes du Village » a pour vocation de renforcer l'habitat et notamment l'habitat collectif social, devra faire l'objet d'un projet d'ensemble est l'intitulé du règlement du P.L.U de la commune. Dans un souci de cohérence urbanistique, il appartient de proposer un schéma d'aménagement d'ensemble sur cette zone. La caractéristique du P.L.U est la création d'au moins 20 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales avec une obligation de rattrapage pour parvenir au seuil de 20 % en 20 ans. Il appartient à la commune de définir les besoins de logements sociaux et de garantir le minimum légal dans des opérations d'ensemble. La dévolution de toutes ces parcelles à du logement social appartenant à des propriétaires privés est contraire à la philosophie de la loi S.R.U et en dehors des prérogatives de la commune de MONTRABE.</p> <p>AVIS FAVORABLE</p>	<p>Cette zone n'est pas à vocation exclusive de logement social mais répond aux objectifs de mixité sociale (20% de logement sociaux)</p> <p>Pour rappel ci-après définition de la zone : « ce secteur central destiné à renforcer l'habitat et notamment l'habitat social, devra faire l'objet d'un projet d'ensemble dont la principale contrainte sera l'aménagement de son accès sur la RD112 »</p> <p>La commune maintiendra les dispositions concernant la vocation de ce secteur et ne souhaite pas donner suite à cette demande.</p>	<p>Néant</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	PRISE EN COMPTE	PIÈCES DU DOSSIER DE P.L.U. MODIFIÉES
<p>OBSERVATION ECRITE N°10 : Monsieur Madame GARRIGUES</p> <p>Remarque que l’objet de l’enquête publique n’est pas clairement énoncé et a des difficultés d’appréhension par rapport aux modalités techniques de la mise en oeuvre d’un P.L.U et déplore les difficultés d’une comparaison lisible entre le document urbanistique P.O.S et les objectifs du P.L.U.</p> <p>Concernant l’emplacement réservé N° 1 : création du cimetière, émet un désaccord sur le choix du lieu d’implantation et fait part des nuisances occasionnés pour les proches habitations. Demande des précisions sur les risques géologiques et hydrogéologiques de ce type d’équipement public. Met l’accent sur son aspect très visuel à l’entrée de la commune de MONTRABE par le chemin des crêtes. Demande un aménagement rapide et sécurisé pour le carrefour du Vieux Moulin et la RD 70 en craignant une augmentation des risques liés à la circulation par la position du nouveau cimetière.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>Idem observation écrite n° 5</p> <p>Il s’agit de l’élaboration du P.L.U dans son ensemble sur la commune de MONTRABE. Pour le passage du P.O.S en P.L.U, des dispositions transitoires simplifient la tâche des communes et garantissent la continuité des procédures en cours. Les P.O.S approuvés avant le 1er Avril 2001 restent valables. On peut adapter un P.O.S sans le réviser à condition qu’il ne s’agisse que d’adaptations ponctuelles ou de modifications ne remettant pas en cause l’économie générale du document urbanistiques notamment la réduction des zones naturelles ou agricoles protégées. (Voir réponse complémentaire Observation Ecrite N°4) Un P.O.S établit un document d’aménagement fixant les règles et servitudes d’occupation du sol. Le P.L.U est un document d’aménagement traduisant les règles comparables le projet de développement et de mise en valeur de la commune. Le contenu d’un P.O.S et d’un P.L.U est quasi identique avec une différence pour 1c P.L.U : on ajoute le projet d’aménagement et de développement durable qui prévaut sur le règlement en cas de divergence (P.A.D.D).</p>	<p>Cette observation est de même nature que l’observation n°5 , la commune ne souhaite pas donner suite à cette demande.</p>	<p>Néant</p>
<p>OBSERVATION ECRITE N°11 : Madame Jeanine CANZIAN</p> <p>Demande le classement de ses parcelles en zone UB et UE du P.L.U de la commune de MONTRABE compte tenu d’une promesse écrite de l’ancien Maire de MONTRABE en contrepartie d’une cession faite pour le passage de l’assainissement collectif.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>La parcelle B 149 est mitoyenne de la zone U.B du P.L.U, en bordure de la RD 112. Cette parcelle peut assurer la continuité d’une zone UB, mais également peut constituer une zone d’activité car une partie du terrain est référencée en zone jaune du P.P.R.Inondation (Aléa faible à modéré) correspondant à des prescriptions constructives contraignantes. Les réseaux desservant la parcelle contribue à la rendre constructible. La condition nécessaire à la constructibilité sera d’obtenir un accès sur la RD 112 en sachant que pour des mesures de sécurité routière les sorties donnant sur des routes départementales classées à grande circulation sont interdites. Compte tenu d’une assurance écrite par l’ancien Maire de la commune rendant la parcelle constructible (Joint en annexe 1), il appartient à la municipalité suivante d’assumer la responsabilité et la crédibilité des élus dans le respect que leur confédère leur fonction.</p> <p>AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE</p>	<p>La Commune ne peut donner suite à la présente demande . En effet le seul accès sur voie publique est un accès direct sur la RD (RD 112 classée voie à grande circulation). Or dans le cadre de l’élaboration du PLU, le Conseil Général, dont relèvent les voies départementales, a fait clairement connaître dans un courrier en date du 30 mai 2005 son opposition à l’octroi d’une autorisation pour tout nouvel accès direct individuel sur cette voie</p>	<p>Néant</p>
<p>OBSERVATION ECRITE N°12 : MAIRIE DE MONTRABE Cinq demandes viennent préciser ou rectifier certaines règles ou erreurs rédactionnelles. La volonté la plus forte est d’intégrer dans chaque projet d’aménagement urbain un quota de 20% de logements sociaux.</p> <p>Avis du Commissaire Enquêteur</p> <p>J’attire votre attention l’article AUE 1 – 11 Aspect Extérieur - Clôture 3-Couleurs autorisée pour bardages : gris ou blanc Il convient de supprimer la couleur blanche dans l’aspect des bardages industriels. En vue de l’insertion du paysage architectural, le traitement coloré a son importance. L’un des principes étant la reprise de la coloration spécifique du paysage local (la palette de vert issu nature, l’ocre du sol et le bleu, le gris du ciel) par les matériaux et les couleurs de façades en évitant les contrastes trop accusés. Le blanc est une couleur artificielle très visible dans l’environnement. En règle générale, le traitement coloré des bâtiments présente des teintes neutres situées sur l’échelle des gris, propre à l’architecture contemporaine, référence d’un produit industriel.</p> <p>REMARQUE</p>	<p>Observation et avis seront intégrés</p>	<p>Règlement</p>

