

MONSIEUR THIERRY SAVIGNY
MAIRE
MAIRIE DE MONTEBERON
7, ROUTE DE BESSIERES

31140 MONTBERON

Réf : GD.JB.SD.2023_233
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 6 juillet 2023

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU de Montberon

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 18 avril 2023, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Le volet agricole du diagnostic est relativement étayé. L'analyse (p.138 à 143) est basée d'une part sur les données RGA de 2000 et 2010 et le RPG de 2021, et les données des conseillers agro environnement du Conseil Départemental.

Comme évoqué dans notre courrier du 3 décembre 2018, il est regrettable que le diagnostic ne fasse pas apparaître les installations agricoles (bâtiments et sièges d'exploitations et les surfaces irrigables).

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

Entre 2012 et 2022, la consommation foncière communale s'élève à 21.3 ha dont 16,4 ha d'ENAF, (cf. p. 51 et suiv.) répartis en :

- 8.9 ha d'espaces agricoles
- 4.8 ha d'espaces naturels ou friches,
- 2.7 ha de boisements.

La destination des ENAF consommés est de :

- 14.6 ha à vocation d'habitat
- 1.8 ha à vocation d'activité

Au cours de la période (2012-2022), 353 logements ont été commencés (cf. p. 23), ce qui représente une densité de 18 log./ha.

La consommation foncière a été importante au cours des 11 dernières années, avec une densité légèrement supérieure au seuil fixé par le SCOT (15 logements/ha).

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse est présentée p. 70 et suivantes, fait état d'un potentiel net estimé à « 120 à de 150 à logements », sur la base de :

- 40 logements en dents creuses,
- Jusqu'à 120 logements en divisions parcellaires,
- 40 logements en densification forte de terrain déjà bâtis.

L'analyse fait état d'un potentiel de densification important, notamment en divisions parcellaires.

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette d'atteindre une population maximale restant sous le seuil de 3 500 habitants en 2033, soit 412 habitants supplémentaires par rapport à la population INSEE 2019 (3 088 habitants).

Le nombre de logements nécessaires pour permettre cet accueil démographique est estimé à 150, dont 90% en intensification et 10 % en extension (besoin foncier estimé à 3 ha) et une densité moyenne de 15 log/ha.

L'objectif de communal est mesuré en termes de production de logements au regard du nombre de logements produits au cours de la décennie précédente (353 log.).

Nous notons la part conséquente de logements produite en intensification. La densité constatée sur la production de logements entre 2012 et 2022 est supérieure à l'objectif moyen inscrit dans le PADD (15 log./ha). La commune à favoriser les opérations avec des densités supérieures à 15 log./ha.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

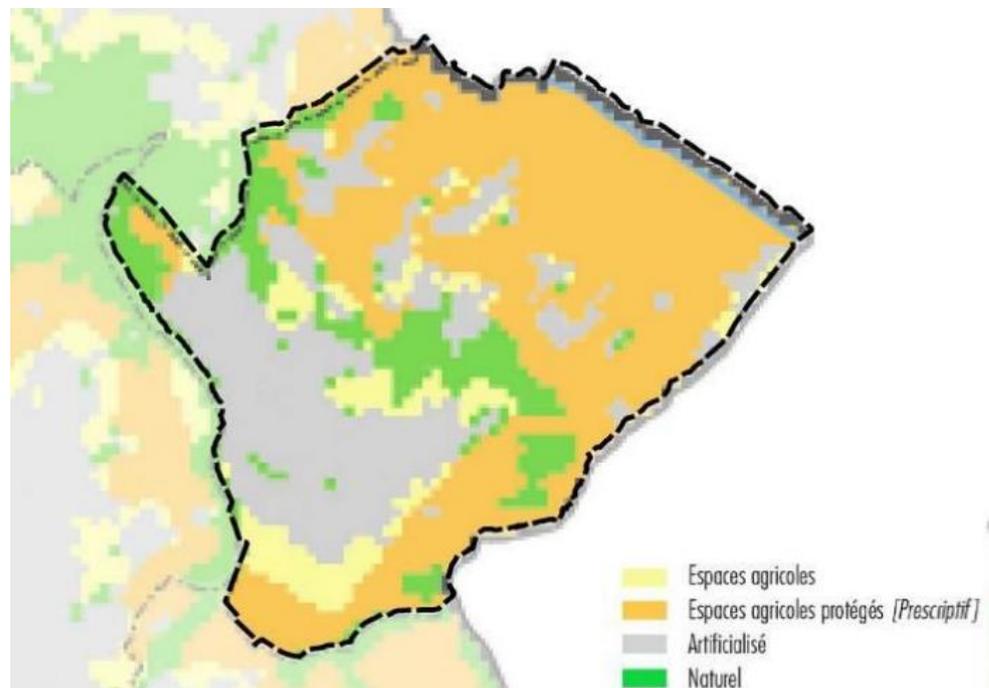
Le projet communal prévoit une réduction conséquente des ENAF : 3 ha à la place des 16.4 ha consommés dans le cadre du PLU en vigueur.

Cette réduction de la consommation des ENAF est favorisée par le potentiel important en intensification.

Plan de zonage :

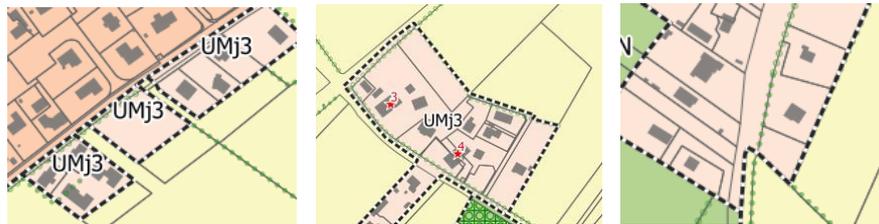
Zones A :

L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture doit être classé en zone agricole : une partie d'entre eux est classée en zone naturelle N et en zone naturelle et forestière sanctuarisée Ns (cas notamment des surfaces exploitées par l'agriculture au sud de la commune). Le SCOT délimite des espaces agricoles protégés ayant un caractère prescriptif, ils doivent être classés en zone agricole. *(voir ci-après quelques exemples de secteur à reclasser en zone agricole et carte du SCOT)*



Zone U :

La zone UMj3, correspondant aux « quartiers les plus excentrés où l'urbanisation par densification est limitée en raison de l'éloignement du bourg et de l'absence d'assainissement collectif », intègre des parcelles en extension. Ces secteurs n'ayant pas vocation à être densifiés ni développés en raison de l'absence d'assainissement collectif et de leur proximité immédiate des espaces agricoles, nous demandons que les parcelles en extension soient reclassées en zone agricole.



Par ailleurs, certaines de ces zones sont éloignées du bourg et constituées d'un nombre très limité de constructions pour être considérées comme des zones urbaines. Elles mériteraient d'être reclassées en zone A.

Règlement écrit :

Zone A :

Le règlement dans le chapitre « Vocation générale de la zone » prévoit que « certaines constructions repérées aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination ». Le document graphique ne mentionne aucun bâtiment susceptible de changer de destination, en conséquence cette mention doit être retirée du règlement.

Article 2.3 : les constructions et installations liées à l'exploitation forestière sont habituellement autorisées en zone naturelle et non en zone agricole.

Article 4.2 : pour une meilleure lisibilité il conviendrait de distinguer y compris sur le plan de zonage les éléments du patrimoine à protéger et les bâtiments susceptibles de changer de destination. Dans les cas de figure les rénovations et/ou changements de destination doivent se faire dans l'enveloppe bâtie existante sans extension.

Nous rappelons que les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zone agricole doivent être strictement conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.

Zones N :

Article 2.3 : rajouter un alinéa autorisant les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.

Article 4.2 : même remarque que pour la zone A

Comme pour la zone A : les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zone agricole doivent être strictement conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.

Avis

Le projet de PLU est cohérent dans son ensemble et limite fortement la consommation des espaces naturels et forestiers.

Cependant des améliorations sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole.

En conséquence, **nous émettons un avis réservé sur le projet de PLU révisé.**

Notre avis pourra être reconsidéré après la prise en compte des observations formulées ci-dessus sur le zonage et le règlement.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président