

Commune de MONTAUT

Révision allégée n°1
du Plan Local d'Urbanisme

**MARPA / BOULODROME PHOTOVOLTAÏQUE / EXTENSION
DES INSTALLATIONS DES ATELIERS MUNICIPAUX**

MREnvironnement
EIRL Mathilde Redon

atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE

**6 – REUNION
D'EXAMEN CONJOINT**



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23 impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

Commune de MONTAUT
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Réunion d'Examen conjoint
le 11 05 2022
Compte-rendu synthétique

Etaient présents :

<i>M. JOUSSEAUME Yannick</i>	<i>Maire</i>
<i>Mme LAURENS Nadine</i>	<i>DDT 09 / SAUH / Cellule planification</i>
<i>Mme COUREAU Amandine</i>	<i>Syndicat Mixte SCoT Vallée de l'Ariège</i>
<i>M. RIOLS Benoit</i>	<i>Chambre d'Agriculture Ariège</i>
<i>M. COLOMB Eric</i>	<i>Atelier Urbain</i>

Etaient excusés :

<i>Mme AVEZOU Corinne</i>	<i>Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées</i>
<i>M. AUGÉ Bruno</i>	<i>CAUE 09</i>

Objet de la réunion

Présentation du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité des PLU avant le lancement de l'enquête publique

La réunion débute à 14h

1 – Introduction

M. JOUSSEAUME, Maire de la commune, accueille les participants en leur souhaitant la bienvenue et en les remerciant de leur présence à cette réunion de présentation du dossier de révision allégée du PLU. Il signale la liste des personnes excusées et donne la parole au bureau d'étude.

2 – Procédure

M. COLOMB débute son intervention par un rappel de la procédure.

La présentation du dossier à la CDPENAF s'est déroulée le 21 avril à la préfecture. Mme LAURENS indique que la CDPENAF, qui s'est prononcée au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, a rendu un avis favorable sur le dossier. Cet avis sera transmis à la commune dans les prochains jours. Mme LAURENS rappelle que cet avis devra être intégré au dossier d'enquête publique.

La procédure étant soumise à évaluation environnementale, la commune a saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier le 22 décembre 2021. M. COLOMB indiquant que l'avis ne lui est pas parvenu, alors que le délai de réponse de l'autorité environnementale est de 3 mois après le dépôt de la demande d'examen, Mme LAURENS confirme qu'un avis a bien été rendu le 21 mars 2022. Elle fera suivre le document à la commune et au bureau d'étude dans les prochains jours. Cet avis devra être intégré au dossier d'enquête publique.

3 – Présentation du dossier / Remarques et avis

A la suite de ces échanges, M. COLOMB procède à la présentation du dossier :

- Un rappel du contexte réglementaire
- Une présentation générale et synthétique du PLU approuvé en 2020.
- Le détail des différents projets : MARPA, Boulodrome départemental, extension des ateliers municipaux

Cette présentation suscite les remarques et avis suivants.

MARPA

M. JOUSSEAUME apporte quelques compléments d'information à la présentation :

- Pour des raisons de rentabilité de l'opération et afin de maintenir des prix de location le plus bas, possible, le projet a pour objectif de réaliser 30 logements et non pas 24 comme cela est annoncé dans la notice du dossier de révision allégée. Ces logements auront une surface comprise entre 35 et 40 m² et disposeront d'un jardin individuel et d'une terrasse. La zone sera donc plus dense que ce qui était prévue initialement ce qui est un point positif de cette évolution.

M. COLOMB intervient pour dire qu'un contact avec la MSA est nécessaire pour savoir si l'emprise au sol maximale prévue par le PLU pour l'opération, soit 3200 m², sera suffisante pour passer de 24 à 30 logements. Dans la négative, l'emprise au sol devra être augmentée.

- Concernant le mode de gestion de la MARPA, M. JOUSSEAUME indique qu'il a été fait le choix d'une gestion associative qui offre l'avantage d'associer des partenaires de différents horizons et aux compétences complémentaires permettant de répondre à la demande institutionnelle de technicité et de garantir aux usagers la compétence des personnes responsables de l'accueil des futurs résidents.
- Lors de la première assemblée générale de l'association en charge de la future MARPA, il rappelle, qu'il s'est positionné pour un projet s'inscrivant dans une démarche écoresponsable dans les choix de matériaux et production d'énergie renouvelable. Il confirme que le projet de construction sera soumis à la RE2020.
- Lors de cette même réunion, il indique que Mme TEQUI, présidente du département, a confirmé que les appels d'offres pour la création de nouveaux établissements médico-sociaux, soit près de 200 logements, seront lancés par le département au second semestre 2022. La procédure de révision allégée du PLU devrait alors être finalisée ce qui permettra à l'association gestionnaire de la MARPA de présenter un dossier détaillant le mode de financement de l'opération et l'esquisse du projet architectural.

Mme COUREAU indique que ce projet d'esquisse pourrait faire l'objet d'un accompagnement renforcé du réseau des acteurs Habitat / Urbanisme locaux : en appui de la Direction Habitat de la

CCPAP qui porte le projet de PLH, en appui du CAUE et des Architectes-Conseils de l'Etat, ABF, Syndicat de SCoT.

- Mme COUREAU abordant la question de la compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration, M. JOUSSEAUME précise que des discussions sont en cours avec la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées pour intégrer ce projet MARPA au PLH en phase d'élaboration. La communauté de communes sera sollicitée pour obtenir un avis sur ce point, avis qui sera intégré au dossier de révision allégée.

Chacun s'accorde sur le fait que le site initialement prévu dans le PLU était plus pertinent pour réaliser le projet de MARPA : la localisation sur le haut de la butte limitant l'impact paysager, la continuité avec l'espace bâti favorisant un développement urbain plus cohérent et la proximité avec les équipements et le multiservice... étaient autant d'atouts de ce site.

La nouvelle zone paraît détachée de l'espace urbain et comme le fait remarquer M. RIOLS, cette évolution fait perdre l'unité urbaine et la compacité du projet initial du PLU. Chacun acte le fait que l'évolution de zonage envisagée par la commune est liée à un problème de rétention foncière, d'autant regrettable qu'il brouille la lisibilité du projet urbain du PLU.

Mme COUREAU abonde ce point de vue et alerte les élus sur le devenir des espaces agricoles qui constitueront des zones tampon entre le site de la MARPA et le reste du village. Cette situation remet en cause la fonctionnalité agricole de ces terrains et pose aussi la question de leur devenir avec, à terme, un risque de développement de l'urbanisation sur ce secteur du village. Elle conseille à la commune d'anticiper et de maîtriser le devenir de ces terrains en se posant la question de la destination future de ces espaces et de la stratégie publique à mettre en place pour atteindre cet objectif.

M. RIOLS considère que si l'évolution de zonage est neutre au regard de la consommation foncière d'espaces agricoles, il n'en est pas de même pour l'impact sur l'activité agricole. Le nouveau site correspond à des terres où des grandes cultures à forte valeur ajoutée sont potentiellement possibles ce qui n'est pas le cas des terrains situés sur la butte. Les deux sites n'ont donc pas la même qualité et l'impact du projet sur les activités agricoles est plus important dans un cas que dans l'autre.

Mme LAURENS indique que compte tenu du problème de rétention foncière, l'État donne un avis favorable au projet de révision allégée du PLU de Montaut, sous réserve de la prise en compte de l'avis de la MRAE, autorité indépendante compétente en matière d'environnementale, et des observations suivantes :

- La première porte sur l'impact paysager du projet avec une demande d'intégrer à l'OAP la réalisation d'un masque végétal sur certaines parties du site limitant ainsi la visibilité sur celui-ci depuis les principaux axes routiers.

M. COLOMB indique que cette disposition est déjà présente dans l'OAP mais que les termes seront précisés au stade de l'approbation du PLU pour donner plus de poids à ce principe d'aménagement. Plus largement, il précise que l'avis de la MRAE, accompagné d'un document de prise en compte de celui-ci, sera intégré au dossier d'enquête publique.

M. JOUSSEAUME note que l'ensemble du périmètre du site a fait l'objet d'une opération de préverdissement (plantation d'une haie en concertation avec la Chambre d'Agriculture). Il indique en complément que l'ANA – CEN Ariège a proposé à la commune d'aménager un espace de biodiversité entre la limite de la zone AUe, qui est mise en place, et la galage située à l'ouest ce qui va dans le sens de la prise en compte de l'observation de l'Etat.

- La deuxième observation porte sur la mise en place, sur le règlement graphique, des emplacements réservés nécessaires à la réalisation effective des liaisons douces (piétons, vélos) indiqués dans l'OAP (en périphérie du site donc hors du périmètre de l'OAP).

Si certains cheminements seront réalisés sur des espaces publics, M. JOUSSEAUME confirme que la mise en place des emplacements réservés (ER) sur des terrains privés est une démarche cohérente avec le projet communal. Ces ER seraient donc mis en place au stade de l'approbation du PLU.

Mme COUREAU propose que le projet de révision allégée fasse valoir le projet d'aire de covoiturage évoqué par M. Jousseume et qui a donné lieu à la mise en place d'un emplacement réservé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020.

Mme COUREAU indique que le Syndicat Mixte du SCoT prend acte du projet d'aménagement actualisé sous recommandations de prendre en compte les remarques énoncées en réunion d'examen conjoint.

M. RIOLS confirme l'avis de non-opposition de la Chambre d'Agriculture.

BOULODROME DEPARTEMENTAL

Comme dans le cas de la MARPA, chacun considère que la zone UE initialement mise en place présentait une meilleure situation par rapport au projet d'ensemble du PLU.

M. JOUSSEAUME tempère cet avis en considérant que les conditions de desserte de la nouvelle zone sont plus pertinentes : la gestion des accès et des flux de véhicules sera beaucoup plus simple et générera moins de nuisances aux riverains, ce qui est un point positif.

Comme dans le cas du projet de MARPA, Mme COUREAU interpelle à nouveau la commune sur le devenir de l'ancienne zone UE, reclassée en zone agricole, et qui paraît enclavée par rapport au reste du territoire agricole. Elle considère que les élus doivent anticiper la vocation future de ce secteur, le cas échéant, en réalisant son acquisition foncière. Il est rappelé que la commune peut recourir à l'expropriation en cas de projet d'intérêt général et source de cohésion sociale, outil peu utilisé mais efficace.

M. RIOLS approuve cette remarque tout en reconnaissant que l'évolution du zonage traduit un arbitrage favorable aux fonctions environnementales de l'ancienne zone UE (périmètre ZNIEFF) au détriment de la fonction agricole de la nouvelle zone UE (hors périmètre ZNIEFF).

Si Mme COUREAU prend acte du parti d'aménagement de cette partie du dossier, elle précise qu'au regard de la localisation du projet et des enjeux d'intégration paysagère de ce dernier, la commune doit viser l'exemplarité du projet tant sur les questions d'intégration paysagère, d'organisation de la desserte et de la qualité des matériaux utilisés. Le Syndicat de SCoT engage la Commune à solliciter l'appui du CAUE pour une étude d'aide à la décision en matière de préconisations architecturale, paysagère et patrimoniale (avec dimensions liées à la transition énergétique et écologique des lieux). Elle prend l'exemple des parkings avec ombrières pour lesquels les retours d'expériences peuvent guider les choix de la commune pour un projet qualitatif. De même pour la question de l'éclairage des installations qui est à mettre en perspective avec les réflexions en cours sur la trame noire du territoire visant à réduire la pollution lumineuse et ses impacts sur la biodiversité. Mme COUREAU indique que d'autres partenaires peuvent être mobilisés pour un projet le plus vertueux possible et le plus adapté au site. M. JOUSSEAUME est favorable à ces propositions qui vont dans le sens de la réflexion des élus.

Mme LAURENS constate que, dans le règlement de la zone UE, les clôtures pleines sont autorisées sur une longueur de 10 mètres sans que la hauteur de celles-ci soit limitée. M. COLOMB indique que cette disposition a été mise en place afin de limiter les problèmes de cohabitation avec la construction d'habitation riveraine et qu'il convient effectivement de limiter la hauteur à 2 m. M. JOUSSEAUME précise que la clôture de l'habitation est déjà constituée par un mur. → Dans ce cas, il est convenu de retirer la

possibilité de réaliser un mur plein dans la zone UE dédiée à la réalisation du boulodrome et de n'autoriser que des clôtures végétalisées favorisant l'intégration du projet dans le site.

Avec la prise en compte de cette remarque, Mme LAURENS confirme l'avis favorable de l'Etat sur cette partie du dossier de révision allégée. M. RIOLS atteste également de l'avis de non-opposition de la Chambre d'Agriculture eu égard aux observations et remarques formulées précédemment.

Extension des ateliers municipaux

Les PPA regrettent le manque d'anticipation et d'accompagnement de solutions de proximité en matière de collecte des déchets verts suite à l'arrêt de service de la collecte par le SMECTOM dès le 1er semestre 2022 (sans solutions de repli pour les particuliers et professionnels).

Mme LAURENS constate que les hachures de l'emplacement réservé du règlement graphique masquent le zonage du projet (est-ce une zone AUs, UB ou Atvb) ce qui pose un problème car la zone AUs ne comporte aucune règle de construction. M. COLOMB précise que le site a été intégré à la zone UB. Mme LAURENS et M. RIOLS considèrent qu'il y a alors un problème car l'habitat est autorisé en zone UB. Si la commune n'arrivait pas à acheter le terrain et à réaliser son projet, une habitation pourrait être autorisée sur ce site en continuité immédiate des ateliers municipaux ce qui peut poser un problème de cohabitation de fonction. Mme COUREAU et Mme LAURENS proposent d'instaurer une zone UE dédiée à ce projet et incluant l'unité foncière sur laquelle sont déjà implantés les ateliers municipaux.

Mme LAURENS souligne que le projet ne doit pas compromettre l'accès à la future zone à urbaniser située en retrait. M. JOUSSEAUME précise que l'accès à la zone AUs pourra se faire par le chemin des Escoumes, celle-ci n'est donc pas enclavée.

M. RIOLS s'interroge sur la capacité de la commune à négocier l'achat du foncier avec la propriétaire qui est celle avec laquelle il n'a pas été possible de trouver un accord pour l'achat du terrain nécessaire au projet de MARPA. M. JOUSSEAUME reste optimiste à ce sujet et veut croire qu'un accord sera possible.

Mme LAURENS confirme l'avis favorable de l'Etat sur cette partie du dossier. Mme COUREAU indique que le Syndicat Mixte prend acte du projet d'aménagement modifié sous recommandations de prendre en compte les remarques énoncées en séance. M. RIOLS confirme l'avis de non-opposition de la Chambre d'Agriculture sous réserve de la prise en compte de remarques ci-dessus.

Autres points

Mme LAURENS note une erreur matérielle à la page 51 et 52 du règlement. De même, elle a remarqué une erreur dans le sommaire du règlement, sommaire qui ne semble avoir été mis à jour après la création de la nouvelle zone AUe. → M. COLOMB propose de corriger ces erreurs de mise en forme dès l'enquête publique afin d'améliorer la lisibilité du dossier pour qui viendront le consulter.

5 – Suite de la procédure

- M. COLOMB indique que le Président du Tribunal administratif a nommé Mme Evelyne REYREAU commissaire enquêteur (courrier du 26 avril 2022). M. le Maire indique qu'un RDV est prévu avec cette personne pour organiser et lancer la phase d'enquête publique.
- M. COLOMB adressera le compte-rendu au PPA pour avis et remarques avant sa finalisation.

- L'avis de la MRAE et sa prise en compte et le compte-rendu de la présente réunion validé par les PPA seront intégrés au dossier de révision allégée arrêtée mis à l'enquête publique.
- Le bureau d'étude fournira 3 exemplaires papier et un exemplaire numérique du dossier d'enquête publique pour mise à disposition du commissaire enquêteur. Il aidera la commune pour la rédaction de l'arrêté d'enquête publique sur le modèle transmis par la DDT.

Constatant l'absence de remarques supplémentaires, M. le Maire clôt la réunion à 16h30.