

Département de Tarn et Garonne  
Communauté de communes « Terres des confluences »  
Commune de Montesquieu



**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**PROJET DE 2<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLU**

**Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur**  
Bernard POULIGNY



# SOMMAIRE

## Rapport

### I - PREAMBULE

### II - OBJET DE L'ENQUÊTE

- 21 - Cadre juridique et réglementaire.
- 22 - Objet de la modification n° 2.
  - 221 - Suppression du COS.
  - 222 - Préciser des règles de construction des annexes et des extensions aux habitations en zones agricoles et naturelles.
  - 223 - Création d'un emplacement réservé n°3.
  - 224 - Supprimer la vocation unique prédéfinie pour le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole et naturelle.
  - 225 - Impact environnemental.

### III - CONSULTATIONS PREALABLES

- 31- Concertation préalable.
- 32 - Avis des personnes publiques associées.
- 33 - Avis de la CDPENAF.
- 34 - Décision de l'autorité environnementale.

### IV - PREPARATION DE L'ENQUÊTE

- 41 - Désignation du Commissaire enquêteur.
- 42 - Prise de contact avec la Communauté de communes.
- 43 - Fixation du lieu et des dates de permanence.
- 44 - Prescription de l'enquête.
- 45 - Composition du dossier d'enquête.
- 46 - Rencontre avec Madame le Maire.
- 47 - Mise du dossier d'enquête à la disposition du public.
- 48 - Contrôle de la publicité réglementaire.
- 49 - Ouverture du registre d'enquête.

### V - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Analyse des interventions du public.

### VI - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 71 - Sur la suppression du COS.
- 72 - Sur la présentation des articles A2 et N2.
- 73 - Sur la modification des règles de construction des annexes et des extensions en zones agricoles et naturelles.
- 74 - Sur la création de l'emplacement réservé n°3.
- 75 - Sur la mise à jour de la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.

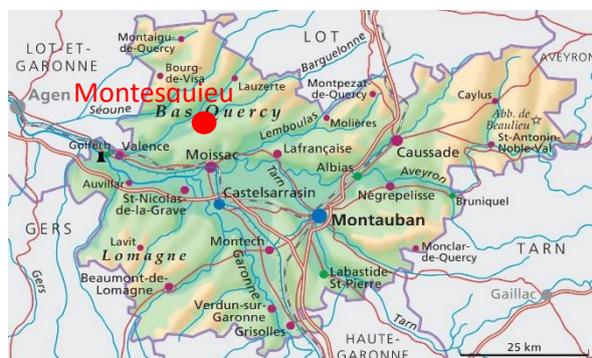
### VII - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

- 61 - Clôture du registre et fermeture de la boîte mail.
- 62 - Procès-verbal de synthèse.
- 63 - Réponse de la Communauté de communes.

### VIII - ANNEXES

# Rapport du Commissaire enquêteur

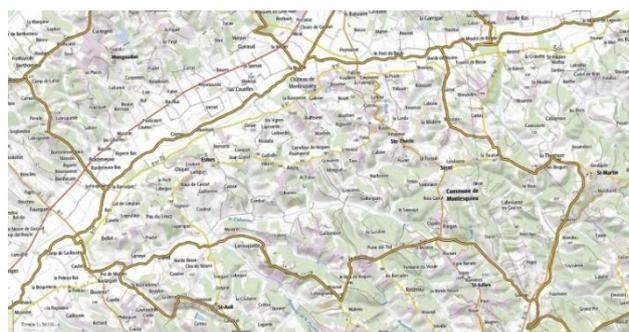
## I - PREAMBULE



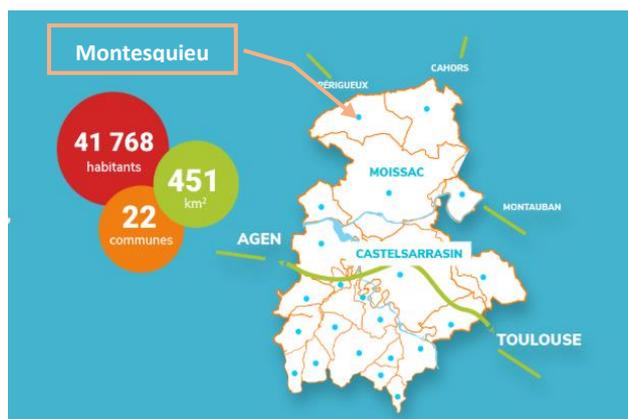
Montesquieu est une petite commune du nord-ouest de Tarn et Garonne qui s'étend sur une superficie de 2 865 hectares. Elle se situe à environ 12 kilomètres au nord de Moissac. Son altitude est comprise entre 72 et 197 mètres.

Frappée par l'exode rural qui lui a fait perdre la moitié de sa population au cours du 20<sup>ème</sup> siècle, la Commune qui ne comptait plus

que 631 habitants en 1999, connaît un renouveau démographique depuis cette date et compte aujourd'hui près de 800 habitants (28 habitants au km<sup>2</sup>). L'habitat qui comprend environ 330 logements est principalement regroupé dans trois hameaux : Sainte-Thècle, hameau principal où se trouve la Mairie, Esmes, petit village surplombant la Barguelonne et Montesquieu où se trouve le Château.



Le territoire communal est composé d'une succession de vallons entre lesquels serpentent une quinzaine de ruisseaux qui se jettent dans la rivière Barguelonne au nord. 60% de la Commune est boisée, le reste est voué à une agriculture dominée par l'élevage et la polyculture. La Commune se trouve notamment sur le territoire de l'appellation d'origine contrôlée du chasselas de Moissac.



Montesquieu dépend du canton de Moissac. A la suite de la réforme de la loi du 6 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), la Commune appartient avec 21 autres communes, à la Communauté de communes « Terres des confluences » qui s'est réorganisée territorialement le 1er janvier 2017, par fusion avec la Communauté de communes Sère-Garonne-Gimone et

extension aux communes de Saint-Porquier et de La-Ville-Dieu-du-Temple.

Cet ensemble intercommunal, dont le siège est situé à Castelsarrasin, 2006 Route de Moissac, est le troisième du département et comprend environ 42 000 habitants. Les deux villes principales sont Castelsarrasin (Sous-préfecture) et Moissac, lesquelles rassemblent à elles seules plus des deux tiers de la population.

## II - OBJET DE L'ENQUÊTE

### 21 - Cadre juridique et réglementaire

La Commune de Montesquieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par une délibération de son Conseil municipal le 17 octobre 2013. La compétence de planification a ultérieurement été transférée à la Communauté de communes « Terres de Confluences » par arrêté préfectoral du 16 avril 2015.

A la suite de la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014, le PLU communal a fait l'objet d'une première modification qui portait sur la création d'un « Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) en zone agricole, sur la suppression des zones Ah et Nh, la possibilité de construire des annexes et le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination, en zones agricole et naturelle. Cette modification n°1 a été approuvée par délibération du Conseil de l'ancienne Communauté de communes « Terres de Confluences » le 7 avril 2016.

Les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, venues compléter la loi ALUR et la loi d'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, n'ont pas pu être intégrées dans la première modification du PLU car celle-ci était engagée au moment de sa publication.

La Commune de Montesquieu a donc sollicité une deuxième modification de son PLU, par délibération de son Conseil municipal du 5 juillet 2016 (annexe n° 1) afin de :

1. Supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS),
2. Préciser des règles de construction des annexes et des extensions aux habitations en zones agricoles et naturelles,
3. Créer un emplacement réservé n°3 pour la réalisation d'un chemin d'accès à l'école,
4. Supprimer la vocation unique prédéfinie pour le changement de destination de certains bâtiments identifiés en zone agricole et naturelle.

Cette modification visant, notamment, à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction en zone A et N et à créer un espace réservé, ne peut être menée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée et doit l'être dans le cadre d'une procédure de droit commun.

Elle est proposée par la Communauté de communes « Terres des Confluences », élargie le 1er janvier 2017, à la suite de la réforme de la loi du 6 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe).

Par délibération du 21 juillet 2016 (annexe 2), la Communauté de communes a autorisé son Président à lancer une procédure de modification du PLU lequel a prescrit l'élaboration de la modification n°2 du PLU de Montesquieu.

## 22 - Objet de la modification n° 2

### 221 - Suppression du COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols ayant été supprimé par l'article 157 de la loi ALUR du 24 mars 2014 les articles 14 de chacune des zones du règlement écrit du PLU seront supprimés conformément à cette loi.

### 222 - Préciser des règles de construction des annexes et des extensions aux habitations en zones Agricoles et naturelles.

La loi Macron du 6 août 2015 a prévu que les bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dans des conditions à préciser par le règlement écrit, soumises à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier, permettant leur insertion dans l'environnement et demeurant en compatibilité avec le caractère de ces zones.

La modification n° 2 vise donc à modifier les articles A2, A9, A10, N1, N2, N9, et N10 du règlement écrit du PLU.

#### **En zone agricole :**

Les annexes qui étaient interdites seront autorisées dans les limites d'une emprise au sol totale cumulée de 50 m<sup>2</sup>, d'une hauteur de 3,50 m à l'égout du toit et d'une implantation à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation. Les piscines non couvertes ne seront pas prises en compte dans le calcul dans la limite d'une emprise au sol de 70 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments d'habitation existants étaient jusqu'alors extensibles dans la limite de 50 % de leur emprise de plancher et sous réserve que la construction étendue n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de plancher. Ils le seront désormais de seulement 50 m<sup>2</sup>, mais dans la limite d'une emprise au sol totale (habitation existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> au lieu de 150 m<sup>2</sup> de planchers.

#### **En zone naturelle :**

Toute extension ou construction était interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions de bâtiments d'habitation existants et les annexes seront désormais autorisées dans les mêmes conditions que dans les zones agricoles ci-dessus exposées.

### 223 - Création d'un emplacement réservé n°3.

L'accès piéton à l'école, depuis le parking le plus sécurisé et le plus proche, se fait actuellement par un sentier de terre pentu, aménagé par la Commune sur un terrain lui appartenant à partir du parking de la Mairie.

Il existe en contrebas une voie goudronnée constituant un accès à l'école, utilisable seulement par les pompiers et les services municipaux, appartenant à deux particuliers. Afin de doter l'école d'un accès facile et sûr, la Commune souhaite créer

sur cette emprise un emplacement réservé de 150 m<sup>2</sup> qui s'étend sur trois parcelles ou parties de parcelles cadastrales. La modification n°2 du PLU affectera donc le règlement graphique et les dispositions générales du règlement écrit.

#### 224 - Supprimer la vocation unique prédéfinie pour le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole et naturelle.

Au-delà des quatorze bâtiments répertoriés dans le PLU initial, approuvé le 17 octobre 2013, comme susceptibles de changer de destination en vue de l'habitat, d'autres constructions ont été identifiées lors de la modification n°1 du PLU le 7 avril 2016 comme susceptibles d'être transformées soit en habitations soit pour certaines d'entre elles en bâtiments artisanaux.

La loi n'exigeant pas de définir une vocation unique, la Commune souhaite aujourd'hui que les 92 bâtiments recensés puissent être autorisés à changer indifféremment de destination soit à usage d'habitation soit à usage artisanal.

Les articles A2 et N2 du règlement écrit des zones agricoles et naturelles devront donc être modifiés. Les étoiles vertes et jaunes du règlement graphique seront supprimées. Les bâtiments susceptibles de changer de destination après la modification n° 2 seront identifiés par une étoile de couleur jaune. Les annexes seront complétées par la liste des bâtiments identifiés en zone A et en zone N susceptibles de changer de destination sous conditions.

90 de ces bâtiments sont situés en zone agricole et seulement deux en zone naturelle.

#### 225 - Impact environnemental.

Les mesures de modification du PLU envisagées au 221 et 223 ci-dessus n'ont aucune influence sur l'environnement. Celles prévues au 222 et 224 présentent la garantie d'être soumises au cas par cas à l'avis de la CDPNAF en zone agricole ou à celui de la CDNPS en zone naturelle.

### III - CONSULTATIONS PREALABLES

#### **31 - Concertation préalable**

S'agissant de modifications de portée limitée ce projet de deuxième modification a été débattu en Conseil municipal le 5 juillet 2016, mais n'a donné lieu à aucun débat public.

#### **32 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Monsieur le Préfet de Tarn et Garonne et Madame la Sous-préfète de Castelsarrasin, la Direction Départementale du Territoire et sa subdivision de Castelsarrasin, le Conseil régional, le Conseil départemental et les Chambres départementales de Commerce et d'Industrie, des Métiers et d'Agriculture ont été consultés le 18 juin 2018, en qualité de Personnes Publiques Associées selon le modèle de lettre figurant en annexe n° 3.

Parmi celles-ci, seule la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a apporté une réponse (annexe n° 4). Le Conseil régional a simplement accusé réception le 25 juin 2018.

### **33 - Avis de la CDPENAF**

La CDPENAF s'est prononcée dans sa séance du 25 avril 2018 en estimant que les dispositions réglementaires définies par la Communauté de communes et la Commune répondaient aux critères établis par le code de l'urbanisme. Elle a émis un avis favorable le 3 mai 2018 (annexe n° 5).

Informée de la correction d'une erreur matérielle dans la rédaction du dossier d'enquête le 6 juillet 2018, cette Commission a confirmé son accord le 12 juillet 2018 (annexe n° 6).

### **34 - Décision de l'autorité environnementale**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie (MRAe), après examen « au cas par cas », a décidé le 21 février 2018 que le projet de modification n° 2 du PLU de Montesquieu n'est pas soumis à évaluation environnementale (annexe N° 7).

Informée le 21 juin 2018 d'une petite erreur matérielle dans la rédaction du dossier d'enquête, cette instance a confirmé sa décision le 22 juin (annexe n° 8).

## **IV - PREPARATION DE L'ENQUÊTE**

### **41 - Désignation du Commissaire enquêteur.**

A la suite de la demande de Monsieur le Président de la Communauté de communes « Terres des confluences » du 26 mai 2018, nous avons été désigné le 31 mai 2018 par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montesquieu (annexe n° 9). Nous avons accepté cette mission.

### **42 - Prise de contact avec la Communauté de communes.**

Nous avons immédiatement pris contact avec le service de l'urbanisme de cette collectivité territoriale (Madame Laure BOFFA et son adjointe Madame Camille JAULIN) et nous avons convenu d'une rencontre qui s'est tenue le jour même au siège de la Communauté de communes à Castelsarrasin.

Au cours de cet entretien, les responsables de l'urbanisme nous ont exposé les objectifs de la révision envisagée et nous ont présenté le projet de dossier d'enquête. Nous nous sommes entretenu du déroulement de l'enquête et nous avons examiné les nouvelles dispositions apportées au déroulement des enquêtes publiques par l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et par le Décret 2017-626 du 25 avril 2017.

Il est alors apparu qu'une erreur matérielle, qui aurait pu affecter la régularité de l'enquête, s'était glissée dans la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité environnementale. Afin de permettre une régularisation, il a été décidé d'un commun accord, de différer l'enquête qui était initialement prévue fin juin et de la programmer à la mi-octobre 2018.

#### 43 - Fixation du lieu et des dates de permanence.

Les conditions de l'enquête ont été arrêtées au cours d'une conversation téléphonique le 18 juillet 2018.

Il a été décidé que le Commissaire enquêteur se tiendrait à la disposition du public, les jours de permanence, à la mairie de Montesquieu, dans la salle du Conseil municipal.

Pour tenir compte des heures d'ouverture de la Mairie au public (les lundis, mardis matin, jeudis et vendredis matin), nous avons arrêté d'un commun accord, trois demi-journées de permanence du Commissaire enquêteur, l'une au début de l'enquête, la deuxième au milieu et la dernière à la fin,

- Le lundi 15 octobre 2018 de 9 h 30 à 12 h 30
- Le jeudi 25 octobre 2018 de 14 h à 17 h
- Et le jeudi 15 novembre 2018 de 9 h 30 à 12 h 30.

#### 44 - Prescription de l'enquête.

L'enquête a été prescrite le 7 septembre 2018 par arrêté n° 15/2018 de Monsieur Bernard GARGUY, Président de la Communauté de communes « Terres des confluences » (annexe n° 10) pour une durée de 32 jours, du 15 octobre 2018 à 9 h 30 au 15 novembre 2018 à 12 h 30.

#### 45 - Composition du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête numérisé nous a été transmis le 13 septembre 2018.

Il comprend :

- 1 - les informations juridiques et administratives (note de procédure, délibérations et arrêtés des collectivités territoriales concernées, avis d'enquête, justifications de l'affichage et des publications légales dans la presse et sur les sites web),
- 2 - Un rapport de présentation intitulé : « additif au rapport de présentation »,
- 3 - les documents du PLU modifiés (Règlements écrit, graphique et annexe relative aux bâtiments identifiés en zone A et N),
- 4 - L'avis des personnes publiques associées,
- 5 - L'avis de la CDPENAF,
- 6 - La dispense d'évaluation environnementale de la MRAe.

Pour information, nous avons demandé que nous soient également fournis le PLU de la Commune tel qu'il existe après la première modification, ainsi que le rapport du Commissaire enquêteur ayant conduit la première modification.

#### 46 - Rencontre avec Madame le Maire.

Une rencontre avec Madame Annie FEAU, Maire de la Commune, à laquelle a participé Madame Camille JAULIN, a été organisée à la Mairie de Montesquieu le mardi 9 octobre 2018 à 10 h.

Au cours de cette réunion un exemplaire papier complet du dossier nous a été remis. Nous avons paraphé toutes les pages de celui-ci ainsi que celles du registre d'enquête.

Nous avons pu vérifier que toutes les obligations réglementaires de publicité préalable à l'ouverture de l'enquête avaient été accomplies.

Madame le Maire nous a présenté le projet et nous avons visité les lieux de l'emplacement réservé n° 3 envisagé.

Nous avons pu rencontrer Madame le Maire à l'occasion de chacune de nos permanences. Nous la remercions pour l'accueil qu'elle nous a réservé tout au long de l'enquête et pour son extrême disponibilité.

#### 47 - Mise du dossier d'enquête à la disposition du public

L'arrêté communautaire de promulgation de l'enquête et le dossier numérisé de la modification n° 2 du PLU de Montesquieu a également été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site de la Communauté de communes « Terres des confluences » : [www.terresdesconfluences.fr](http://www.terresdesconfluences.fr) ainsi que sur le site de la Commune : [www.montesquieu.fr](http://www.montesquieu.fr).

L'adresse mail dédiée: [plumontesquieu@terresdesconfluences.fr](mailto:plumontesquieu@terresdesconfluences.fr) a été désignée dans l'arrêté prescrivant l'enquête comme susceptible de recueillir les propositions et contrepropositions du public.

Le dossier d'enquête, paraphé par nos soins, est resté déposé en mairie, en dehors des permanences, ainsi que le registre d'enquête, pour être consultables ou annotés par le public pendant toute la durée de l'enquête.

#### 48 - Contrôle de la publicité réglementaire.

L'arrêté prescrivant l'enquête a été affiché sur les panneaux municipaux réservés à cet effet.



Une affiche réglementaire au format A2, réalisée en noir sur fond jaune a été affichée en 10 endroits de la Commune ainsi qu'en atteste le certificat joint au dossier et accompagné d'une carte des lieux d'affichages, délivré par Madame le Maire le 9 octobre 2018 (annexe n° 11).

L'avis d'enquête a été publié dans la Dépêche du Midi les 26 septembre et le 16 octobre 2018 et dans le Petit Journal les 29 septembre et 20 novembre 2018 (annexe n° 12).

L'ensemble des mesures de publicité déployées nous a semblé de nature à ce que le public soit convenablement informé de l'enquête en cours.

#### 49 - Ouverture du registre d'enquête.

Les différentes pages du dossier d'enquête ayant été paraphées le 9 octobre ainsi que les 32 pages du registre, ce dernier a été ouvert par nos soins le 15 octobre 2018 à 9 h 30.

## V - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### Analyse des interventions du public.

Au cours de nos trois permanences, nous avons reçu 14 personnes dont 4 seulement ont porté une mention sur le registre d'enquête mis à la disposition du public.

Aucune correspondance ne nous est parvenue. L'adresse mail dédiée [plumontesquieu@terresdesconfluences.fr](mailto:plumontesquieu@terresdesconfluences.fr) n'a pas été utilisée.

Quatre de nos visiteurs ont abordé une question en rapport avec le deuxième ou le quatrième objet de la modification, tandis que les dix autres ne se sont déplacés qu'afin d'obtenir une information personnelle sur le PLU, sans rapport avec la modification en cours.

### Requêtes en rapport avec l'enquête.

#### Réception de Monsieur Francis BALOCCHI, le 15 octobre 2018.



Ce Gérant de société demeurant à Moissac, vient d'acquérir une propriété d'environ 7 ha, entièrement située en zone A, au lieu-dit « Rigounet », sur laquelle sa campagne est en cours d'installation agricole. Cette propriété comprend une maison d'habitation de 134 m<sup>2</sup> et une grange importante que Monsieur BALOCCHI et sa compagnie souhaiteraient agrandir.

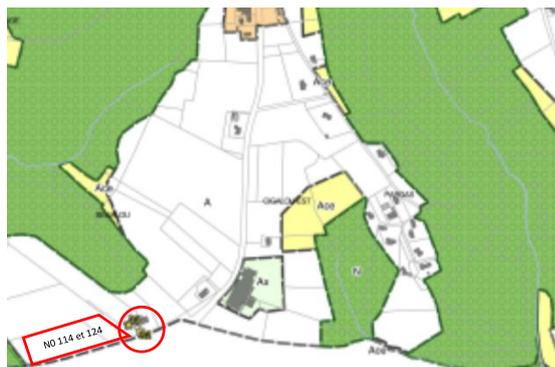
A l'examen du dossier d'enquête, il apparaît qu'après la modification n° 2, les bâtiments d'exploitation sont répertoriés sous le n° 56 dans la liste de ceux qui seraient susceptibles de recevoir une destination non agricole d'habitation ou d'artisanat. Il apparaît également que les possibilités d'extension de la maison d'habitation seraient étendues.

Bâtiment n°56  
→ Lieu-dit « Rigounet » - Parcelle AH 57



*Il y a donc lieu de considérer, que le projet soutenu par la campagne de Monsieur BALOCCHI, (qu'il soit agricole ou non), semble réalisable par extension de la maison d'habitation, par l'agrandissement ou la transformation de la grange ou par la construction d'annexes.*

Madame Monique FEAU, 25 octobre 2018



Propriétaire, notamment des parcelles cadastrées section AS n° 185 et 186 (en indivision) au lieu-dit « Cigalou » où elle réside et possédant également un îlot non bâti en contiguïté ; cette personne a demandé des renseignements sur les possibilités que lui offrait la modification du PLU en cours.

A l'examen du document cartographique il apparaît que l'un des deux bâtiments édifiés sur les parcelles visées sont identifiés comme étant susceptibles de changer de destination sous les numéros 32 et 33.

Madame FEAU a ensuite déposé le 5 novembre 2018, une observation sur le registre d'enquête, par laquelle elle demande que les parcelles numéros 114 et 124, actuellement classées en zone agricole et qui bordent la départementale 41, deviennent constructibles pour ses enfants.

**Cette dernière requête ne concerne pas la modification en cours.**

*Nous avons indiqué à Madame FEAU que l'actuelle modification du PLU assouplira les règles antérieurement fixées mais que tout projet d'extension, de construction d'annexe ou de changement de destination reste soumis au respect des autres règles d'urbanisme.*

*L'intéressée pourra demander que la situation des parcelles 114 et 124 soit examinée au cours de l'instruction du futur PLUi.*

Monsieur Jean-Paul FORESTIER, le 25 octobre 2018

Co-proprétaire avec sa sœur, de la parcelle cadastrée section AX n° 37 au lieu-dit « Anjoy Pitiou Sud », souhaite connaître les possibilités qui lui seront offertes après modification du PLU.

A l'examen du dossier d'enquête, il apparaît que ces bâtiments sont entièrement inclus dans la zone A et qu'ils sont en outre répertoriés sous les n° 64 et 65 dans la liste de ceux qui seraient susceptibles de recevoir une destination non agricole d'habitation ou d'artisanat après la présente modification du PLU.

*Nous avons indiqué à Monsieur Forestier que sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ces bâtiments pourraient recevoir indifféremment une destination d'habitation ou permettre l'installation d'un artisan.*



Madame COULY a déposé une observation au registre d'enquête pour demander que deux bâtiments d'exploitation lui appartenant, situés à proximité de sa maison, au lieu-dit Garrigou, sur les parcelles cadastrées section AD N°32, 33 et 34 figurent sur l'annexe des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Il s'agit d'une part d'un ancien séchoir d'une contenance d'environ 177 m<sup>2</sup> édifié sur les parcelles n° 32 et 34 b (*qui ne figure pas sur le fonds de plan du document graphique*) et d'une ancienne stabulation libre d'environ 120 m<sup>2</sup> d'autre part, construite sur la parcelle n° 33.

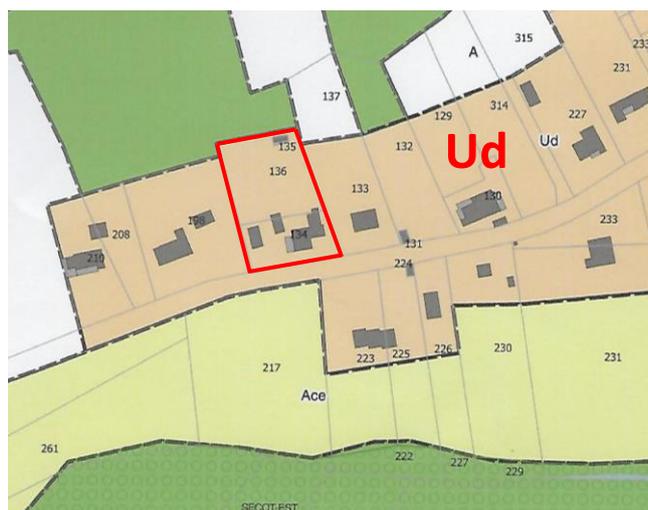
A l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête le 19 novembre 2018, nous avons interrogé la Communauté de communes

### Requêtes étrangères à l'enquête.

#### Réception de Monsieur Jean-Claude CACHARD, le 15 octobre 2018.

Cet entrepreneur de travaux agricoles, propriétaire des parcelles cadastrées section n° 134 - 135 et 136 sises au lieu-dit « Secot » commune de Montesquieu où il réside, souhaiterait construire un hangar sur ses parcelles afin d'abriter son matériel.

*Cette requête ne concerne pas la révision en cours.*



En examinant le document graphique et le règlement écrit du PLU nous avons pu constater que ces parcelles se situaient en zone Ud à usage d'habitation dans laquelle sont notamment interdites les constructions nouvelles à usage agricole et d'industrie ainsi que les dépôts de véhicules...

*Nous avons conseillé à l'intéressé, soit de se rapprocher de la Communauté de communes qui conduit actuellement l'élaboration du PLUi pour demander une modification du classement de tout ou partie de ses parcelles, soit de chercher à acquérir un terrain viabilisé ou viabilisable, situé en zone agricole proche de sa résidence.*

Réception de Monsieur Thierry GERBEAUD, le 15 octobre 2018.



Ce propriétaire de la parcelle cadastrée section AL N° 39 d'une contenance d'environ 1 ha, actuellement classée en zone A souhaiterait qu'au moins une partie soit incluse dans la zone contigüe Uc.

**Cette requête ne concerne pas la modification en cours.**

*Nous avons conseillé à l'intéressé de se rapprocher de la Communauté de communes qui conduit actuellement l'élaboration du PLUi pour demander une modification du classement de tout ou partie de cette parcelle.*

Réception de Madame Rosette BURGNIARD, le 15 octobre 2018.

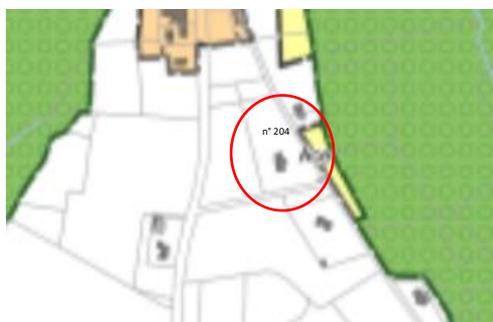


Cette habitante de Montesquieu est propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 103-217-228-240-242-243 et 313 au lieu-dit « la Molène-Ouest ». Elle demande l'extension de la zone Uc à la parcelle contigüe n°228.

**Cette requête ne concerne pas la modification en cours.**

*Nous avons conseillé à l'intéressée de se rapprocher de la Communauté de communes qui conduit actuellement l'élaboration du PLUi pour demander une modification du classement de tout ou partie de cette parcelle.*

Madame Michèle RESSIGUIET, le 25 octobre 2018.



Propriétaire avec son mari d'une maison d'habitation à Cigalou où elle réside, souhaiterait construire une piscine sur son terrain. La parcelle n° 204 se situe en zone A du PLU.

La modification de l'article A2 du règlement écrit du PLU prévoit la possibilité de réaliser des extensions en zone A. La construction d'une piscine semble possible dans la limite d'une emprise au sol maximum de 70 m<sup>2</sup>.

*Nous avons donc indiqué à Madame RESSIGUIET qu'elle avait la possibilité de déposer un permis de construire.*

Monsieur Gérard GRIGNY, 25 octobre



Propriétaire d'une maison et d'un hangar implantés au lieu-dit « Le Touron-ouest » souhaite connaître les possibilités d'extension et de construction d'annexes sur sa parcelle.

**Cette requête ne concerne pas la modification en cours.**

Cette parcelle est classée en zone Ud où les règles de construction sont précisées dans le règlement écrit du PLU. Toute nouvelle construction doit donc

respecter le règlement de cette zone et plus particulièrement les règles d'implantation prévues aux article Ud 6 à 8.

Monsieur Bernard LABOULFIE, 25 octobre 2018



Ce propriétaire habite sur la parcelle cadastrée section AD n° 210 sise au lieu-dit « Laborie-nord », d'une contenance d'environ 5000 m<sup>2</sup>. Il souhaiterait détacher de celle-ci un lot à bâtir de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> et souhaite connaître les possibilités offertes par le PLU.

**Cette requête ne concerne pas la modification en cours.**

Cette parcelle est située en zone A où seules seront permises à l'issue de la modification en cours du PLU, l'extension des maisons et la construction d'annexes, le tout dans certaines limites.

*Nous avons indiqué à Monsieur LABOULFIE que sa demande de division serait vraisemblablement refusée dans l'état actuel du PLU.*

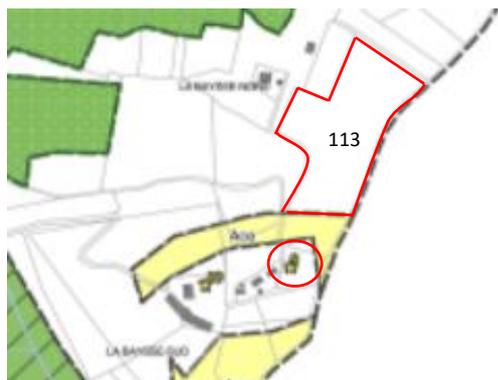
Monsieur et Madame Jacques RONZIER, 25 octobre 2018

Ce couple habite au lieu-dit « Las Burgos », en limite de la Commune de Durfort-Lacapelette et souhaite obtenir des informations sur leur zone.

**Cette requête ne concerne pas la modification en cours.**

*Nous avons indiqué à ces personnes que leur parcelle était classée en zone A du PLU en leur précisant les caractéristiques de cette zone.*

Madame Simone BACH, 15 novembre 2018



Cette habitante du lieu-dit La Baysse-sud est venue s'informer sur le classement de sa propriété. Elle possède un hangar cadastré section AN n° 135, qui est identifié sous le n° 9 de l'annexe comme susceptible de changer de destination.

Elle dit, par ailleurs, avoir fait donation à ses enfants d'une parcelle de terre cadastrée section AN n° 113 située en zone A qu'elle souhaiterait constructible.

**Cette dernière requête ne concerne pas la modification en cours.**

*Nous avons précisé à Madame BACH que le projet de modification n°2 du PLU confirme la possibilité de transformer le hangar bardé édifié sur la parcelle AN n° 135 à des fins d'habitation mais qu'elle prévoit également de lui permettre de recevoir une destination artisanale. Nous lui avons indiqué que la parcelle AN N° 113 était inconstructible sauf à des fins agricoles.*

Madame Marie-Claude GAYRAL, 15 novembre 2018



Cette habitante de Montesquieu demeurant à Laborie-nord et qui n'a pas souhaité déposer d'observation sur le registre d'enquête ne comprend pas que la zone constructible Uc ne se prolonge pas de part et d'autre de la route jusqu'à la limite de la commune de Durfort-Lacapelette.

**Cette requête ne concerne pas la modification en cours.**

Monsieur Jean-Paul GERLA, 15 novembre 2018



Cet habitant de la Commune est propriétaire de plusieurs parcelles situées au Touron, d'une contenance de 1 ha 20 environ, qu'il déclare, dans une observation portée au registre d'enquête, vouloir vendre comme terrain à bâtir. Ces parcelles sont classées en zone A.

**Cette requête ne concerne pas la modification en cours.**

## VI - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **71 - Sur la suppression du COS.**

Aucune observation ne concerne cette suppression.

Il s'agit de la mise en conformité avec l'article 157 de la loi ALUR du 24 mars 2014 à laquelle il n'avait pas été procédé lors de la première modification du PLU.

Outre les articles 14 du règlement écrit, il y aura lieu de supprimer également les mots « Définies à COS nul » au deuxième paragraphe du règlement de la zone AUo pour intégrer totalement cette modification législative.

### **72 - Sur la présentation des articles A2 et N2.**

La modification des articles A2 et N2 vise à la fois à rendre possible la construction d'annexes et d'extensions aux habitations existantes et à permettre le changement de destination de certains bâtiments identifiés par une étoile sur le document graphique.

La présentation des possibilités offertes par les deuxième et troisième paragraphes pourrait laisser penser, par erreur, qu'elles ne s'appliquent qu'aux bâtiments visés au premier paragraphe.

Afin d'éviter toute ambiguïté, nous proposerons d'inverser l'ordre de présentation des paragraphes 1 et 3 de ces articles.

### **73 - Sur la modification des règles de construction des annexes et des extensions en zones agricoles et naturelles.**

La modification n° 1 du PLU avait supprimé les zones Ah et Nh et permis une extension des bâtiments d'habitation en zones A, dans la limite de 50 % de l'existant, sous réserve que la construction finale ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Mettant à profit les dispositions de l'article L151-12 de la loi du 6 août 2015, dite loi Macron, qui permet en outre la réalisation d'annexes en zones agricoles et naturelles, la Commune souhaite offrir cette possibilité en zone A comme en zone N, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> au sol.

Ce projet prévoit également d'accroître la faculté d'étendre les bâtiments d'habitation en zone A comme en zone N.

La nouvelle règle autoriserait une extension maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ce qui peut conduire à construire 100 m<sup>2</sup> de plancher sur deux niveaux, (au lieu de 50% des planchers existants), à la condition que l'habitation après agrandissement n'excède pas 300 m<sup>2</sup> au sol (au lieu de 150 m<sup>2</sup> de plancher).

Cette modification conduirait à un assouplissement très substantiel de la règle actuelle ainsi qu'en témoigne la simulation figurant au tableau ci-dessous.

Or la jurisprudence actuelle et une réponse ministérielle récente (JO du Sénat du 5 juin 2014 - page 1331) conduisent à définir les extensions comme des aménagements mesurés, de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Il est dans ses conditions permis de se demander, à l'examen de la simulation ci-dessous, si une extension dont l'ampleur conduirait à accroître de plus de 50 % (et parfois de beaucoup plus) celle du bâtiment auquel elle s'intègre, ne devrait pas être considérée comme une construction nouvelle interdite.

### Simulation de l'application de la règle d'extension en zone A (et N)

Type d'habitation	Règlement actuel dans la limite de 150 m2 de plancher			Règlement soumis à l'enquête publique dans la limite de 300 m2 de surface au sol cumulée			
	Maximum constructible	Plancher après extension	% de plancher	Maximum au sol	extension de plancher (1)	Plancher après extension	% de plancher
70 m2 au sol sur un niveau	35m2	105 m2	50%	50 m2	50 à 100 m2	120 à 170 m2	71 à 142 %
70 m2 au sol sur deux niveaux	10 m2	150 m2	7%	50 m2	50 à 100 m2	190 à 240 m2	36 à 71 %
80 m2 au sol sur un niveau	40 m2	120 m2	50%	50 m2	50 à 100 m2	130 à 180 m2	62 à 125 %
80 m2 au sol sur deux niveaux	0	160 m2	0%	50 m2	50 à 100 m2	2210 à 260 m2	32 à 63 %
90 m2 au sol sur un niveau	45 m2	135 m2	50%	50 m2	50 à 100 m2	140 à 190 m2	56 à 111 %
90 m2 au sol sur deux niveaux	0	180 m2	0%	50 m2	50 à 100 m2	230 à 280 m2	28 à 56 %
100 m2 au sol sur un niveau	50 m2	150 m2	50%	50 m2	50 à 100 m2	150 à 200 m2	50 à 100 %
100 m2 au sol + 50 m2 à l'étage	0	150 m2	0%	50 m2	50 à 100 m2	200 à 250 m2	33 à 67 %
150 m2 au sol sur un niveau	0	150 m2	0%	50 m2	50 à 100 m2	200 à 250 m2	33 à 67 %
200 m2 au sol sur un niveau	0	200 m2	0%	50 m2	50 à 100 m2	250 à 300 m2	25 à 50 %
275 m2 au sol sur un niveau	0	275 m2	0%	25 m2	25 m2	300 à 325 m2	9 à 18 %

(1) rien ne semble a priori interdire une extension sur deux niveaux en respectant la hauteur autorisée,

Libéralisation très critiquable	.....	
Libéralisation forte	.....	
Libéralisation acceptable	.....	

Il nous semble que, pour éviter de tels dépassements, une limitation de l'extension en pourcentage de l'existant, serait la seule indication susceptible de garantir que l'extension conserve un caractère « subsidiaire ».

Nous avons donc interrogé la Communauté de communes « Terres des confluences » à ce sujet à l'occasion du rapport de synthèse (annexe n° 13).

## 74 - Sur la création de l'emplacement réservé n°3.



L'école communale qui reçoit des élèves de maternelle et de primaire se situe au cœur du village, en bordure de la route départementale n° 957 de Moissac à Lauzerte. Pour des raisons de sécurité évidentes liées à la circulation automobile, la dépose et la prise en charges des enfants par les parents ne pouvaient plus s'effectuer sur cette voie de circulation très fréquentée.

Or l'accès à la cour de l'école, située en contrebas à l'arrière de celle-ci n'existait pas, le chemin rural dit de Narbonne à Sainte-Thècle ne permet en effet aucune liaison directe, en raison de l'importante déclivité qui le sépare du niveau du terrain donnant accès à la cour de l'école.

La municipalité a donc aménagé à ses frais un chemin goudronné sur un terrain appartenant à un riverain, avec l'accord de ce dernier, Madame Michèle BELLOC, afin de réaliser un accès en pente douce à partir du parking de la Mairie.

Il a ensuite été demandé aux parents d'élèves d'accéder à l'école par ce chemin à partir du parking de la Mairie.

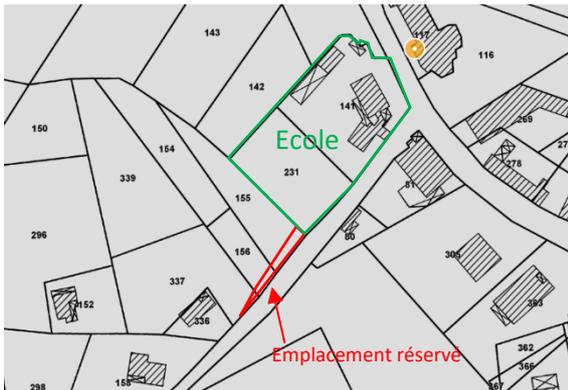
Madame BELLOC a ultérieurement vendu une partie de sa propriété, constituée par la parcelle n° 337 à Monsieur ALBERGUCI, de sorte qu'une partie du chemin appartient aujourd'hui à deux riverains.



Devant, semble-t-il, les désagréments de voisinage causés par la circulation et le stationnement parfois désordonné des voitures des parents, les riverains ont limité l'accès par ce chemin privé aux seuls services municipaux et aux pompiers.

La municipalité a donc été contrainte d'aménager, sur son terrain, une rampe piétonnière permettant aux enfants de rejoindre l'école depuis le parking.

Le chemin privé goudronné reste cependant le seul accès carrossable à l'école et si les propriétaires en permettent actuellement l'utilisation par les services municipaux et les pompiers, la situation reste fragile.



Dans le but de pérenniser cet accès, la municipalité qui est acheteur du terrain mais souhaite éviter l'expropriation, entend couvrir ce chemin par un emplacement réservé de 150 m<sup>2</sup> qui permettra de le protéger.

Cette mesure nous semble de bon sens. Il nous apparaît même qu'il serait de l'intérêt du propriétaire des parcelles AE n° 155 et 156, classées en zone Uc, de céder cette bande de terrain à la Commune de manière à ménager un

accès public permettant leur viabilisation .

## 75 - Sur rectification d'erreurs et la mise à jour de la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.

Le Sud-ouest de la France et tout particulièrement les coteaux de Moyenne Garonne, auxquels appartient la Commune de Montesquieu, se caractérise par un habitat dispersé, progressivement désaffecté en raison de l'exode rural.

Pour valoriser cet important patrimoine bâti existant en zones A et N, la Commune a autorisé dès la création de son PLU, le changement de destination de certains bâtiments agricoles pour leur permettre d'évoluer vers une finalité différente d'habitat ou d'artisanat.

C'est ainsi que dès 2013, le PLU avait identifié 14 bâtiments susceptibles de recevoir une destination d'habitation. A la suite de la première modification du 7 avril 2016, 81 bâtiments supplémentaires, desservis par les réseaux ont été autorisés à changer de destination (dont 72 vers un usage d'habitation et 9 vers un usage artisanal).

Un contrôle a permis de rectifier le positionnement de certains des bâtiments identifiés et de constater que trois d'entre eux devaient être supprimés. La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination s'établit donc maintenant à 92 (90 en zone A et 2 en zone N).

Par ailleurs, l'article L151-11 de la loi n'imposant pas de définir une destination unique, il est aujourd'hui envisagé de donner à chacun d'entre eux la possibilité de recevoir indifféremment une destination d'habitat ou une destination artisanale. Ces bâtiments sont identifiés par une étoile et un numéro sur le document graphique et répertoriés dans une annexe.

Nous considérons que cette disposition est de nature à endiguer la désertification rurale et à valoriser le patrimoine architectural local, en permettant l'utilisation d'un bâti souvent inoccupé, pour des activités qui ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère. Ces changements, autorisés par le PLU, seront d'ailleurs soumis au cas par cas à l'avis favorable de la CDPNAF en zone agricole ou à celui de la CDNPS en zone naturelle. Ces mesures semblent suffisantes pour prévenir les usages abusifs.

L'oubli signalé de deux bâtiments ayant été confirmé par la Communauté de communes « Terres des confluences », dans la réponse qu'elle a apportée le 30 novembre à notre procès-verbal de synthèse, nous réserverons notre avis favorable à l'identification comme bâtiments susceptibles de changer de destination, les deux bâtiments sis sur les parcelles cadastrées section AD 32, 33 et 34 au lieu-dit « Garrigou ».

## **VII - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

### **61 - Clôture du registre et fermeture de la boîte mail.**

Le registre d'enquête a été clôturé par nos soins le jeudi 15 novembre à 12 h 30 avec quatre mentions, la boîte mail a été fermée au même moment, sans aucune mention.

### **62 - Procès-verbal de synthèse.**

Un procès-verbal de synthèse a été remis en main propre à Madame Camille JAULIN, chargée de mission Aménagement-Habitat à la Communauté de Communes « Terres des Confluences ». le lundi 19 novembre 2018 (annexe n°13).

### **63 - Réponse de la Communauté de communes « Terres des confluences »**

Le mémoire en réponse de la Communauté de communes nous est parvenu par mail le 30 novembre 2018 (annexe n° 14)

Ce mémoire contient l'ensemble des réponses, point par point, aux observations formulées. Les observations formulées sont présentées en rouge en italique et soulignées et les réponses sont données en noir immédiatement à la suite. Un commentaire du Commissaire enquêteur figure ensuite, s'il y a lieu, en italique dans un encadré.

#### **Observations du public**

#### **Observation n°1 : Mme Monique FEAU Demande de rendre constructibles les parcelles 114 et 124 qui bordent la route D41 sur la commune de Montesquieu.**

Cette demande ne rentre pas dans le cadre d'une procédure de modification et dans les objets de cette procédure. Cette demande ne peut être instruite que dans le cadre d'une révision du PLU. Mme Monique FEAU est invitée à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**Observation n°2 : Mme Simone BACH Souhaiterait que les parcelles situées à Labaysse Nord soient à l'avenir des terrains constructibles.**

Cette demande ne rentre pas dans le cadre d'une procédure de modification et dans les objets de cette procédure. Cette demande ne peut être instruite que dans le cadre d'une révision du PLU. Mme Simone BACH est invitée à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**Observation n°3 : M. GERLA Jean-Paul Souhaiterait que la parcelle située « Le Tournon Est » (Route de Durfort) soit classé à l'avenir en terrain constructible (1ha20)**

Cette demande ne rentre pas dans le cadre d'une procédure de modification et dans les objets de cette procédure. Cette demande ne peut être instruite que dans le cadre d'une révision du PLU. M. Jean-Paul GERLA est invité à formuler sa demande dans le cadre de la concertation (en cours) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**Observation n°4 : Mme Jacqueline COULY Demande que deux bâtiments, anciennement agricoles (ancien séchoir et ancienne stabulation inoccupée), édifiés sur les parcelles cadastrées section AD n°32, 33 et 34, soient inclus dans l'annexe des bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination.**

Ces deux bâtiments, désormais inexploités et à proximité d'une maison d'habitation, peuvent présenter un intérêt à faire l'objet d'un changement de destination (pour de l'habitation ou de l'artisanat comme cela est autorisé par le règlement du PLU). Ces deux bâtiments vont donc être identifiés dans le règlement graphique et dans l'annexe des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

*Commentaire du Commissaire enquêteur : Dont acte.*

#### **Observations du commissaire enquêteur**

**Observation n°1 : sur la forme, outre la suppression des articles 14 du règlement écrit, n'y a-t-il pas lieu de supprimer également les mots « Définies à COS nul » au deuxième paragraphe du règlement applicable à la zone AU0, pour parachever la mise en harmonie avec la législation ?**

Les termes « Définies à COS nul » vont être supprimés du règlement écrit afin d'assurer une bonne cohérence du document.

*Commentaire du Commissaire enquêteur : Dont acte.*

**Observation n°2 : sur la forme, j'attire par ailleurs votre attention sur la présentation des articles A2 et N2, dont l'ordre des paragraphes pourrait conduire un lecteur non averti à considérer que les possibilités offertes au dernier sont soumises aux seuls bâtiments identifiés au premier. Ne pensez-vous pas que l'inversion des paragraphes 1 et 3 lèverait toute ambiguïté ?**

Les paragraphes 1 et 3 des articles A2 et N2 sont en effet indépendants. Ils ne concernent pas obligatoirement les mêmes bâtiments. Le paragraphe 1, relatif aux changements de destinations, concerne les bâtiments identifiés par une étoile jaune sur le règlement graphique et le paragraphe 3, relatif aux extensions et aux annexes, concerne les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU (non identifiés sur le

règlement graphique). Afin d'éviter toute ambiguïté, les paragraphes 1 et 3 vont être inversés.

*Commentaire du Commissaire enquêteur : Dont acte.*

Observation n°3: sur le fond, le projet prévoit d'accroître la possibilité d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et d'appliquer cette mesure à la zone N. Le PLU actuel, issu de la première modification, fixe un quota d'extension de 50% de l'existant, dans la limite d'une surface totale de plancher de 150 m<sup>2</sup> après agrandissement. Le projet de deuxième modification fixe une nouvelle règle qui permettrait une extension maximum de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la condition que l'habitation après agrandissement n'excède pas 300 m<sup>2</sup> au sol. Cette ouverture ne vous semble-t-elle pas excessive au regard de la jurisprudence ? Ne vaudrait-il pas mieux fixer une limite d'extension en pourcentage plutôt qu'en valeur absolue ?

L'objectif de la rédaction proposée, fixant une limite d'extension en valeur absolue (soit 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) était d'éviter une inégalité de traitement entre les petites et les grandes constructions d'habitation existantes. Avec cette règle, toute construction a un potentiel d'extension équivalent. De plus, cette règle évite des extensions trop importantes pour les grandes constructions. En effet, si à l'inverse, la limite d'extension est uniquement fixée en pourcentage, une construction par exemple de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ce qui dans les faits est fréquent sur la commune) pourrait bénéficier d'une extension de 50%, soit de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, ce qui semble excessif. Ainsi, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avait d'ailleurs validé notre proposition de règlement écrit, réglant l'extension en termes de valeur absolue et non de pourcentage, considérant que celle-ci assurait une préservation de ces espaces.

Néanmoins, dans un souci de cohérence avec la notion d'extension, définie comme un aménagement mesuré, de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel il s'intègre, le règlement écrit va être modifié en vue de combiner les deux règles (pourcentage et valeur absolue). Cela assurera une certaine cohérence concernant les extensions créées, qui seront toujours inférieures à l'existant, sans pour autant accorder une souplesse excessive aux grandes constructions. Ainsi sur ce point, les articles A2 et N2 vont être modifiés dans ce sens : « Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sont autorisés dans les conditions suivantes : - Les annexes [...] ; - L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante. L'emprise au sol de l'extension doit être au maximum de 50m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale cumulée (bâtiment d'habitation existant et extension) doit être au maximum de 300m<sup>2</sup>. L'extension ne devra pas constituer la création d'un logement supplémentaire ».

Concernant l'emprise au sol totale cumulée, il semble pertinent de maintenir un maximum de 300m<sup>2</sup> dès lors que dans ces zones naturelles et agricoles, de nombreux bâtiments d'habitation sont déjà de grandes tailles. Cette limite permet ainsi à toute habitation de pouvoir faire l'objet de réaménagements via notamment une extension.

*Commentaire du Commissaire enquêteur :*

*La Communauté de communes « Terres des confluences », dans sa réponse à notre procès-verbal de synthèse, a justifié le choix de la limite des extensions en valeur absolue à 50 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 50 % en pourcentage, par un souci d'égalité. Les auteurs du projet ont ainsi voulu éviter que les petites habitations existantes ne soient pénalisées par rapport aux grandes (qui sont nombreuses dans la Commune) et qui auraient été autorisées à de grandes extensions par une limitation en pourcentage.*

*Cependant, répondant à notre questionnement et pour éviter les excès possibles, « Terres de confluences » a pris l'engagement de modifier le règlement écrit en cumulant les deux règles (valeur absolue et pourcentage).*

*Le maintien d'une emprise au sol cumulée de 300 m<sup>2</sup> se justifie, selon la Communauté de communes, par l'existence sur la Commune de nombreuses habitations de plus de 200 m<sup>2</sup> au sol qu'il est important de pouvoir aménager pour protéger ce patrimoine.*

*Nous prenons acte des justifications apportées et nous approuvons la modification annoncée. Nous constatons, en effet, que cette dernière permettra d'assouplir la règle actuelle sans autoriser des extensions supérieures à 50 % de l'existant.*

*Le tableau de simulation ci-dessous montre que la règle corrigée continuera à permettre et à assouplir la réalisation des extensions, pour tous les bâtiments d'habitation dans la limite de 300 m<sup>2</sup> cumulés au sol, tout en garantissant un effet mesuré.*

*Notre avis favorable sera donc conditionné à l'inclusion de la limite cumulée de 50 m<sup>2</sup> et 50 % d'emprise au sol, dans la rédaction du dernier paragraphe des articles A2 et N2.*

**Simulation de l'application de la règle d'extension en zone A (et N)**

Type d'habitation	Règlement actuel dans la limite de 150 m <sup>2</sup>			Règlement modifié après enquête dans la limite de 300 m <sup>2</sup>			
	50 % de surface de plancher			50 m <sup>2</sup> au sol et 50 % de l'emprise au sol			
	Maximum constructible	Plancher après extension	% de plancher	50 % d'emprise au sol	extension de plancher	Plancher après extension	% de plancher
70 m <sup>2</sup> au sol sur un niveau	35m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	50%	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	50%
70 m <sup>2</sup> au sol sur deux niveaux	10 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	7%	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	25%
80 m <sup>2</sup> au sol sur un niveau	40 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	50%	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	
80 m <sup>2</sup> au sol sur deux niveaux	0	160 m <sup>2</sup>	0%	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	25%
90 m <sup>2</sup> au sol sur un niveau	45 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	50%	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	
90 m <sup>2</sup> au sol sur deux niveaux	0	180 m <sup>2</sup>	0%	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	25%
100 m <sup>2</sup> au sol sur un niveau	50 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	50%	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	50%
100 m <sup>2</sup> au sol + 50 m <sup>2</sup> à l'étage	0	150 m <sup>2</sup>	0%	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	33%
150 m <sup>2</sup> au sol sur un niveau	0	150 m <sup>2</sup>	0%	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	33%
200 m <sup>2</sup> au sol sur un niveau	0	200 m <sup>2</sup>	0%	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	25%
275 m <sup>2</sup> au sol sur un niveau	0	275 m <sup>2</sup>	0%	5 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	9%

Amélioration .....  
Statut quo .....

## VIII – ANNEXES

- Annexe n° 1 : Délibération du Conseil municipal de Montesquieu - 5 juillet 2016.
- Annexe n° 2 : Délibération du Conseil communautaire de « Terres des Confluences » 21 juillet 2016.
- Annexe n° 3 : Lettre type de consultation des Personnes Publiques Associées - 18 juin 2018.
- Annexe n° 4 : Réponse de la Chambre des Métiers de Tarn et Garonne à la consultation des PPA
- Annexe n° 5 : Réponse de la CDPENAF.
- Annexe n° 6 : Confirmation de la CDPENAF.
- Annexe n° 7 : Dispense d'évaluation environnementale de la MRAe.
- Annexe n° 8 : Confirmation de la MRAe.
- Annexe n° 9 : Désignation du Commissaire enquêteur par le TA de Toulouse.
- Annexe n° 10 : Arrêté de la Communauté de communes prescrivant l'enquête publique.
- Annexe n° 11 : Certificat d'affichage du Président de la Communauté de communes.
- Annexe n° 12 : Annonces légales dans la presse locale.
- Annexe n° 13 : Procès-verbal de synthèse.
- Annexe n° 14 : Mémoire en réponse de la Communauté de communes aux observations émises dans le cadre de l'enquête.

Département de Tarn et Garonne  
Communauté de communes « Terres des confluences »  
Commune de Montesquieu

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Projet de 2<sup>ème</sup> modification du PLU**

**Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur**

*Les présentes conclusions constituent la suite et le complément du rapport du Commissaire enquêteur établi à la même date et afférent à la même enquête publique.*

La Commune de Montesquieu, petite commune du nord-ouest du Tarn et Garonne, dépendant de la Communauté de communes « Terres des Confluences » (délégitaire de la compétence d'urbanisme), dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 octobre 2013 et modifié une première fois le 7 avril 2016.

Afin de mettre le document d'urbanisme de cette Commune en harmonie avec la législation récente et d'ouvrir les possibilités nouvelles offertes par la loi du 6 août 2015, la Communauté de communes a prescrit le 21 juillet 2016 une deuxième modification qui vise à :

1. Supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS),
2. Préciser des règles de construction des annexes et des extensions aux habitations en zones agricoles et naturelles,
3. Créer un emplacement réservé n°3 pour la réalisation d'un chemin d'accès à l'école,
4. Supprimer la vocation unique prédéfinie pour le changement de destination de certains bâtiments identifiés en zone agricole et naturelle.

L'enquête publique, pour laquelle nous avons été désigné en qualité de Commissaire enquêteur s'est déroulée sans incident, dans les formes habituelles et légales, entre le 15 octobre et le 15 novembre 2018.

Nous avons reçu 14 personnes au cours des trois permanences que nous avons tenues en mairie, mais la plupart d'entre elles nous ont exposé des demandes sans rapport direct avec la présente enquête.

Nous avons remis un procès-verbal de synthèse au porteur de projet le 19 novembre 2018 en la personne de Madame Camille JAULIN, Chargée de mission Aménagement-Habitat à « Terres des confluences » et pris connaissance de sa réponse le 30 novembre 2018.

Après avoir :

- Étudié le dossier et toutes les pièces annexes.

- Nous être assuré que l'information du public a été convenablement et réglementairement effectuée et dans les délais prescrits.
- Tenu les trois permanences prévues par l'arrêté.
- Pris connaissance des réponses des Personnes Publiques Associées et des avis de la CDPENAF et de la MRAe.
- Rencontré à plusieurs reprises Madame le maire de Montesquieu et les responsables du Service de l'urbanisme de la Communauté de communes « Terres des confluences ».
- Rendu compte, dans un procès-verbal de synthèse remis à la Communauté de communes le 19 novembre 2018 des observations émises par le public et de nos interrogations personnelles.
- Examiné le mémoire en réponse de la Communauté de communes « Terres des confluences » et notamment les propositions d'amendement du règlement écrit qu'il contient.

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Montesquieu correspond à la fois, à la nécessité de mettre le règlement écrit en harmonie avec les textes législatifs les plus récents, à protéger un accès essentiel à l'école communale et à organiser la valorisation du foncier communal bâti préconisé par la loi du 6 août 2015,

**Nous émettons l'avis suivant :**

#### **En ce qui concerne la forme**

Nous sommes favorable à la suppression des articles 14 du règlement écrit du PLU et à la suppression de toute référence au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sans qu'il soit oublié celle du membre de phrase « Définies à COS nul » du deuxième paragraphe du règlement de la zone AUo que nous recommandons. Cette modification mineure est une mise en harmonie avec l'article 157 de la loi ALUR du 24 mars 2014 à laquelle il n'avait pas été procédé lors de la première modification du PLU, ce qui évitera toute confusion.

Nous avons par ailleurs pris bonne note de l'engagement de la Communauté de communes pris dans son mémoire en réponse ? d'inverser conformément à notre demande, l'ordre de des paragraphes 1 et 3 des articles A2 et N2 du règlement écrit. Cette nouvelle présentation lèvera toute ambiguïté et évitera toute erreur d'interprétation de la part d'un lecteur non averti.

#### **En ce qui concerne le fond**

En application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, nous sommes favorable au principe de permettre l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes en zones agricoles et en zone naturelles.

Le projet de rédaction du dernier paragraphe des articles A2 et N2 du règlement écrit, tel que présenté à l'enquête publique, aurait pu conduire à autoriser des extensions dérogeant à la règle de mesure et de subsidiarité pour celles-ci.

Nous prenons acte avec satisfaction, de l'engagement pris par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse du 30 novembre 2018, de corriger la règle en limitant l'extension des bâtiments d'habitation existants à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de leur emprise au sol.

Cette modification, tout en assouplissant les possibilités offertes par le règlement actuel du PLU et en étendant celles-ci à la zone N, ouvrira la faculté d'agrandir dans des proportions raisonnables toutes les catégories d'habitations de la Commune, ce que la règle actuelle ne permet pas. Cette mesure est de nature à lutter contre l'abandon du patrimoine bâti communal en facilitant son aménagement et sa réhabilitation.

Nous conditionnerons naturellement notre avis favorable à la modification n° 2 de la Commune de Montesquieu au respect de l'engagement pris par la Communauté de communes.

Nous sommes très favorable à la création de l'emplacement réservé n° 3 de 150 m<sup>2</sup>, sur les parcelles cadastrées section AE n° 155,156 et 338. Cette décision est en effet indispensable pour sécuriser le seul accès carrossable à la cour de l'école du village, aménagé aux frais de la collectivité, mais que les riverains ne tolèrent aujourd'hui que pour les services municipaux et les services de secours.

Nous sommes enfin favorable à la remise en ordre de la liste des bâtiments agricoles identifiés au PLU comme susceptibles de changer de destination pour de l'habitat ou de l'artisanat. La faculté offerte à chaque unité d'opter pour l'une ou l'autre de ces destinations nouvelles n'est pas contraire à la loi et apportera plus de souplesse. Elle pourra notamment permettre l'installation sur la Commune de nouveaux résidents ou de nouveaux artisans, alors que les terrains à bâtir disponibles y sont devenus rares.

La liste des 92 bâtiments, identifiés dans le règlement graphique et dans l'annexe, devra cependant être complétée par les deux bâtiments nouveaux situés au lieu-dit « Garrigou », sur les parcelles cadastrées section AD N°32, 33 et 34, conformément à l'engagement pris par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse du 30 novembre 2018.

En conclusion, nous émettons un **avis favorable** à la modification n° 2 du PLU de Montesquieu sous la réserve suivante :

### **Réserve :**

Le règlement écrit, le règlement graphique et l'annexe relative aux changements de destination des bâtiments d'exploitation seront modifiés, conformément à l'engagement pris par la Communauté de communes « Terres des confluences » dans son mémoire en réponse du 30 novembre 2018.

Fait à Montauban le 5 décembre 2018

Le Commissaire enquêteur

Bernard POULIGNY