



ENQUÊTE PUBLIQUE

E22000148/31

**PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
MONTESQUIEU-LAURAGAIS**

REALISEE DU 28 NOVEMBRE 2022 AU 13 DECEMBRE 2022

RAPPORT

Commissaire Enquêteur : Jean-Paul Aguttes

Le 12 Janvier 2023

	2
1 Généralités	3
1.1 Cadre général et objectif de la révision allégée N° 1 du PLU	3
1.2 Objet	3
1.3 Cadre juridique	4
2 Organisation et déroulement de l'enquête	4
2.1 Désignation du Commissaire enquêteur	4
2.2 Opérations préalables à l'enquête	4
2.3 Composition du dossier	5
2.4 L'information du public	6
2.5 Déroulement de l'enquête	7
2.6 Clôture de l'enquête	7
3 Synthèse et analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	8
4 Analyse des observations du public	9
5 Questions à la Commune et analyse des réponses	12
5.1 Les questions et leur objet	12
5.2 Analyse des réponses	12
6 Mon traitement des points manquants ou insuffisants du dossier	17
6.1 Mieux préciser l'objectif pour son point 1 « extension de la zone U »	17
6.2 Rendre compte de la condition limite « ne pas permettre de nouvelles habitations » encadrant les extensions de zone U	19
6.3 Rendre compte de l'équité des extensions de zone U	22
ANNEXES	24
Annexe 1 : PV de synthèse avec les retours de la commune	25
Annexe 2 :Echanges de re-sollicitations par courriels suite à la du première réception du PV de Synthèse	34

1 Généralités

1.1 Cadre général et objectif de la révision allégée N° 1 du PLU

Montesquieu-Lauragais est une commune de Haute-Garonne d'environ 1000 habitants. Elle fait partie de la « Communauté de Communes Terres du Lauragais » et du « Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais (PETR du Pays Lauragais) » qui porte le SCoT dont la révision a été approuvée le 12 Novembre 2018.

Le PLU de Montesquieu Lauragais est en vigueur depuis le 22 juillet 2020. Il a pris la suite d'un Carte Communale mise en place en 2006.

L'objectif de la procédure porte sur deux points :

Point 1 principal « Extension de la zone U ». Ce point d'objectif se présente selon deux composantes ou type d'extensions, énoncées comme suit dans la note de présentation (§3.1)

- *La commune souhaite étendre très légèrement la zone U du PLU sur les jardins de constructions existantes, en cohérence avec l'occupation du sol et en limitant la surface ajoutée pour ne pas permettre la construction de nouvelles habitations. Plusieurs parcelles ont été identifiées sur lesquelles la limite de zone avec l'espace agricole est positionnée de façon très resserrée par rapport à la construction principale, excluant toute possibilité d'évolution ou de construction d'annexe.*
- *Il s'agit également d'intégrer à la zone U des annexes ou piscines construites suite à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme antérieure à l'entrée en vigueur du PLU en 2020.*

Point 2 conduit en parallèle : « Clarification du règlement piscine en zone A »

La commune Montesquieu Lauragais a gardé les compétences de PLU. Madame Nathalie FAURE, Adjointe Urbanisme est à la fois Porteuse de Projet et l'Autorité Organisatrice pour cette procédure.

1.2 Objet

Au titre du point 1 « extension de zone U » :

Le projet propose 11 extensions de zone U, concernant 14 parcelles. Tout cela est décomposé en 7 cas (sans que soit expliqué le sens de cette décomposition). Le total de la surface transférée en zone U est d'environ 4400 m² (la somme des extensions sur le dossier conduit à 4600 m² mais je trouve une erreur sur la surface de B 1149).

1. B0864, 1 unité foncière
2. D0760, 1 unité foncière
3. B1152 (avec 1149), même unité foncière
4. B1056 (avec 1185), même unité foncière
5. B0919 et B0745, 2 unités foncières
6. B0560 (avec 0559) et B0784, 2 unités foncières
7. E0847, E1265 et E1266, 3 unités foncières

Au titre du point 2 « Clarification du règlement piscine en zone A » :

Pour accompagner l'évolution des logements situés en zone agricole sur la commune, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les conditions d'implantation des annexes, dont les piscines, sont précisées. On met en cohérence l'article A2 définissant les constructions autorisées et l'article B1c qui précise les dispositions liées à l'emprise au sol et notamment que les piscines sont exclues de la limitation de 50 m² de l'emprise au sol.

Il s'agit uniquement d'une clarification sans changement de règle.

1.3 Cadre juridique

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19 à L153-8.

Le code de l'environnement et notamment ses articles L 123- 1 et suivants et à L123-9.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montesquieu Lauragais approuvé par délibération du conseil municipal du 22 Juillet 2020.

Le SCoT du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais (PETR du Pays Lauragais) dont la révision a été approuvée le 12 Novembre 2018.

L'arrêté 2022-07 du 7 février 2022 du Maire de Montesquieu Lauragais prescrivant la révision du PLU.

La décision N° E22000148/31 en date du 05/10/2022 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur Jean-Paul AGUTTES en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté N°2022-95 du 25 Octobre 2022 du Maire de Montesquieu Lauragais prescrivant une enquête publique sur la révision alléguée N°1 du plan local d'urbanisme (PLU).

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur

Le 5 Octobre 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

2.2 Opérations préalables à l'enquête

J'ai obtenu une version électronique complète du dossier par courriel le 18 octobre.

J'ai eu une première rencontre avec Madame l'Adjointe Urbanisme de Montesquieu-Lauragais le 24 Octobre 2022. Mme Guerra de HGI/ATD (Agence Technique de Haute Garonne) s'est jointe à nous par téléphone. L'objet était de définir le calendrier de l'enquête, le contenu de son arrêté et de faire part de mes premières questions ou remarques, dont deux principales :

- Le règlement graphique présent dans le dossier n'est donné que dans la version révisée, si bien que cette pièce ne permet pas de visualiser les changements de tracé de la zone urbaine, c'est-à-dire de visualiser l'objet du point 1, point principal de la procédure, sans le recours à la note de présentation qui, elle, reporte bien les évolutions graphiques. Ma remarque a conduit à une modification sur le dossier papier seulement (pas de changement sur le dossier en site

internet) par des flèches pointant les 7 cas de changement. Cette modification permet de localiser les lieux de changements, mais toujours pas de les visualiser.



- Il est précisé pour le point 1 de la procédure que la surface de zone U ajoutée est limitée pour ne pas permettre la création d'une habitation. J'ai indiqué que je regrettais que le dossier ne précise pas comment cette condition de non création d'habitation était prise en compte (quels critères ? quelle application cas par cas ?) pour définir le nouveau tracé. Mon avis n'a pas reçu d'approbation. Ce manquement important à mes yeux a fait ensuite l'objet d'une question écrite au porteur de projet et je reviens plus loin là-dessus.

L'arrêté d'enquête a été signé sans que son projet me soit donné à relire, bien que ce soit la pratique et que j'ai eu fait la demande dans ce sens au terme de la réunion. Néanmoins cela a été sans conséquence pour l'enquête.

2.3 Composition du dossier

Pièces administratives (7 pages)

Délibération du conseil municipal prescrivant la révision allégée N°1 du 07 Février 2022 (2 pages).

Arrêt du projet de révision allégée du PLU tirant le bilan de la concertation, du 21 juillet 2022 (2 pages)

Arrêté du 25 octobre 2002 prescrivant une enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU (2 pages)

Note de présentation (23 pages)

Bilan de concertation du public (18 pages)

Procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques (PPA) (17 pages)

Règlement écrit (extrait) (6 pages).

Document graphique (extrait) (3 pages)

2.4 L'information du public

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié le 10 Novembre 2022 et le 1er décembre 2022 dans la « Dépêche du Midi » et dans la « Voix du Midi ».
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage municipaux à la salle des fêtes, à « En Serny » et au « Moulin d'En Haut », mais pas en mairie contrairement à l'indication sur l'arrêté d'enquête publique.
- L'avis d'enquête indiquait notamment que le dossier d'enquête était consultable sur le site <http://www.mairie-montesquieu-lauragais.fr>, que les observations pouvaient m'être adressées à la mairie de Montesquieu-Lauragais et que les personnes le désirant pouvaient également me faire parvenir leurs observations par voie électronique en les adressant à l'adresse électronique de la mairie de Montesquieu-Lauragais
- Un dossier papier de l'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie avec un registre pour les observations.

2 Incidents à signaler :

- N° 1 : L'avis d'enquête n'est pas affiché en Mairie comme prévu dans l'arrêté. Je qualifierais cet incident sans conséquence vu que l'avis était bien sur le panneau d'affichage très voisin de la salle des fêtes.
- N°2 : J'ai constaté en cours d'enquête, malheureusement que lors de la dernière permanence, que le dossier papier mis à la disposition du public à la mairie ne comportait pas la bonne version de la note de présentation, laquelle était bien présente dans le dossier numérique sur le site. La pièce papier portait bien le bon titre mais avec des différences dans le sommaire et le contenu (voir capture ci-dessous où l'on peut aussi noter que le document portait un pied de page relatif au PLU de .. Auterive !). Les 3 premiers chapitres sont les mêmes mais le chapitre 3.2 « Présentation des parcelles impactées » ne comportait que la liste des parcelles, sans les pages 8 à 14 du bon document qui donnent la modification de tracé de zone urbaine pour chacune des parcelles. Cela a rendu impossible la perception de l'objet du point principal (« extension de zone U ») pour toute personne qui n'aurait eu que le dossier Mairie pour s'informer. Le secrétariat de mairie m'a indiqué n'avoir vu personne consulter ce dossier. Je n'ai décelé chez aucune des 8 personnes rencontrées en permanence un manque d'information imputable à cet incident. Je considère que le chapitre 3.1 (Objectifs poursuivis) bien présent dans le dossier papier, attire correctement l'attention et devrait conduire le lecteur à constater la promesse flagamment non tenue par le chapitre 3.2 juste suivant (Présentation des parcelles impactées) au point de réclamer au secrétariat de mairie, toujours présent lors des consultations, l'information manquante. En conséquence, je qualifie cet incident comme à faible conséquence sur l'enquête.

I. Présentation de la procédure	3
1. Contenu de la note de présentation	3
2. Maître d'ouvrage et responsable du projet	4
3. Document d'urbanisme en vigueur	4
4. Objet de l'enquête	4
II. Le contexte communal	6
III. L'objet de la procédure de révision allégée	7
1. Objectifs poursuivis	7
2. Présentation des parcelles impactées par l'évolution du règlement graphique	8
3. Evolution du règlement écrit	9
IV. Incidences de la révision allégée sur l'environnement	10
V. Insertion de l'enquête publique dans la procédure de révision allégée	11
VI. Textes régissant la procédure de modification du PLU	11
1. Code de l'urbanisme	11
2. Code de l'environnement	13

2.5 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 28 Novembre 2022, à 8h, au 13 Décembre 2022, à 17h

Je tiens à souligner les très bonnes conditions matérielles offertes par la mairie de Montesquieu-Lauragais pour mes permanences.

J'ai tenu 3 permanences : Le Mercredi 30 novembre 2022 de 9h à 12h, le Lundi 5 décembre de 9H30 à 12H30 et le mardi 13 Décembre de 14h à 17h.

Incidents à signaler : Aucun, autre que ceux déjà rapportés ci-dessus pour ce qui concerne l'information du public.

J'ai reçu 8 propriétaires dont les demandes ou interrogations portent sur la constructibilité sur leurs parcelles respectives. 3 lors de la permanence N°1, 4 lors de la permanence N°2, 1 lors de la permanence N°3).

L'enquête a produit 6 observations, dont 1 d'un propriétaire non rencontré car non résident.

2.6 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée le 13 Décembre 2022 à 17h. J'ai alors clos le registre d'enquête déposé à la mairie de Montesquieu-Lauragais, il contenait 2 observations manuscrites et la copie de 4 observations reçues par courrier électronique ou postal.

Le 13 décembre 2022, J'ai envoyé mon PV de Synthèse par courriel à Madame l'Adjointe Urbanisme. Ce PV incluait 5 questions adressées à la commune.

Le 21 décembre, j'ai reçu par courriel mon PV de synthèse modifié par incorporation dans le texte des éléments de réponses de la commune.

Le 23 décembre, constatant l'absence de réponses pour 3 des 5 questions (1, 2 et 3), j'ai resollicité par courriel pour ces 3 mêmes questions, demandé un complément 5bis pour la question 5 et posé une nouvelle question 6 (j'aurais dû nommer 4bis) complémentaire à la question 4. J'ai reçu en retour un courriel le 28 décembre.

Le 28 décembre, constatant toujours l'absence de réponse à la question 3 et à la question 1, ainsi qu'à la nouvelle question 6, j'ai resollicité par courriel. J'ai eu un retour le 29 décembre par courriel.

Le 30 décembre, constatant une réponse incomplète à la question 3, j'ai resollicité par courriel le 30 Décembre. J'ai eu un retour par courriel le 6 janvier 2023.

Le 3 janvier, j'ai posé par courriel une question 7 et eu un retour par courriel le même jour.

3 Synthèse et analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les réponses des PPA sont incorporées dans la pièce du dossier 'Procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques ». Cette dernière contient une décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE ainsi que les avis écrits des 4 PPA ayant répondu.

Nota : Le dossier et en particulier la pièce 'Procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques » ne contient aucune analyse des réponses des PPA et donc rien sur la prise en compte d'une réserve formulée.

Les 4 PPA ayant répondu sont : La Chambre d'Agriculture, la DDT, le PETR de Pays Lauragais, de la Communauté de communes « terres du Lauragais ». Ces avis sont favorables. Seuls 2 PPA motivent leur avis :

- La Chambre d'Agriculture : « *La révision allégée n'est pas de nature à impacter l'activité ou les espaces agricoles* » pour la Chambre d'Agriculture
- Le PETR de Pays Lauragais : « Les modifications ne permettent pas de construire de nouveaux logements et n'interfèrent pas avec la trame verte et bleue du SCoT. La révision allégée du document est compatible avec les orientations du SCoT »

Les 4 PPA suivantes également consultées n'ont pas répondu : le Conseil Régional Occitanie, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, la Chambre de commerce et d'industrie (CCI 31) et la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA 31).

La Chambre d'Agriculture a conditionné son avis favorable par cette réserve :

- *Nous rappelons que les règles d'extension des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, en zone A et N, doivent être conformes à la note de cadrage validée par la CDPENAF. Nous demandons que la présente modification simplifiée intègre cette mise en conformité du règlement de la zone agricole.*

En absence dans le dossier d'analyses des réponses des PPA, ma question 7 (par courriel) auprès de la commune m'a permis d'obtenir (par courriel) ceci comme prise en compte de la commune :

- *« Nous avons défendu notre position à ce moment-là, à savoir que la doctrine n'est pas adaptée à la typologie des fermes du Lauragais. En effet, la doctrine limite la surface de plancher à 200 m² alors que beaucoup de fermes du Lauragais atteignent déjà cette surface, ce qui peut bloquer certains administrés pour de légères évolutions comme une terrasse couverte ou une véranda. D'autre part, les services de l'État qui portent la doctrine de la CDPENAF, n'ont pas émis de remarque sur ce sujet. Aussi, nous n'avons pas prévu de modifier les règles suivantes, qui ne semblent pas porter atteinte à l'activité agricole défendue par la chambre d'agriculture : • Les extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU, dans la limite de 70 m² d'emprise au sol et 70 m² de surface de plancher maximum, • La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol ».*

La réserve est énoncée en termes de non-conformité du règlement de la zone A sans faire de lien avec l'objet de la procédure. De la réponse de la commune, je comprends qu'il s'agit d'un point déjà à l'origine de remarque ou réserve lors de l'établissement du PLU, qui nécessiterait une modification substantielle du règlement, que la commune ne souhaite pas faire. Je considère que la réserve qui porte sur un point substantiel du règlement n'est pas recevable dans le cadre d'une procédure dont l'objectif, pour ce qui est du règlement, est uniquement de clarifier de dernier, sans changement, sur un point très particulier.

4 Analyse des observations du public

J'ai reçu 8 propriétaires dont les demandes ou interrogations portent sur la constructibilité sur leurs parcelles respectives. (3 lors de la permanence N°1, 4 lors de la permanence N°2, 1 lors de la permanence N°3)

Sur ces 8 propriétaires rencontrés, 5 ont formulé des questions écrites résumées ci-après. Parmi les 3 qui n'ont pas formulé d'observation écrite :

- 1 cas correspond à une observation (changement de destination d'un bâtiment agricole et classement en zone constructible) déjà formulée dans le bilan de concertation, bilan qui contenait 7 observations. Mon rôle a été d'abord d'assurer la bonne prise de connaissance de la suite donnée, telle que figurant au dossier dans le bilan de concertation. J'ai ensuite formulé, en l'expliquant, le même avis que celui indiqué dans le bilan, à savoir « Demande non liée à la révision allégée en cours, à reformuler dans le cadre d'une révision générale du PLU »
- Les 2 autres cas portent sur des mécontentements ou interrogations au regard des modifications apportées par le PLU 2020 par rapport au préexistant (Carte Communale de 2006) et se décomposent comme suit :
 - 1 cas : Règlement PLU 2020 qui, dans les espaces identifiés « jardins à protéger » de la zone Ua, réduit considérablement l'emprise au sol disponible pour la construction.

- 1 cas : Règlement PLU 2020 qui autorise, en zone Ap, des installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Mes explications de non rapport à la révision en cours ont pu éventuellement contribuer à ce que ces rencontres n'aient pas été suivies d'observations écrites.

1 Propriétaire m'a envoyé une observation par courrier postal, sans m'avoir rencontré (non résident du village).

Il y a donc au total 6 observations écrites, dont 5 de personnes rencontrées en permanence.

N°	Source	Date de l'observation	Nom	Résumé
1	Registre lors de la permanence du 30 Nov.	28 Nov.	Daniel LIBRES	Demande d'un classement U (pour nouvelle habitation) d'une partie de la parcelle E 1224. Reprise de la demande N° 1 du registre de concertation.
2	Courriel au commissaire (Rencontre en permanence du 30 Nov.)	30 Nov.	Mickael METAYER	Demande de classement U de B 1049 (B 1049 constructible sur carte communale 2006 et non constructible sur PLU 2020). Mr METAYER a une habitation sur la parcelle voisine B 1047.
3	Courriel au commissaire doublé d'un courrier postal joint au registre	5 Déc.	Odile CHAUDOUET	Demande de classement U de B 536 (B 536 non constructible sur PLU 2020 comme sur Carte Communale 2006).
4	Courriel au commissaire (rencontre en permanence du 5 Déc.) doublé d'un courrier postal joint au registre.	11 Déc.	Mr et Mme VANNIER	Demande de classement U de D 760 dans son intégralité (D 760 déjà construite en 2006 mais placée hors de la zone constructibilité de la carte communale de 2006, rendue partiellement constructible par le PLU 2020 et objet de la présente révision allégée pour une extension de Zone U mais toujours partielle). Reprise de la demande N°5 du bilan de concertation.
5	Courriel au commissaire (rencontre en permanence le 5 Déc.)	13 Déc.	Mr DELORME	Demande de classement de ZA 24, dans son intégralité, en U (ZA 24 hors zone de constructibilité de la carte communale 2006, rendue en partie constructible par le PLU 2020).
6	Registre lors de la permanence du 13 Déc.	13 Déc.	Mr Romain HUMEAU	Demande de classement U de B 882 (B 882 constructible sur carte communale 2006 et non constructible sur PLU 2020). Reprise des demandes N° 2 et 3 du registre de concertation.

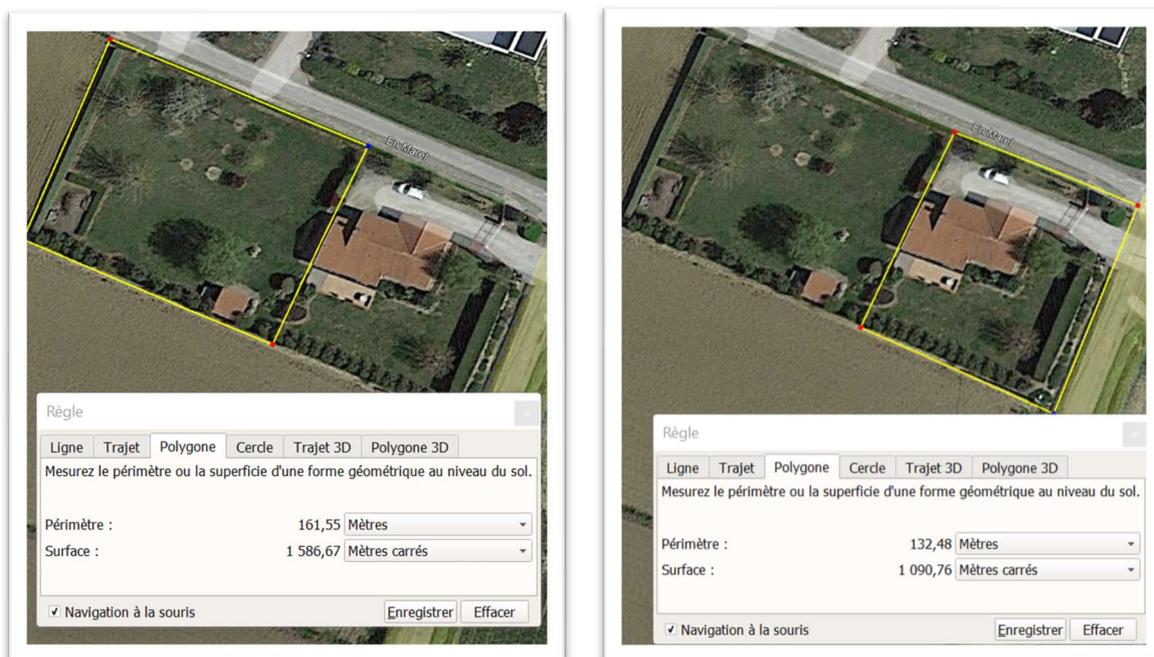
Je considère, et explique ci-après, que les 6 observations sont non recevables au titre la présente procédure. La commune, dans sa réponse au PV de synthèse, arrive à la même conclusion de non recevabilité pour 4 observations (1,3,6) et donne pour les 3 autres (2,4,5) un refus motivé autrement que par la non recevabilité et non convaincant ou suffisant de mon point de vue.

Les observations 1, 3, 5 et 6 sont des demandes de reclassement en zone U clairement formulées dans l'intention de construire une nouvelle habitation, ce que le reclassement permettrait sans aucun doute, que ce soit dans une parcelle totalement en zone A ou N et non bâtie (observations 1, 3, 6) ou par extension de la limite U au sein de la parcelle déjà bâtie, puis division foncière (cas 5). Rien que pour cela, ces cas ne rentrent pas dans le cadre de la présente procédure qui ne vise que des évolutions

d'habitation sans création de nouvelle habitation. Dans sa réponse au PV de synthèse, la commune arrive aux mêmes conclusions pour les observations 1, 3 et 6 et refuse la demande de l'observation 5 avec un argument non convaincant ou inutile dès lors qu'il s'agit d'une création d'habitation (*« la parcelle déjà bâtie en zone agricole a fait l'objet d'un reclassement en U limité à la partie incluant l'habitation existante, la piscine et les abords, avec une logique semblable à celle appliquée sur des parcelles semblables, la commune ne souhaite pas faire évoluer son zonage »*).

Par l'observation N°2, Le propriétaire et habitant de la parcelle B 1047 demande le reclassement en U de sa parcelle B 1049 attenante à la B 1047. L'intention n'est pas affichée, mais ce reclassement permettrait tout à fait une nouvelle habitation (grande surface de plus de 1000 m² avec accès direct à la rue) y compris par division foncière. Rien que pour cela, je la considère comme non recevable pour cette procédure. Elle aurait pu l'être, à mon sens, si elle avait été motivée en besoin d'évolution de l'habitation de la parcelle B 1047 moyennant un reclassement limité de B 1049, uniquement sur le devant B 1047 et sans accès sur la rue, ce qui aurait répondu au besoin tout en empêchant une nouvelle habitation. Là encore l'argumentation de refus de la commune ne me semble pas convaincante ou suffisante (*« la parcelle B1049 est à vocation agricole, elle semble cultivée ou en friche et est séparée par des clôtures des parcelles bâties voisines. Elle ne répond donc pas à l'objet de la présente procédure d'étendre légèrement sur les jardins existants »*). Au-devant de B1047, la clôture (ou mur de soutènement) laisse place à des marches d'escalier qui conduisent à du matériel entreposé, ce qui traduit un usage annexe d'au moins une partie de B 1049. Quand bien même ce ne serait pas le cas, je ne vois pas en quoi une absence d'usage annexe actuel ferait obstacle à ce que le propriétaire fasse une demande d'extension au titre de la présente procédure. Le véritable argument est qu'il n'y a aucune demande autre que de reclasser toute une parcelle qui permettrait une nouvelle habitation, après ou non vente de la parcelle. J'ai informé le propriétaire du cadre de recevabilité d'une demande (pour extension et sans permettre une nouvelle habitation), il n'a rien précisé, ce qui traduit bien l'absence d'intention dans ce sens.

Par l'observation N° 4, le propriétaire de la parcelle D 760, qui fait l'objet d'une extension de zone U au titre de la présente procédure, demande que l'ensemble de sa parcelle soit classé en U. Cela conduirait à rajouter près de 1600 m² à l'actuelle surface en zone U qui est de 1100 m². (Voir captures ci-dessous). Rien que par ces chiffres, on voit que la motivation dépasse le seul besoin d'évolution de l'habitation que vise l'actuelle procédure. La réponse positive à une telle demande permettrait une création d'habitation y compris par une division foncière, en respectant pour la nouvelle parcelle la limite d'emprise au sol fixée à 10% (règlement Ucb). L'analyse plus précise en §6.2 quantifie cette possibilité. Je considère donc cette demande comme non recevable pour cette procédure. Là encore l'argumentation de refus de la commune ne me semble pas convaincante ou suffisante (*« La demande effectuée lors de la concertation a été prise en compte dans la mesure où elle permet le projet d'évolution souhaité (évoqué plus loin). La commune ne souhaite pas englober l'ensemble de la parcelle »*).



5 Questions à la Commune et analyse des réponses

5.1 Les questions et leur objet

6 questions sur 7 sont relatives au point 1 de la procédure « Extension de zone U »

- La **question 1** vise à lever quelques imprécisions ou ambiguïtés dans l'objectif de la procédure pour son point 1 « Extension de zone U » et dans la définition des composantes ou types d'objectifs
- La **question 2** demande la ventilation des extensions proposées selon les types d'objectifs.
- La **question 3** porte sur le traitement, extension par extension, de la condition limite « l'extension ne doit pas permettre de nouvelles habitation » vu qu'il n'y a rien dans le dossier tant sur les critères que dans leur application (comme dit en § 2.1, ce fut signalé dès la première réunion avec le projet)
- Par la **question 4** (et la **question 6** que j'aurais dû appeler question 4 bis) je souhaite, pour mieux comprendre l'enjeu, savoir ce qui a déclenché la procédure, comment s'est fait le recensement des unités foncières à réviser, quelles sont parmi ces dernières celles qui correspondent à une demande explicite et non-spontanée et quelle est l'urgence à les satisfaire.
- Par la **question 5 (et la question 5 bis)** je cherche à savoir si certaines extensions reposent sur une parcelle A ou N acquise après le PLU et je questionne l'éligibilité à l'extension dans ce cas de figure.
- La **question 7** vise à me renseigner sur la prise en compte par le projet de la réserve faite par la chambre d'agriculture (vu qu'elle n'est pas dans le dossier).

5.2 Analyse des réponses

Nota : Les 5 premières questions avaient déjà été envoyées par un courriel le 7 décembre auquel il a été répondu le 9 décembre : « *Il n'est pas habituel que le commissaire enquêteur pose des questions en cours d'enquête, sauf difficulté ou enjeu particulier. La mairie n'a pas à prendre*

position en cours d'enquête publique. Un commissaire enquêteur doit rester indépendant et se forger son propre avis, sans influence »

Les réponses m'auraient peut-être aidé à mieux m'interfacer avec les administrés qu'il me restait à accueillir puisque les questions portaient sur les objectifs et la façon dont la commune les prenaient en compte. Par ailleurs je ne vois pas en quoi des réponses données avant la fin de l'enquête altéreraient « mon indépendance » plus que ces mêmes réponses données après la fin de l'enquête (ce n'est qu'après l'enquête que se fait le retour du CE aux observations des administrés).

Les réponses ont été insérées directement dans PV de synthèse pour les questions 1 à 5. Les questions 6 et 7 et les réponses associées ont fait l'objet de courriels.

Comme indiqué en § 2,5 il m'a fallu resolliciter plusieurs fois pour avoir toutes les réponses à mes questions sans que ces dernières aient eu besoin d'être modifiées (mais elles ont pu être complétées par d'autres questions, question 6 vis-à-vis de question 4 et question 5 bis vis à vis de question 5). Plusieurs couleurs, violet puis rouge puis vert, marquent les retours successifs insérés dans le PV de synthèse.

On trouve en annexe 1 le dernier PV de synthèse retourné comprenant tous les retours et en annexe 2 les courriels correspondant aux questions 6 et 7 ainsi qu'à tous les échanges liés aux re-sollicitations.

Question 1 : objectif de la procédure

Je comprends de l'énoncé de l'objectif de la procédure en § 3.1 de la note de présentation

- Que l'extension de zone U n'est possible que si l'ensemble des conditions suivantes est vérifié :
 - o La limite U est trop près de la construction pour permettre l'évolution,
 - o La limite U traverse l'unité foncière (il n'y a pas lieu de parler de parcelle, car la révision déplace aussi cette limite sur la parcelle voisine si cette dernière appartient au même propriétaire)
 - o La surface ajoutée ne permet pas la création d'une nouvelle habitation
- Que l'origine du positionnement non satisfaisant de la limite U n'intervient pas. Cette limite peut résulter d'une réduction préalable de la zone U (toutes les parcelles révisées sauf D 760 et B 1185) comme d'une augmentation de zone U (cas D760) ou n'avoir jamais bougé depuis sa mise en place (cas B 1185).
- Que la typologie d'éligibilité de zone U est la suivante :
 - o Type 1) La construction n'a pas de possibilité d'extension ou d'annexe nouvelle dans le périmètre U et aucune évolution n'a encore été faite. (cf deuxième alinéa de la capture ci-dessus)
 - o Type 2) Régularisation d'extension déjà faites mais autorisées avant le PLU (cf troisième alinéa de la capture ci-dessus)
 - Mais, je m'interroge sur la mention « autorisée avant PLU » pour le type 2. Cette mention ne me semble avoir de sens que si l'extension ne serait pas admise aujourd'hui au titre du type 1 (car trop importante par exemple ...) car sinon elle aurait tout lieu d'être régularisée, qu'elle ait ou non été autorisée avant le PLU, puisque la révision autorise ces évolutions quand elles ne sont pas encore faites. La révision introduit de fait le type 3.
 - o Type 3) Régularisation d'extension déjà faite et qui aurait été accordée au titre du Type 1 si elle n'était pas encore faite (qu'elle est ou non été autorisée avant le PLU actuel)

Concernant le premier alinéa de la capture et la phrase « étendre légèrement la zone U dans les *jardins* de constructions existantes », je m'interroge sur le fait que les extensions envisagées, le soient dans les « jardins » des constructions existantes. Introduisez-vous là une condition chapeau d'éligibilité ? Faut-il avoir déjà à minima investi la zone A objet d'extension par des jardins ? des haies ? des allées ? J'espère (et je pense) que ce n'est pas le cas (maladresse de formule qui aurait dû être « à proximité des constructions existantes »), car ce serait subjectif. J'imagine que tout propriétaire a le droit d'investir en jardin la partie en zone A jouxtant immédiatement sa construction à l'intérieur de son unité foncière et que celui qui l'a fait n'acquiert aucun avantage de régularisation vers la zone U par rapport à celui qui ne l'a pas (encore) fait.

Pouvez me confirmer ma compréhension de l'éligibilité telle que dressée ci avant, ou la corriger ?

Il a fallu que je resollicite deux fois pour avoir la réponse, les réponses intermédiaires étaient des considérations (parcellaires) sur l'objectif (voire qui sortent même de l'objectif quand on parle de redonner au cas2 D760 des droits que la parcelle avait quand elle était en A) et qui ne se positionnaient pas (comme demandé) sur ma compréhension et mon énoncé de l'objectif.

Au final (réponse verte dans le troisième retour de PV de synthèse) il est validé qu'il y a lieu, pour corriger les ambiguïtés et imprécisions sur la formulation de l'objectif, de :

- Parler « d'unités foncières » (et non de « parcelles ») sur lesquelles la limite de zone U est positionnée de façon très resserrée ...
- Ne pas tenir compte de l'historique (carte communale initiale, retrait ou extension de zone U opérée par le PLU 2020) de la limite de la zone urbaine qu'il s'agit maintenant de déplacer.
- Parler d'extension légère de zone U du PLU sur les « abords ou proximités » (et non dans les « jardins ») de constructions existantes (la réponse sur ce point est en violet sur le premier retour du PV de synthèse).

Concernant les types d'application de l'objectif, il m'a été répondu (réponse rouge dans le deuxième retour de PV de synthèse) qu'il n'y a pas de cas correspondant à des évolutions déjà faites qui n'auraient pas été autorisées avant le PLU (mon type 3). Je comprends que c'est cette mention « autorisée avant PLU » qui donne au type 2 une nature très différente du type 1. Il s'agit de corriger une anomalie formelle du PLU 2020 qui aurait dû intégrer en U ces constructions, alors que le type 1 relève de l'appréciation par la commune de l'inadaptation du PLU.

Je propose en § 6 une rédaction de l'objectif rectifiant ces imprécisions et mettant en avant les natures distinctes des deux types.

Question 2 : Pouvez-vous positionner tous les cas révisés au regard de la typologie d'éligibilité de la question1 (la mienne ou celle que vous retenez) ?

Il a fallu que je resollicite une fois pour avoir la réponse (en rouge dans le deuxième retour du PV de synthèse), le premier retour du PV ne la traitait pas du tout.

La réponse renseigne le type d'objectif et je fais une rectification pour le cas 4

Cas 1, B0864, 1 unité foncière -> type 2 (intégrer en U la construction déjà autorisée)

Cas 2, D0760, 1 unité foncière -> Type 1 (permettre une évolution)

Cas 3, B1152 (avec 1149), même unité foncière -> Type 1 (permettre une évolution)

Cas 4, B1056 (avec 1185), même unité foncière -> type 2 (intégrer en U la construction déjà autorisée)

-> ici je ne suis pas d'accord avec l'affectation, la raison invoquée « voirie sur parcelle » (en rouge dans le second retour de PV) ne peut pas correspondre à une construction autorisée avant le PLU car ce n'est pas une construction et la parcelle B1185 n'a jamais été constructible (ni par la carte communale, ni par le PLU 2020).
Ce cas est de type 1.

Cas 5, B0919 et B0745, 2 unités foncières -> Type 1 (permettre une évolution)

Cas 6, B0560 (avec 0559) et B0784, 2 unités foncières -> type 2 (intégrer en U la construction déjà autorisée)

Cas 7, E0847, E1265 et E1266, 3 unités foncières -> Type 1 (permettre une évolution)

Question 3 : les critères et leur mise en œuvre, cas par cas, pour la « condition limite » pas de nouvelle habitation.

La surface U ajoutée ne doit pas permettre la création d'une habitation. **Comment vous assurez vous de cette condition pour chacun des cas révisés ? (Quels sont les critères utilisés et quelle est l'application pour chacun des cas ? en précisant le sens du mot habitation...Est-ce logement dans une construction non attenante à la construction actuelle ?)**

Il s'agit là d'une condition importante qui borne et donne le sens, pour les PPA comme pour les administrés, à cette révision allégée qui n'est pas de rajouter de nouveaux logements par-dessus les objectifs du PLU 2020. Par ailleurs, Il ne s'agit pas que la révision de la parcelle soit par la suite détournée et crée des injustices (au regard de tous ces cas, justement non retenus pour la révision, où une évolution PLU déplaçant la limite U au sein d'unité foncière rendrait possible une nouvelle habitation avec éventuelle revente de terrain).

Je regrette, vu la fonction de sens et le besoin de transparence, que cette condition n'ait pas été accompagnée de critères minimaux avec mise en œuvre cas par cas.

Cette absence me conduit à m'interroger en particulier sur deux cas de parcelles révisées qui me semblent pouvoir faire l'objet de nouvelle habitation :

- Parcelle B559. Pourquoi ne limite-t-on le passage en U sur uniquement la partie déjà occupée d'annexes ou piscines, comme on le fait à coté pour B784. A le faire sur toute la partie haute de la parcelle avec son accès à la route, on offre la possibilité d'une nouvelle parcelle d'habitation autonome.
- Parcelle D 760. Pourquoi une telle extension de 20 m, alors qu'elle ne dépasse guère 12 ou 13 m ailleurs. Cette configuration permet là aussi une nouvelle parcelle d'habitation autonome (avec un accès dédié).

Et je me demande aussi pourquoi la parcelle B1047 ne serait pas retenue en révision pour un extension en B1049 (qui appartient au même propriétaire) sur une partie seulement de B1049 afin de respecter la logique « extension de construction » sans possibilité de nouvelle habitation.

Cette question semble avoir mis en difficulté la commune. Dans le premier retour (en violet) du PV de synthèse on répond que "*l'analyse spatiale de chaque site au vu des règles d'urbanisme (emprise au sol maximale notamment) laisse à penser que l'extension de la zone U ne sera pas de nature à laisser construire un logement supplémentaire distinct de la construction*" mais on ne justifie pas cette évaluation cas par cas. Je resollicite cette analyse cas par cas et je n'ai rien de plus dans le deuxième retour (en rouge) du PV de synthèse et ce n'est qu'à la troisième demande que j'ai une réponse (en vert dans le troisième retour du PV de synthèse), qui enfin traite cas par cas la « condition limite de non habitation ». Sauf que cette réponse était encore incomplète et non satisfaisante car :

- La réponse conclut, cas par cas, de manière positive sur le respect de la condition limite, mais seulement en citant les éléments du règlement qui conduisent à cette conclusion mais sans montrer en quoi ces éléments et la particularité du cas permettent de conclure.
- Plus encore, elle ne permet pas de comprendre ce que l'on cherche à empêcher, selon les cas la conclusion se rapporte à une « construction », ou une « nouvelle habitation » ou une « nouvelle habitation par division foncière » ou un « logement ». J'ai donc fait une dernière demande par courriel pour que soit donné le traitement cas par cas de la condition selon une définition claire de « habitation », comme je l'avais demandé dès la première fois. J'ai eu un retour par courriel le 6 janvier la définition de « habitation », qui est en fait « logement », mais sans que ce courriel reprenne comme demandé le traitement de la condition au regard de la seule définition correspondant à l'objectif défini.

J'induis de ces échanges que la commune a en fait cherché à limiter le risque de « nouveau logement par division foncière » et je considère que c'est le bon objectif car il n'est pas possible de limiter le risque de simple « nouveau logement ». En effet toute extension de zone U, de ne serait-ce que de 10 m, permet, puisque le règlement autorise de construire jusqu'à la limite séparative, d'agrandir la construction existante pour créer un nouveau logement que ce soit par réaménagement ou par simple accolage à l'habitation.

A partir de là, j'ai fait ma propre analyse du respect de cette condition (voir § 6)

Question 4 et 6 : Demandes explicites d'administrés ? Urgence à répondre ? Modalités de recensement des extensions à faire ?

Question 4 : Modalités de recensement des parcelles ou unités foncières objets de la révision ?

Qu'est ce qui a déclenché le besoin de révision ?

Est-ce qu'on s'est limité à aux demandeurs ou a-t-on mené une analyse exhaustive (selon l'éligibilité de la question 1 et la condition de la question 3)

Question 6 : dans courriel du 23 Décembre 2022)

Et je vous pose une question 6 qui complète la question 4 : Parmi les cas retenus pour cette révision, quels sont ceux qui correspondent à une demande explicite et spontanée des propriétaires et pour ces cas comment appréciez-vous la difficulté vécue et l'urgence d'y répondre (J'imagine que le problème n'est pas le même selon les deux familles d'objectifs : extension déjà faite mais non mise en conformité et extension voulue, non faite et bloquée)

Réponses en violet dès le premier retour de PV pour la question 4 :

- « demande d'implantation d'un garage par les propriétaires de la parcelle D 760 Si cette parcelle en zone A à la carte communale n'avait pas été classée en zone U au PLU, ils auraient eu le droit de créer une annexe de 50 m² à une distance de 20 m de l'habitation principale »
- « refus d'une déclaration préalable pour construction d'une piscine sur la B559 pour remplacer la piscine en bois hors sol vieillissante. Les propriétaires ont été surpris car ils n'avaient pas connaissance du retrait de cette parcelle de la zone constructible lors de l'élaboration du PLU. Nous reconnaissons qu'il s'agit d'une erreur réalisée lors de l'élaboration, avec négligence sur la prise en compte de l'aménagement du sol existant et classement en zone N, ce qui est une aberration »
- « Une analyse des limites de l'enveloppe urbaine a été réalisée pour recenser les situations similaires lors d'une commission urbanisme avec les conseillers municipaux membres de la commission ».

La réponse en vert pour la question 6 dans le courriel du 29 Décembre (après une re-sollicitation suite à une première non réponse à la question 6) répète les réponses à la question 4 et motive l'urgence à répondre par l'urgence des propriétaires et par l'erreur commise par la commune lors du PLU : aberration de classement N de la parcelle B559 alors qu'elle contenait une piscine, fixation d'une limite U empêchant l'évolution de l'habitation en D 760.

Je comprends donc que les propriétaires des parcelles D 760 et B559 sont les seuls à l'origine de la procédure et (par la réponse à la question 6) qu'aucun des autres cas objet de la révision ne s'est explicitement rajouté à la demande une fois la procédure engagée (recensement, concertation).

Je peux comprendre la notion d'urgence pour les propriétaires dans l'attente, comme je comprends le sentiment d'erreur commise en 2020 par la commune avec ce PLU aux limites de zone resserrées jusqu'à créer des anomalies formelles.

L'activité de recensement me semble peu exhaustive si cela s'est réduit à une réunion des conseillers municipaux. Néanmoins, il y a eu la concertation du public autour d'un objectif que chacun aura au minimum compris comme « On veut supprimer les impacts de limites de zone U trop resserrées. », objectif auquel rien ne manque pour attirer l'attention des administrés potentiellement impactés.

Question 5 et 5 bis : Extension de zone possible si parcelle d'extension acquise après le PLU ? Un cas, Y a-t-il des cas d'achat de la parcelle d'extension après le PLU

Question 5 : Un cas, où la parcelle d'extension U aurait été acquise par le propriétaire de la construction à l'étroit après le PLU 2020, est-il éligible ?

Nota : S'il n'y a pas de prise en compte de la date d'acquisition de la parcelle d'extension, cela voudrait dire que celui

- non-éligible dans votre recensement pour cette révision, parce que non propriétaire de la parcelle qui le soulagerait de l'étroitesse (par rapport à la limite U) et qui répondrait à toutes les autres conditions
- et qui viendrait à l'acheter demain

aurait tous les droits ensuite à réclamer la présente révision dès lors que cette révision aurait été déjà accordée aujourd'hui à des cas où la parcelle d'extension a été acquise après le PLU.

Pouvez-vous commenter mon analyse des conséquences d'une approche sans considération de la date d'acquisition ?

Question 5 bis : (dans courriel du 23 Décembre 2022) Y a-t-il un cas comme ça ?

La commune répond à la question 5 bis par la négative (aucune des extensions proposées n'est faite sur une parcelle A ou N achetée après le PLU). De fait cela enlève l'objet de la question 5. Auparavant, il m'a été répondu que la date d'achat n'intervenait pas, ce qui pour moi aurait posé un problème (voir pourquoi dans la question) si une extension U se faisait aujourd'hui sur une parcelle A ou N achetée après le PLU.

Question 7 : Quelle prise en compte a été faite de la réserve de la chambre d'agriculture ?

La réponse est traitée dans le cadre de ma prise en compte de la réserve en question en §3.

6 Mon traitement des points manquants ou insuffisants du dossier

6.1 Mieux préciser l'objectif pour son point 1 « extension de la zone U »

L'énoncé de l'objectif donne bien l'idée générale : « On veut supprimer les impacts de limites de zone U trop resserrées sur les habitations sans pour autant permettre de nouvelles habitations ». En particulier, rien ne manque pour attirer l'attention des administrés potentiellement impactés ou permettre la vigilance des Personnes Publiques Associées.

Principalement pour la bonne communication ultérieure du projet et pour mieux valoriser l'objectif, il me paraît utile de mieux distinguer les natures différentes des deux composantes de l'objectif et de rectifier des imprécisions principalement dues au mode de rédaction de l'objectif.

Il y a bien deux composantes ou types d'objectif : Type 1 -> permettre des évolutions à venir d'une part, et par ailleurs type 2-> intégrer en zone U des évolutions déjà faites et autorisées avant le PLU.

- Il faudrait mieux signaler la différence de nature des deux types. Pour le type 2 (qui devrait être introduit en premier), les extensions de zone U sont impératives au moins pour l'étendue englobant strictement les annexes à l'habitation, les piscines et les extensions déjà construites, car il s'agit d'une anomalie formelle du PLU 2020 de ne pas les avoir intégrées dès lors (et ceci est par contre bien rappelé dans l'objectif) qu'elles doivent être implantées dans la même zone que la construction principale. De l'autre côté, l'extension pour évolution à venir relève de l'appréciation par la commune de l'inadaptation du PLU (quelques limites trop proches des habitations) au regard des besoins d'évolution des habitations et des possibles sentiments d'injustice. Et là il n'y a pas lieu d'incriminer uniquement les rognages de zone U opérées par le PLU 2020 car la source du problème peut être antérieure (exemple : la révision intègre la parcelle B1185 qui n'a jamais été constructible).
- Le mode de rédaction de l'objectif semble associer la condition limite de ces extensions « ne pas permettre de nouvelles habitations » uniquement au type 1 (-> permettre des évolutions à venir) alors que cette condition s'applique aux deux types. Elle s'évalue avec les contraintes des constructions existante (sans faire d'hypothèses de transformation) et cela vaut aussi pour les constructions qui deviennent incorporées en zone U (piscines, annexes...).

Par ailleurs, l'objectif positionne les extensions « sur les jardins de constructions existantes, en cohérence avec l'occupation du sol ». Je ne comprends pas cette précision, si elle s'applique au type 2 elle est inutile et si elle s'applique au type 1 elle le conditionne à tort. En effet, il n'y a pas lieu de conditionner le reclassement de sa propre surface agricole ou naturelle jouxtant l'habitation à son usage préalable comme jardin, puisqu'un tel usage est autorisé à tout moment (sans compter que le qualificatif revêt un caractère subjectif).

Enfin, on utilise le mot parcelle alors qu'il s'agit d'unité foncière. La limite U à déplacer peut rester sur la même parcelle ou basculer sur autre parcelle voisine appartenant à la même unité foncière. Pour globaliser, il faut parler d'unité foncière et de limite U la traversant.

Au final, c'objectif rectifié peut s'écrire comme suit :

Il s'agit d'étendre légèrement la zone U du PLU aux abords de quelques habitations existantes afin de

- Corriger les anomalies du PLU 2020 qui a laissé hors de la zone U des annexes ou piscines dont la construction avait pourtant été autorisée avant son entrée en vigueur
- Permettre l'évolution ou la construction d'annexes quand il apparaît que cela est incompatible de la position resserrée de la limite U par rapport à l'habitation principale.

Ces extensions de zone U ne doivent pas permettre de créer de nouvelles habitations.

Plusieurs unités foncières traversées par la limite U ont été identifiées, relevant de l'un ou l'autre des deux types ci-dessus.

6.2 Rendre compte de la condition limite « ne pas permettre de nouvelles habitations »

On a vu que le dossier ne donne aucun élément expliquant la prise en compte de cette condition figurant dans les objectifs et que les réponses aux questions ne permettaient pas :

- De préciser ce que l'on veut empêcher (ou rendre peu probable),
- De donner les critères ou hypothèses à considérer
- Et de montrer, extension par extension, que la condition est tenue.

Je considère que cette condition est l'élément clef qui borne le projet et dont la bonne prise en compte doit être vérifiable. En particulier par les administrés pour lesquels la constructibilité ou non d'un bout d'unité foncière est un point naturellement sensible, surveillé, voire jaloué. D'ailleurs ceux rencontrés en permanence n'avaient que cette préoccupation comme en témoignent les observations (voir § 4).

Alors je fais l'analyse moi-même en commençant par les critères et hypothèses à considérer :

J'ai eu la réponse selon laquelle habitation est synonyme, dans le présent contexte, de logement. L'objectif figurant au dossier serait donc de ne pas permettre de nouveaux logements. Mais, j'ai induit des réponses aux questions que la commune a en fait cherché à empêcher de « nouveaux logements par division foncière » et il ne fait aucun doute que c'est bien l'objectif car il n'est pas possible d'empêcher de nouveaux logements hors division foncière. En effet, toute extension de zone U, de ne serait-ce que de 10 m, permet, vu que le règlement autorise de construire jusqu'à la limite séparative, d'agrandir la construction existante pour créer un nouveau logement que ce soit par réaménagement ou par simple accolage à l'habitation.

Une fois clarifiée la condition limite (ne pas permettre de nouvelle habitation par division foncière), il faut encore définir sur quelle surface on évalue cette condition. Il ne s'agit pas de le faire sur la seule extension mais de vérifier que l'extension ne permet pas une division foncière au sein de l'ensemble de la surface constructible étendue (de l'unité foncière) en ne faisant aucune hypothèse, favorable à la division, de réduction ou déplacement de bâti existant car cette possibilité existe déjà pour tout propriétaire et il n'y a pas de raison d'en priver le bénéficiaire de la révision.

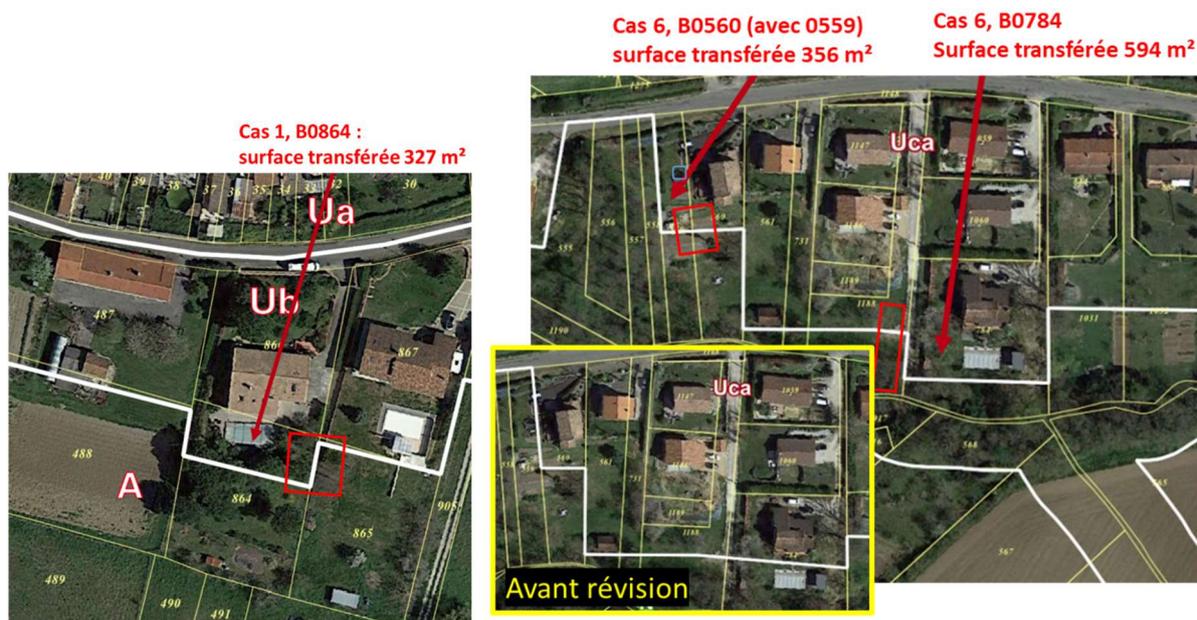
Enfin, il faut définir la taille minimale d'emprise à considérer pour la nouvelle habitation, ce qui détermine la surface de la parcelle (issue de division foncière) compte tenu des contraintes réglementaires (coefficient d'emprise et/ou d'espace de pleine terre). Au vu du bâti existant dans les secteurs concernés, j'estime qu'il n'y a pas d'enjeu de création de nouvelle habitation d'emprise inférieure à 80 m².

A partir de là, j'arrive à valider la condition pour chacune des extensions proposées, comme expliqué ci-après.

Les extensions de types 2 (intégrer en U la construction déjà autorisée), 3 unités foncières

Ces extensions sont en zones Ub ou Uca qui imposent un espace pleine terre minimal de 50 % (Uca) et 30 % (Ub). L'éventuelle nouvelle parcelle issue de division foncière doit donc faire au minimum 160 m² pour la zone Uca et 115 m² pour la zone Ub. Dans les photos ci-dessous, les rectangles rouges visent à

figurer ce qu'est une surface de 160 m², la largeur du carré est de 13 m et celle du rectangle allongé est de 6,5 m. Il est très peu probable que soit achetée une parcelle de si petite taille (aussi on considère cette même surface pour la zone Ub). Même dans cette hypothèse, on voit que l'intégration d'une telle parcelle dans l'unité foncière étendue, en respectant le bâti actuel (piscines comprises, le carré bleu en B559 représente une des piscines) n'est pas possible eu égard, entre autres, à la distance de garde que le propriétaire imposera par rapport à son habitation (puisqu'il est possible de bâtir sur la limite séparative) et aux conditions d'accès à cette nouvelle unité foncière.



Les extensions de types 1 (permettre l'évolution) en zone Ucb, 5 unités foncières

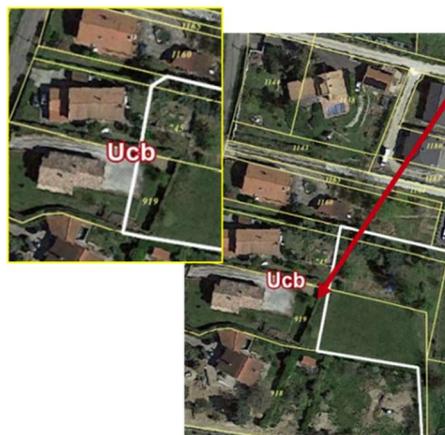
La zone Ucb impose une emprise au sol limitée à 10 % pour une parcelle non bâtie à la date du PLU, ce qui est le cas à considérer pour une parcelle qui serait issue de division foncière après cette révision. L'éventuelle nouvelle parcelle issue de division foncière doit donc faire au minimum 800 m².

Les extensions des cas 4 et 5 (ci-dessous) sont des bandes de surface limitée (respectivement 230 m², et de l'ordre de 300 m² pour les 2 unités foncières du cas 5) qui ne permettent pas une nouvelle unité foncière de 800 m² sans empiéter largement dans la surface U originelle en direction des habitations. Pour atteindre 800 m², il faudrait multiplier la largeur de ces bandes par plus de 2 (cas 5) ou 3 (cas 4) alors qu'on voit qu'il n'y a guère qu'un facteur 2 de disponible jusqu'aux habitations.

Cas 4: B1155 (et 1185)
surface transférée : 230 m²



Cas 5: B0919 et B 0745
Surface transférée pour l'ensemble
des 2 unités foncières : 684 m²



Le cas 3 (ci-dessous) correspond à une erreur du dossier qui présente une extension de 526 m² alors que la parcelle d'extension (B1149) ne fait que 311 m². En supposant que toute la surface ajoutée fasse partie de la nouvelle parcelle, il faudrait encore y rajouter 500 m² devant ou bien (le propriétaire ne concédera pas les deux à la fois) derrière l'habitation et aucun des deux endroits ne dispose d'une telle surface.

L'extension du cas 2 (ci-dessous) est directement accolée à l'habitation. Il faudrait que l'éventuelle nouvelle unité foncière de 800 m² puisse rentrer dans l'extension, ce qui est le cas puisque cette dernière fait 960 m². Mais les 160 m² de marge ne laisseraient que seulement 2,5 m de distance à l'habitation, et encore dans le cas le plus favorable où la nouvelle parcelle occuperait toute la largeur disponible (~60 m). Le propriétaire n'acceptera pas une telle proximité, d'autant qu'il est possible de bâtir sur les limites séparatives. Par contre, si on accordait toute l'extension sur toute la parcelle comme le propriétaire le demande, il y aurait 1600 m², soit 800 m² de marge et de quoi avoir une bonne distance de garde vis-à-vis de division foncière.

Cas 3: B1152 (et 1149)
surface transférée : 311 m²



Cas 2: D0760
surface transférée 961 m²



Les extensions de type 1 (permettre l'évolution) en zone Uca, 3 unités foncières

Ces extensions sont en zone Uca qui impose un espace pleine terre minimal de 50 %. L'éventuelle nouvelle parcelle issue de division foncière doit donc faire au minimum 160 m². Dans les photos ci-dessous, les rectangles rouges sont des représentations d'une surface de 160 m², la largeur du carré est de 13 m. Il est très peu probable que soit achetée une parcelle de si petite taille. Même dans cette hypothèse, on voit que l'intégration d'une telle parcelle dans l'une des deux unités foncières étendues du bas (E 847 et E 1265) en respectant le bâti actuel n'est pas possible eu égard, entre autres, à la distance de garde que le propriétaire imposera par rapport à son habitation puisqu'il est possible de bâtir sur la limite séparative. Elle serait possible dans la parcelle du haut (E 1266) mais c'est déjà le cas sans l'extension ou se qui l'empêcherait jusqu'ici, en particulier l'accès en fond de parcelle originelle, n'est pas solutionné par l'extension. La condition limite est bien vérifiée.

**Cas 7: Parcelles E0847, 1265 et 1266 :
surface transférée : 952 m²**



6.3 Rendre compte de l'équité des extensions

En vérifiant la condition limite « ne pas permettre une nouvelle habitation par division foncière » on vérifie aussi le premier critère d'égalité que peuvent avoir les propriétaires concernés. Néanmoins l'amplitude de la gamme (facteur de 1 à 4, 230 m² à 960 m²) de surface ajoutée tout en respectant la condition peut, en absence dans le dossier d'une analyse sur ce point, induire un sentiment d'inégalité de traitement, même si la sensibilité est bien moindre dès lors que la première condition est déjà assurée.

En fait la surface ajoutée, prise seule, donne une idée trompeuse de l'équité car :

- Selon le règlement de secteur (densité), la surface ajoutée est plus ou moins contrainte par la condition limite.
- L'analyse de la condition limite (cf §6.2) met en jeu aussi la distance de la limite U à l'habitation, et elle est ajustée pour toute la largeur de la parcelle pour ne pas compliquer le tracé.
- La surface ajoutée peut venir au ras de d'une habitation (très pénalisée par le PLU) et à d'autres endroits elle n'a pas besoin d'être aussi grande car la limite U n'est pas autant resserrée.

Il est possible de constater (outil Google Earth) que la distance de la nouvelle limite U au mur concerné de l'habitation se situe selon les cas entre 16 et 18 m, sauf pour quelques unités foncières qui sortent de cette gamme :

- L'unité foncière D 760 (cas 2) où cette distance est 23 m, ce qui fait que l'unité se distingue par le haut sur les deux tableaux car c'est elle qui a la plus grande surface ajoutée (960 m²).
- L'unité foncière B864 (cas 1) où la distance est de l'ordre de 13 m alors qu'on peut ajouter au moins 10 m sans enfreindre la condition limite (visible sur les photos de l'analyse du §6.2, il y a ici une forte contrainte d'accès à la parcelle).
- Les autres cas où la distance est en deçà de la gamme correspondent à des extensions qui ont atteint la limite de l'unité foncière.

Il y a donc deux cas qui empêchent d'affirmer une raisonnable équité de l'opération et il n'y a pas d'obstacle à y remédier : ~ 6 m de moins sur D760 et ~4 m de plus sur B864.

FIN DU DOCUMENT

Fait à Toulouse le 12 Janvier 2023



Jean-Paul Aguttes - Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 : PV de synthèse avec les retours de la commune

(Retours en violet le 21 Décembre, en rouge le 28 décembre après re-sollicitation N°1, en vert le 30 décembre après re-sollicitation N°2)

ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE MONTESQUIEU-LAURAGAIS

REALISEE DU 28 NOVEMBRE 2022 AU 13 DECEMBRE 2022

PV de Synthèse

(et questions du Commissaire Enquêteur)

A l'attention de Mr le Maire de Montesquieu-Lauragais

Commissaire Enquêteur : Jean-Paul Aguttes



13 DECEMBRE 2022

Nota : J'ai fait parvenir à la Mairie, par mail du 7 décembre, un document portant sur mes questions. Il m'a été demandé de reporter mes questions dans le PV de synthèse. Ces questions, inchangées, sont donc ici incorporées.

1. Bilan quantitatif des rencontres et observations.....	26
2. Observations écrites.....	26
3. Questions du commissaire enquêteur	28

1. Bilan quantitatif des rencontres et observations

J'ai reçu 8 propriétaires dont les demandes ou interrogations portent sur la constructibilité sur leurs parcelles respectives. (3 lors de la permanence N°1, 4 lors de la permanence N°2, 1 lors de la permanence N°3)

Sur ces 8 propriétaires rencontrés, 5 ont formulé des questions écrites reprises ci-après. Parmi les 3 qui n'ont pas formulé d'observation écrite :

- 1 cas correspond à une observation (changement de destination d'un bâtiment agricole et classement en zone constructible) déjà formulée dans le bilan de concertation, bilan qui contenait 7 observations. Mon rôle a été d'abord d'assurer la bonne prise de connaissance de la suite donnée, telle que figurant au dossier dans le bilan de concertation. J'ai ensuite formulé, en l'expliquant, le même avis que celui indiqué dans le bilan, à savoir « Demande non liée à la révision allégée en cours, à reformuler dans le cadre d'une révision générale du PLU »
- Les 2 autres cas portent sur des mécontentements ou interrogations au regard des modifications apportées par le PLU 2020 par rapport au préexistant (Carte Communale de 2006) et se décomposent comme suit :
 - o 1 cas : Règlement PLU 2020 qui, dans les espaces identifiés « jardins à protéger » de la zone Ua, réduit emprise au sol.
 - o 1 cas : Règlement PLU 2020 qui autorise, en zone Ap, des installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Mes explications de non rapport à la révision en cours ont pu éventuellement contribuer à ce que ces rencontres n'aient pas été suivies d'observations écrites.

1 Propriétaire m'a envoyé une observation par courrier postal, sans m'avoir rencontré (non résident du village)

Il y a donc au total 6 observations écrites, dont 5 de personnes rencontrées en permanence.

2. Observations écrites

N°	Source	Date de l'observation	Nom	Résumé
1	Registre lors de la permanence du 30 Nov.	28 Nov.	Daniel LIBRES	Demande d'un classement U (pour nouvelle habitation) d'une partie de la parcelle E 1224. Reprise de la demande N° 1 du registre de concertation.
2	Mail au commissaire (Rencontre en permanence du 30 Nov.)	30 Nov.	Mickael METAYER	Demande de classement U de B 1049 (B 1049 constructible sur carte communale 2006 et non constructible sur PLU 2020). Mr METAYER a une habitation sur la parcelle voisine B 1047.

3	Mail au commissaire doublé d'un courrier postal joint au registre	5 Déc.	Odile CHAUDOUET	Demande de classement U de B 536 (B 536 non constructible sur PLU 2020 comme sur Carte Communale 2006).
4	Mail au commissaire (rencontre en permanence du 5 Déc.) doublé d'un courrier postal joint au registre.	11 Déc.	Mr et Mme VANNIER	Demande de classement U de B 760 dans son intégralité (B 760 déjà construite en 2006 mais placée hors de la zone constructibilité de la carte 2006, rendue partiellement constructible par le PLU 2020 et objet de la présente révision allégée pour une extension de Zone U mais toujours partielle). Reprise de la demande N°5 du bilan de concertation.
5	Mail au commissaire (rencontre en permanence le 5 Déc.)	13 Déc.	Mr DELORME	Demande de classement de ZA 24, dans son intégralité, en U (ZA 24 hors zone de constructibilité de la carte communale 2006, rendue en partie constructible par le PLU 2020).
6	Registre lors de la permanence du 13 Déc.	13 Déc.	Mr Romain HUMEAU	Demande de classement U de B 882 (B 882 constructible sur carte communale 2006 et non constructible sur PLU 2020). Reprise des demandes N° 2 et 3 du registre de concertation.

REPONSES DE LA COMMUNE

Concernant l'observation orale précitée, et les observations écrites n° 1 et 6, la commune rappelle et confirme la suite donnée mentionnée sur le bilan de la concertation : « Demande non liée à la révision allégée en cours, à reformuler dans le cadre d'une révision générale du PLU »

Concernant l'observation écrite N° 4, il s'agit de la **parcelle D0760** (et non pas B760). La demande effectuée lors de la concertation a été prise en compte dans la mesure où elle permet le projet d'évolution souhaité (évoqué plus loin). La commune ne souhaite pas englober l'ensemble de la parcelle.

Concernant l'observation écrite N° 2, la **parcelle B1049** est à vocation agricole, elle semble cultivée ou en friche et est séparée par des clôtures des parcelles bâties voisines. Elle ne répond donc pas à l'objet de la présente procédure d'étendre légèrement sur les jardins existants le trait de zonage pour permettre une évolution du bâti, son classement ne peut donc pas évoluer dans ce cadre.



Concernant l'observation écrite N° 3, la **parcelle B536** constitue un grand champ cultivé au-delà du chemin de ronde. Elle ne répond donc pas à l'objet de la présente procédure, son classement ne peut donc pas évoluer dans ce cadre.



Concernant l'observation écrite N° 5, la parcelle ZA 024 (située impasse Campbel après l'écluse de Négra) était en zone agricole à la carte communale approuvée en novembre 2006 comme toutes les constructions voisines de l'impasse de Campbel. Lors de l'élaboration du PLU, ces habitations et annexes ont été classées en zone UCb. Aussi, pour la parcelle ZA 024, uniquement la partie incluant l'habitation existante et la piscine et leurs abords a été inclus en zone UCb, avec une logique semblable à celle appliquée sur des parcelles semblables. La commune ne souhaite pas faire évoluer son zonage.

3. Questions du commissaire enquêteur

Question 1 : Eligibilité à l'extension de zone U

Par cette procédure, la commune souhaite étendre très légèrement la zone U du PLU sur les jardins de constructions existantes, en cohérence avec l'occupation du sol et en limitant la surface ajoutée pour ne pas permettre la construction de nouvelles habitations.

Plusieurs parcelles ont été identifiées sur lesquelles la limite de zone avec l'espace agricole est positionnée de façon très resserrée par rapport à la construction principale, excluant toute possibilité d'évolution ou de construction d'annexe.

Il s'agit également d'intégrer à la zone U des annexes ou piscines construites suite à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme antérieure à l'entrée en vigueur du PLU en 2020.

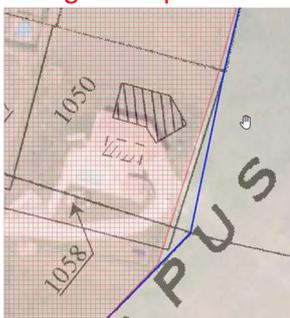
Ci-dessus capture de l'énoncé des objectifs poursuivis (§ III.1 du RP)

Je comprends :

- Que l'extension de zone U n'est possible que si l'ensemble des conditions suivantes est vérifié :
 - La limite U est trop prête (près) de la construction pour permettre l'évolution, **OUI**
 - La limite U traverse l'unité foncière (il n'y pas lieu de parler de parcelle, car la révision déplace aussi cette limite sur la parcelle voisine si cette dernière appartient au même propriétaire) , **OUI , je confirme**
 - La surface ajoutée ne permet pas la création d'une nouvelle habitation, **OUI , je confirme**
- Que l'origine du positionnement non satisfaisant de la limite U n'intervient pas. Cette limite peut résulter d'une réduction préalable de la zone U (toutes les parcelles révisées sauf D 760

et B 1185) comme d'une augmentation de zone U (cas D760) ou n'avoir jamais bougé depuis sa mise en place (cas B 1185). **OUI, je confirme**

- Pour tous les cas, il s'agit de rendre des possibilités d'évolution aux propriétaires qui ont été impactés lors du passage de la carte communale au PLU. Le retrait de la limite de la zone U à l'époque a été fait pour empêcher les constructions de nouveaux logements (par division foncière) mais sans prise en compte de l'évolution des logements existants pour la construction d'annexes tel que piscines, cabanes de jardin, des abris de terrasses... Aussi cette révision a pour objectif de rendre des droits aux propriétaires, semblables aux autres propriétaires de la commune. Pour la D760, on est dans le même cas de figure car le fait d'être passé en zone U en plaçant le trait de la limite de la zone U à la limite du bâtiment, on prive les propriétaires de créer des annexes à proximité de leur habitation. Alors qu'ils le pouvaient s'ils étaient restés en zone A
- Pour la B1185, elle était en partie en zone U à la carte communale. Il s'agit d'un découpage parcellaire créé spécifiquement pour la constitution d'une unité foncière pour la construction du logement présent sur la B1050



- Que la typologie d'éligibilité de zone U est la suivante :
 - Type 1) La construction n'a pas de possibilité d'extension ou d'annexe nouvelle dans le périmètre U et aucune évolution n'a encore été faite. (cf deuxième alinéa de la capture ci-dessus) **Oui , ce cas est éligible**
 - Type 2) Régularisation d'extension déjà faites mais autorisées avant le PLU (cf troisième alinéa de la capture ci-dessus)
 - Mais, je m'interroge sur la mention « autorisée avant PLU » pour le type 2. Cette mention ne me semble avoir de sens que si l'extension ne serait pas admise aujourd'hui au titre du type 1 (car trop importante par exemple ...) car sinon elle aurait tout lieu d'être régularisée, qu'elle ait ou non été autorisée avant le PLU, puisque la révision autorise ces évolutions quand elles ne sont pas encore faites. La révision introduit de fait le type 3.
 - **Il ne s'agit pas de régularisation proprement parlé car les constructions avaient bien été accordées dans le cadre du zonage U de la carte communale. Mais lors de l'élaboration du PLU, la limite a été resserrée sans prise en compte des constructions déjà autorisées.**
 - Type 3) Régularisation d'extension déjà faite et qui aurait été accordée au titre du Type 1 si elle n'était pas encore faite (qu'elle est ou non été autorisée avant le PLU actuel) **Je ne vois pas de cas entrant dans cette typologie**

Concernant le premier alinéa de la capture et la phrase « étendre légèrement la zone U dans les *jardins* de constructions existantes », je m'interroge sur le fait que les extensions envisagées, le soient dans les « jardins » des constructions existantes. Introduisez-vous là une condition chapeau d'éligibilité ?

Faut-il avoir déjà à minima investi la zone A objet d'extension par des jardins ? des haies ? des allées ? J'espère (et je pense) que ce n'est pas le cas (maladresse de formule qui aurait dû être « à proximité des constructions existantes »), car ce serait subjectif. J'imagine que tout propriétaire a le droit d'investir en jardin la partie en zone A jouxtant immédiatement sa construction à l'intérieur de son unité foncière et que celui qui l'a fait n'acquiert aucun avantage de régularisation vers la zone U par rapport à celui qui ne l'a pas (encore) fait.

Pouvez me confirmer ma compréhension de l'éligibilité telle que dressée ci avant, ou la corriger ?

Ce ne sont pas les propriétaires qui ont établi des jardins en zone A ; les jardins étaient préexistants, et le PLU les a classé en partie en zone A pour que de nouvelles habitations n'y soient pas établies.

Le classement en zone A n'obère en rien la possibilité d'avoir la jouissance d'un espace d'agrément. L'analyse a été portée sur une réalité d'occupation de l'espace par les propriétaires pour y adapter les dispositions réglementaires. La notion de « jardin » pourra être précisée et reformulée en introduisant la notion de proximité.

Question 2 : Pouvez-vous positionner tous les cas révisés au regard de la typologie d'éligibilité de la question 1 (la mienne ou celle que vous retenez) ?

La réponse à la question 3 ci-après détaille les cas en présence.

Question 3 : La surface U ajoutée ne doit pas permettre la création d'une habitation. Comment vous assurez vous de cette condition pour chacun des cas révisés ? (Quels sont les critères utilisés et quelle est l'application pour chacun des cas ? en précisant le sens du mot habitation...Est-ce logement dans une construction non attenante à la construction actuelle ?)

Pour le code de l'urbanisme, la destination habitation englobe les sous-destinations logement et hébergement. Les mots sont ici synonymes.

L'objectif de cette procédure est d'ouvrir à de la souplesse pour les logements existants sans ouvrir à la création de nouveaux logements.

1 / Pour autant la zone U reste une zone urbaine dont la vocation reste résidentielle. Les extensions opérées pour l'évolution de la zone U accroissent mathématiquement les possibilités de construire, mais l'analyse spatiale de chaque site au vu des règles d'urbanisme définies dans le règlement écrit du PLU :

- **Pour Ucb (cas 2,3,4 et 5) :**
 - **Limitation de l'emprise au sol et densité (p 15 du règlement écrit du PLU)**
 - Pour les unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU : 30 % de la superficie de l'unité foncière.
 - • Pour les unités foncières non-bâties à la date d'approbation du PLU : 10 % de la superficie de l'unité foncière.
 - **Préservation des espaces de plaines terres (p 17 du règlement écrit du PLU) :**
 - Un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre
 - **Recul et implantation des constructions :**
 - 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ou alignement
 - en limite séparative si hauteur inférieure à 3,5 m (pas de niveau 1) ou une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- **Uca (cas 6 et 7):**
 - **Pas de limitation de l'emprise au sol et densité (p 15 du règlement écrit du PLU)**
 - **Préservation des espaces de plaines terres (p 17 du règlement écrit du PLU)**

- Un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre, uniquement pour Uca.
 - **Recul et implantation des constructions :**
 - 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ou alignement
 - en limite séparative si hauteur inférieure à 3,5 m (pas de niveau 1) ou une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- **Pour Ub (cas 1) :**
 - **Pas de limitation de l'emprise au sol et densité (p 15 du règlement écrit du PLU)**
 - **Préservation des espaces de plaines terres (p 17 du règlement écrit du PLU)**
 - Un minimum de 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre, uniquement pour Ub.
 - **Recul et implantation des constructions :**
 - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport la limite séparative.

Aussi, cela laisse à penser que l'extension de la zone U ne sera pas de nature à laisser construire un logement supplémentaire distinct de la construction existante.

2/ Pour autant, il n'est pas interdit aux propriétaires de la zone U peuvent, en application du PLU avant et après révision allégée, de créer des nouveaux logements au sein des zones U, mais à la condition de respecter les dispositions du règlement, que la révision allégée ne modifie pas. ces dispositions.

Les évolutions de zonage retenues en fonction de chaque cas visent à respecter cet objectif par une évolution limitée en surface et en largeur :

- **Cas 1 –zone Ub :** extension de 10 m couvrant la piscine existante, **Type 2. Il ne peut y avoir de nouvelle habitation car l'espace est déjà occupé par une piscine et cette zone est concernée par la règle concernant la préservation de 30 % de l'espace de plaines terres.**
- **Cas 2 - zone Ucb:** extension de 20 m, la limite actuelle borde la maison existante et les propriétaires souhaitent aménager un garage. Si cette parcelle en zone A à la carte communale n'avait pas été classée en zone U au PLU, ils auraient eu le droit de créer une annexe de 50 m² à une distance de 20 m de l'habitation principale. **Type 1. Les règles d'implantation du règlement écrit limitent fortement la possibilité d'une division foncière pour la construction d'une nouvelle habitation, mais n'empêche pas une nouvelle construction pour ce cas contrairement aux autres.**
- **Cas 3 - zone Ucb:** extension sur la limite parcellaire à l'ouest et à 15 m de la maison existante au sud, en essayant. **Type 1 . Les règles d'implantation du règlement écrit limitent fortement la possibilité d'une division foncière pour la construction d'une nouvelle habitation.**
- **Cas 4 - zone Ucb:** extension minime de la limite parcellaire afin d'inclure une petite parcelle cadastrale de 5 m de large oubliée lors de l'élaboration du PLU. **Type 2 car voirie sur parcelle. . Impossibilité de nouvelle construction vu la taille de la parcelle.**
- **Cas 5 - zone Ucb:** extension de 15 m pour deux habitation pour lesquelles la limite de la zone U a été réduite fortement lors de l'élaboration du PLU par rapport à la carte communale **Type 1** Les règles d'implantation en limite séparative, plus les 30 % d'emprise au sol de l'unité foncière et les 50 % de préservation des espaces de plaines terres, qui sont définies dans le règlement écrit pour la zone Ucb sont très contraignantes afin d'éviter les divisions foncières. Aussi dans ces deux cas ; elles empêchent la construction de nouveaux logements.
- **Cas 6 a (559) zone Uca:** extension, pour inclure la parcelle limitrophe 559 qui a été aménagée par un accès voirie et une piscine hors sol bien avant l'approbation du PLU. Cette parcelle

n'aurait jamais dû être classée en zone N de par sa nature. Il s'agit là d'une erreur d'appréciation lors de l'élaboration du PLU. **Type 2. Les règles de recul et de limite d'implantation par rapport aux limites séparatives au vu de la largeur de la parcelle et du relief et les règles de préservation des espaces de plaines terres empêchent toute nouvelle construction d'habitation.**

- **Cas 6 b (784) - zone Uca:** extension de 15 m couvrant la piscine construite avant l'approbation du PLU. La limite de la zone U réduite par rapport à celle de la carte communale aurait dû prendre en compte l'existante de cette piscine, comme pour le cas 6 a. **Type 2 Les règles de recul et de limite d'implantation par rapport aux limites séparatives et les règles de préservation des espaces de plaines terres empêchent toute nouvelle construction d'habitation, au vu de l'implantation du bâti existant sur l'unité foncière.**
- **Cas 7 - zone Uca:** extension de 15 m. Lors de l'élaboration du PLU, la limite de la zone U de la carte communale a été réduite fortement à la limite du bâtiment d'habitation pour éviter d'avoir de nouveaux logements en deuxième ligne. Aujourd'hui, nous rendons compte que cette réduction empêche l'évolution des habitations existantes (construction de terrasses, d'annexes...) **Type 1. Les règles de recul et de limite d'implantation par rapport aux limites séparatives et les règles de préservation des espaces de plaines terres empêchent toute nouvelle construction d'habitation, au vu de la largeur ajoutée en zone U et de la configuration du logement existant sur l'unité foncière**
- Il s'agit là d'une condition importante qui borne et donne le sens, pour les PPA comme pour les administrés, à cette révision allégée qui n'est pas de rajouter de nouveaux logements par-dessus les objectifs du PLU 2020. Par ailleurs, Il ne s'agit pas que la révision de la parcelle soit par la suite détournée et crée des injustices (au regard de tous ces cas, justement non retenus pour la révision, où une évolution PLU déplaçant la limite U au sein d'unité foncière rendrait possible une nouvelle habitation avec éventuelle revente de terrain).

Je regrette, vu la fonction de sens et le besoin de transparence, que cette condition n'ait pas été accompagnée de critères minimaux avec mise en œuvre cas par cas.

Cette absence me conduit à m'interroger en particulier sur deux cas de parcelles révisées qui me semblent pouvoir faire l'objet de nouvelle habitation :

- Parcelle B559. Pourquoi ne limite-t-on le passage en U sur uniquement la partie déjà occupée d'annexes ou piscines, comme on le fait à coté pour B784. A le faire sur toute la partie haute de la parcelle avec son accès à la route, on offre la possibilité d'une nouvelle parcelle d'habitation autonome. **Il semblerait que la parcelle 559 soit occupée, par ~~donc~~ d'une piscine. Par ailleurs, l'extension du zonage est inférieure à 10 m de large : un logement supplémentaire semble très contraint par les aménagements existants.**
- Parcelle D 760. Pourquoi une telle extension de 20 m, alors qu'elle ne dépasse guère 12 ou 13 m ailleurs. Cette configuration permet là aussi une nouvelle parcelle d'habitation autonome (avec un accès dédié). **La limite actuelle borde la maison existante et les propriétaires souhaitent aménager un garage. Si cette parcelle en zone A à la carte communale n'avait pas été classée en zone U au PLU, ils auraient eu le droit de créer une annexe de 50 m² à une distance de 20 m de l'habitation principale. La construction d'une nouvelle habitation peut effectivement être possible comme sur d'autres parcelles de la zone Ucb (exemple de la E1174). Sur ce point, nous ne pouvons pas décider du choix des propriétaires. À travers cette révision, nous essayons de mettre toutes les unités foncières sur un pied d'égalité, à savoir laisser une distance équivalente à proximité du bâtiment d'habitation afin de donner des possibilités de construction d'annexes lorsque la surface de l'unité foncière le permet.**

Et je me demande aussi pourquoi la parcelle B1047 ne serait pas retenue en révision pour un extension en B1049 (qui appartient au même propriétaire) sur une partie seulement de B1049 afin de respecter la logique « extension de construction » sans possibilité de nouvelle habitation. **Une haie et un mur de clôture sont aménagés le long de la parcelle 1049 cette limite de l'assiette foncière est lisible et n'a pas vocation à évoluer. (Voir réponse à l'observation écrite n°2). La parcelle B1049 offre de l'espace autour de la construction principale permettant des évolutions.**

Question 4 : Modalités de recensement des parcelles objets de la revisite (révision) ?

Qu'est ce qui a déclenché le besoin de révision ? **la demande d'implantation d'un garage par les propriétaires de la parcelle D 760. Si cette parcelle en zone A à la carte communale n'avait pas été classée en zone U au PLU, ils auraient eu le droit de créer une annexe de 50 m² à une distance de 20 m de l'habitation principale. Ainsi que le refus d'une déclaration préalable pour construction d'une piscine sur la B559 pour remplacer la piscine en bois hors sol vieillissante. Les propriétaires ont été surpris car ils n'avaient pas connaissance du retrait de cette parcelle de la zone constructible lors de l'élaboration du PLU. Nous reconnaissons qu'il s'agit d'une erreur réalisée lors de l'élaboration, avec négligence sur la prise en compte de l'aménagement du sol existant et classement en zone N, ce qui est une aberration.**

Est-ce qu'on s'est limité à aux demandeurs ou a-t-on mené une analyse exhaustive (selon l'éligibilité de la question 1 et la condition de la question 3) **Une analyse des limites de l'enveloppe urbaine a été réalisée pour recenser les situations similaires lors d'une commission urbanisme avec les conseillers municipaux membres de la commission.**

Question 5 : Un cas, où la parcelle d'extension U aurait été acquise par le propriétaire de la construction à l'étroit après le PLU 2020, est-il éligible ?

Nota : S'il n'y a pas de prise en compte de la date d'acquisition de la parcelle d'extension, cela voudrait dire que celui

- non éligible, dans votre recensement pour cette révision, parce que non propriétaire de la parcelle qui le soulagerait de l'étroitesse (par rapport à la limite U) et qui répondrait à toutes les autres conditions
- et qui viendrait à l'acheter demain

aurait tous les droits ensuite à réclamer la présente révision dès lors que cette révision aurait été déjà accordée aujourd'hui à des cas où la parcelle d'extension a été acquise après le PLU.

Pouvez-vous commenter mon analyse des conséquences d'une approche sans considération de la date d'acquisition ?

La date d'acquisition du foncier n'entre pas dans l'analyse, la réalité de l'enveloppe urbaine aménagée a été l'élément de choix déterminant. Nous avons uniquement regardé les modifications de la limite de la zone U qui ont été opérées entre la carte communale et le PLU, et qui ont pu réduire anormalement les possibilités d'évolution des logements existants ou qui n'ont pas pris en compte l'existant d'aménagement existant comme les piscines.

Le propriétaire achète une ou plusieurs parcelles en s'assurant qu'il peut y établir son projet de construction. Il paraîtrait très périlleux d'acheter un terrain trop petit et un terrain non constructible et d'espérer que la commune pourra ensuite ajouter des surfaces constructibles.

Il s'agissait ici de réajuster dans la foulée le zonage de l'élaboration du PLU. La commune n'a pas l'intention d'effectuer plusieurs révisions allégées successives avec ce même objet.

Annexe 2 : Echanges de re-sollicitation par courriels suite à la du première réception du PV de Synthèse

(Retours en rouge le 28 décembre après re-sollicitation N°1, en vert le 30 décembre après re-sollicitation N°2, en bleu après re-sollicitation N°3)

-----Message d'origine-----

De : Nathalie FAURE <nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr>

Envoyé : vendredi 6 janvier 2023 13:22

À : JP Aguttes <aguttesjeanpaul@gmail.com>

Cc : contact contact Mairie <contact@mairie-montesquieu-lauragais.fr>; Rani MAHCER <rani.mahcer@mairie-montesquieu-lauragais.fr>

Objet : RE: PV de synthèse et questions du CE

Bonjour M Aguttes,

je me suis rapproché du bureau d'étude afin de répondre à votre question concernant la définition de "habitation".

Voici sa réponse :

Voici ce que dit le code de l'urbanisme pour les habitations :

"La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.

151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes

: logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie."

Donc on entend dans votre approche la réalisation d'un logement supplémentaire, qu'il soit individuel ou collectif.

En espérant que cela réponde à votre besoin.

Cordialement

Nathalie Fauré

De : JP Aguttes <aguttesjeanpaul@gmail.com>

Envoyé : vendredi 30 décembre 2022 10:43

À : Nathalie FAURE <nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr>

Objet : Re: PV de synthèse et questions du CE

Merci Madame

Néanmoins il y a un point de la question 3 qui reste à répondre: Définition de "habitation" (voir libele entier de la question).

L'objectif de la procédure dit " ne pas permettre d'habitation sans detail sur habitation" donc il entend le sens légal le plus large qu'on puisse donner à habitation

C'est cette defintion de habitation qu'il faut me donner (je ne suis pas spécialiste des mots)

Dans vos reponses, tantôt vous parlez de construction, tantôt de habitation par division foncière...si bien qu'on ne connaît pas vraiment la définition de " habitation" que vous utilisez.

Merci Madame

Le jeu. 29 déc. 2022, 16:19, Nathalie FAURE <nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr> a écrit :

Rebonjour Monsieur,

Suite à notre conversation téléphonique, vous avez bien insisté sur les réponses attendues. J'ai donc essayé d'apporter les confirmations attendues dans le rapport de synthèse à la question 1 et la question 3, même si je n'arrive plus à avoir les idées claires sur les attendues. les nouveaux éléments sont en vert.

J'ai également répondu à la question 6 dans le corps du mail, en vert ci-dessous, car elle ne figure pas dans le rapport de synthèse.

Cordialement

Nathalie Fauré

De : JP Aguttes <aguttesjeanpaul@gmail.com>

Envoyé : jeudi 29 décembre 2022 07:41

À : Nathalie FAURE

Cc : contact contact Mairie; Paysages; Fabienne GUERRA; Rani MAHCER

Objet : Re: PV de synthèse et questions du CE

Bonjour Madame

Je suis en vacance itinérante à l'étranger. Je vais essayer de vous appeler.
Néanmoins .je ne vois pas ce que j'ai à préciser sur mes attentes pour les questions 3 et 6. Elles sont explicites et restent sans réponse.

Il n 'y a que pour la question 1 (qui inclut l'objectif cadre et la typologie qui en decoule) ou vous pourriez penser avoir répondu et moi pas. Ce qui peut faire l'objet de précisions orales.

Aussi je vous demanderais de répondre aux questions 3 et 6 sans attendre notre échange à venir.

Bonne journée Madame

Le jeu. 29 déc. 2022, 06:55, Nathalie FAURE <nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr<mailto:nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr>> a écrit :

Bonjour monsieur,

Est t'il possible d'avoir un échange téléphonique aujourd'hui afin que je comprenne au mieux vos attentes.

Cordialement

De : aguttesjeanpaul@gmail.com<mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>
<aguttesjeanpaul@gmail.com<mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>>

Envoyé : mercredi 28 décembre 2022 23:02:07

À : Nathalie FAURE

Cc : contact contact Mairie; 'Paysages'; 'Fabienne GUERRA'; Rani MAHCER

Objet : RE: PV de synthèse et questions du CE

Bonjour Madame

Je n'ai toujours pas de réponse à la question 3 dont l'intitulé n'a jamais varié :
« Question 3 : La surface U ajoutée ne doit pas permettre la création d'une habitation.
Comment VOUS ASSUREZ VOUS de cette condition pour chacun des cas révisés ? (Quels sont les critères utilisés et quelle est l'application POUR CHACUN DES CAS ? en précisant le sens du mot habitation »

Je vous montre que vous n'avez pas répondu à cette demande la première fois (et que vous avez seulement répété la condition à tenir) et vous ne répondez toujours pas la deuxième fois. Que dois-je conclure?

Je n'ai toujours pas de réponse à la question 1.

J'ai donné une formulation de l'objectif cadre de cette révision allégée en essayant de corriger ce qui a mon sens faisait erreur ou imprécision ou ambiguïté (on y parle de parcelle au lieu d'unité foncière, on parle « d'extension sur des jardins alors que la notion de jardin préexistant ne rentre pas en ligne de compte, on parlait dans de précédents échanges et encore ici d'impact de passage de la carte communale au PLU alors que l'origine du problème remonte au moins pour un cas à la carte communale)

et je vous ai demandé de valider ou corriger et au lieu de cela vous faites des développements nouveaux et non connectés à ma formulation (ni valideurs, ni correcteurs) et non susceptibles pour autant de fournir une réécriture du 3.1 car partiels sur l'objectif suivi (pas de condition de non-habitation) ou hors de l'objectif suivi (la mention « rendre des

droits aux propriétaires, semblables aux autres propriétaires de la commune » est vague et non dans 3.1) et reliés à des cas précis alors qu'il s'agit de donner le cadre général de la RA, cadre qui permet ultérieurement (hors de 3.1) de décliner les cas.

* Pour la question des types 2 et 3, tout provient du fait que vous liez construction déjà faite et autorisation déjà acquise comme si autorisation déjà acquise jouait dans l'extension U que vous accordez aujourd'hui . Notez que s'il n'y a aucun cas de mon type 3, c'est donc que tous les cas de type 2 sont des cas pour lesquels les critères d'extension de la zone U (son étendue ou sa morphologie ou ..) sont différents de ceux du type 1 et que vous avez accepté cette différence uniquement parce qu'il y a eu une première autorisation de construction avant PLU. (si les critères d'extension de zone U étaient les mêmes, que la construction ait eu lieu ou non, ces cas seraient de type 3) . Il conviendrait alors de préciser ces différences de prise en compte (par rapports au type 1) lorsque vous abordez chacun de cas de type 2.

J'ai une réponse à la question 5 bis

Je tiens à avoir une réponse à la question nouvelle 6, sans réponse, et que je reprends inchangée : question 6 qui complète la question 4 .: Parmi les cas retenus pour cette révision, quels sont ceux qui correspondent à une demande explicite et spontanée des propriétaires et pour ces cas comment appréciez-vous la difficulté vécue et l'urgence d'y répondre (J'imagine que le problème n'est pas le même selon les deux familles d'objectifs : extension déjà faite mais non mise en conformité et extension voulue, non faite et bloquée). Il y a 2 cas qui ont été déclencheur pour une révision :

- le cas 2 : Les propriétaires se sont manifestés car ils souhaitent construire une extension de leur habitation en continuité du garage existant, hors la limite de la zone U passe en limite du garage existant. La configuration de l'habitation existante ne permet pas de s'étendre par ailleurs sur la zone classée en U. Il faut savoir qu'une unité foncière classée une partie en zone U et une autre en zone A ne peut pas s'étendre sur la partie en zone A même si l'habitation est en zone U. Nous avons appris cette règle lors de l'instruction de leur demande. Aussi, il s'agit là également d'une urgence pour les propriétaires.

- le cas 6a : je reprends l'argumentaire déjà cité dans le PV: L'identification de ce cas fait suite au refus d'une déclaration préalable pour construction d'une piscine sur la B559 pour remplacer la piscine en bois hors sol vieillissante. Les propriétaires ont été surpris car ils n'avaient pas connaissance du retrait de cette parcelle de la zone constructible lors de l'élaboration du PLU. Nous reconnaissons qu'il s'agit d'une erreur réalisée lors de l'élaboration, avec négligence sur la prise en compte de l'aménagement du sol existant et classement en zone N, ce qui est une aberration. Il s'agit d'une urgence pour la commune car nous souhaitons rectifier cette erreur.

Toujours donc dans l'attente de réponses à certaines questions.

Cordialement.

JP Aguttes

PS : Votre remarque à la question 4. Le problème n'est pas de savoir si c'est type 2 ou 1, c'est que vous donnez des justifications qui sortent de l'objectif cadre (vous justifiez D760 par « redonner les droits existants lorsque la parcelle était en A » -> ce n'est pas le cadre de la RA défini en 3.1, vous justifiez B559 par « corriger des aberrations de classement de parcelles entières », -> ce n'est pas le cadre de la RA défini en 3.1)

De : Nathalie FAURE <nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr<mailto:nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr>>

Envoyé : mercredi 28 décembre 2022 12:53

À : aguttesjeanpaul@gmail.com<mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>

Cc : contact contact Mairie <contact@mairie-montesquieu-lauragais.fr<mailto:contact@mairie-montesquieu-lauragais.fr>>; 'Paysages' <contact@paysages-urba.fr<mailto:contact@paysages-urba.fr>>; 'Fabienne GUERRA' <fabienne.guerra@atd31.fr<mailto:fabienne.guerra@atd31.fr>>; Rani MAHCER <rani.mahcer@mairie-montesquieu-lauragais.fr<mailto:rani.mahcer@mairie-montesquieu-lauragais.fr>>

Objet : RE: PV de synthèse et questions du CE

Bonjour Monsieur,

J'ai essayé de compléter les réponses qui ont été apportées par Mme Servat du bureau d'étude Paysage et complétées par Mme Guerra de l'ATD et moi-même.

Vous trouverez des réponses dans le corps du mail ci-dessous et dans le PV ci-joint, complété en rouge.

En espérant, avoir pu apporter des précisions.

Cordialement

Mme Fauré

De :

aguttesjeanpaul@gmail.com<mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>><mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>>

<aguttesjeanpaul@gmail.com<mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>><mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>>>

Envoyé : vendredi 23 décembre 2022 00:58

À : Nathalie FAURE

Cc : contact contact Mairie; 'Paysages'; 'Fabienne GUERRA'; Rani MAHCER

Objet : RE: PV de synthèse et questions du CE

Bonjour Madame

je reviens vers car vous , car vous n'avez pas répondu à 3 des 5 questions.

Je repose différemment la question 5 en une question 5 bis (ci après)

Et je pose une question 6 qui complète la question 4 .: Parmi les cas retenus pour cette révision, quels sont ceux qui correspondent à une demande explicite et spontanée des propriétaires et pour ces cas comment appréciez-vous la difficulté vécue et l'urgence d'y répondre (J'imagine que le problème n'est pas le même selon les deux familles d'objectifs : extension déjà faite mais non mise en conformité et extension voulue, non faite et bloquée)

Question 1: Vous ne répondez pas . Cette question est clef car je vous demande de préciser les objectifs poursuivis par cette révision. Vous devez savoir qu'un élément clef de l'avis du CE réside dans l'adéquation des résultats aux objectifs posés par la procédure, encore faut-il que le CE soit sûr d'avoir compris les objectifs. Je vous donne ma compréhension d'après ma lecture du chapitre 3.1 intitulé justement ' objectifs poursuivis', chapitre qui donne donc le cadre de la révision. Je vous demande de confirmer ou corriger ma compréhension et vous ne le faites pas. **Voir le complément de réponse dans le PV de synthèse**

Question 2: c'est la suite logique de la question 1. Une fois le cadre objectif posé avec ses éventuels sous types d'objectifs (§ 3.1 décrit 2 types, et j'en vois en fait 3)), les cas retenus doivent répondre à l'un ou l'autre des type d'objectifs, vous ne répondez pas. Vous donnez au regard de la question 3 des détails sur chacun des cas mais sans justifier en quoi c'est dans le cadre et les objectifs prédéfinis. Quelque fois, le cas est exposé avec un objectif propre que je vois sans rapport avec le cadre de la révision.Voir le complément de réponse dans le PV de synthèse

- Ainsi l'objectif du cas 2 (D760) serait de rétablir à une parcelle U les droits qu'elle aurait eu si elle était restée en A, voire même de "mettre toutes les unités foncières sur un pied d'égalité, à savoir laisser une distance équivalente (à celle de cas 2 donc 20 m) à proximité du bâtiment d'habitation afin de donner des possibilités de construction d'annexes lorsque la surface de l'unité foncière le permet".

- Ainsi l'objectif du cas 6a (559) serait de corriger un aberration du PLU qui aurait dû laisser la parcelle entière en U (peut être qu'il aurait dû mais lien avec l'objectif de la RA .. ?). Cette parcelle est déjà aménagée avec une piscine, une terrasse et un parking..., **je le redit, il s'agit d'une erreur de l'avoir retirée de la zone U lors de l'élaboration du PLU.**

Question 3 : elle est clef également et il n'y est pas répondu. Comme je l'écris, la condition que vous avez-vous-même définie pour ces extensions (ne pas permettre de nouvelle habitation) borne et donne le sens à la révision, pour les PPA comme pour les administrés (tous ceux ou presque qui sont venus me voir voulaient un extension U dans leur parcelle ou unité foncière et il était facile de leur dire que ce n'était pas le cadre !). Vous précisez globalement que vous avez pris cette condition pour la sélection des cas (" l'analyse spatiale de chaque site au vu des règles d'urbanisme (emprise au sol maximale notamment) laisse à penser que l'extension de la zone U ne sera pas de nature à laisser

construire un logement supplémentaire distinct de la construction") mais vous ne justifiez pas cette évaluation cas par cas. Dans certains cas j'arrive à me faire une idée de la non possibilité d'habitation, mais ce qui compte c'est de savoir ce qui a fait votre décision. Dans d'autre cas je suis bien incapable de m'approprier tout seul le critère, par exemple dans le cas 7, vous dites que le PLU 2020 avait rogné la zone U pour éviter la possibilité d'habitation de deuxième rang, vous semblez infirmer cette analyse ..(oui ? pourquoi ?) c'est donc que le cas n'est vraiment pas simple!

Je ne comprends pas non plus votre analyse fine. Pour le cas 7, cela me semble clair, nous avons régressé la limite en bordure des logements existants les privant de créer une terrasse, un abri de jardin...Aujourd'hui, nous corrigeons cet excès en déplaçant la limite en évitant de remettre toute l'unité foncière en zone U qui permettrait de créer un nouveau logement en cohérence avec notre première analyse du PLU.

Question 4: Vous avez fait un recensement de cas similaires .. aux cas D760 et 559 , ces deux mêmes auxquels vous donnez des justifications qui justement ne sont pas (de mon point de vue) dans les objectifs cadre de ce révision, qui est ni de redonner à une parcelle U ce qu'elle avait comme droit quand elle était en A, ni de reprendre les aberrations de classement de parcelle entières..Je ne comprends pas votre remarque. La 559 contient bien une piscine construite bien avant le PLU et la 760 comporte la limite de la zone U trop resserrée car sur la limite du bâtiment. DOnc elles rentrent bien dans les typologie 1 et 2 que vous avez établit.

Question 5: cette question n'est peut-être pas comprise ..la question serait sans enjeu si parmi les cas retenus, aucune extension U ne se fait sur une parcelle voisine qui aurait été acquise après le PLU. -> QUESTION 5 bis :me dire si c'est le cas ou non. La date d'acquisition ne rentre pas en ligne de compte, si par exemple une parcelle déjà aménagée (non en activité agricole) jouxtant une habitation avait changé de propriétaire et qu'elle se situait dans les 10 à 20 m du logement et permettait une évolution du logement, alors oui elle aurait pu rentrer dans cette révision. mais la question ne se pose pas car il n'y a pas de cas recensé dans la commune.

Dans l'attente de ce complément

Cordialement

JP Aguttes

-----Message d'origine-----

De : Nathalie FAURE <nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr><mailto:nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr><mailto:nathalie.faure@mairie-montesquieu-lauragais.fr>>>

Envoyé : mercredi 21 décembre 2022 09:09

À :

aguttesjeanpaul@gmail.com<mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com><mailto:aguttesjeanpaul@gmail.com>>

Cc : contact contact Mairie <contact@mairie-montesquieu-lauragais.fr>

