

Commune de MOLIERES

Canton de QUERCY-AVEYRON - Arrondissement de MONTAUBAN - Département de TARN ET GARONNE

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire du 27 JUILLET 2017**

L'an deux mil dix-sept, le vingt-sept Juillet à 20 heures 30 minutes, les membres du Conseil Municipal de la Commune de MOLIERES se sont réunis au lieu ordinaire de ses séances, après convocations légales du 21 Juillet 2017, sous la présidence de M. SAHUC

Etaient présents : 09

SAHUC Jean Francis, SBARDELLINI Marie-Pierre, FERRER Marie-Hélène, COURDESSES Roland, KIEFFER ANDURAND Josiane, LAVERGNE Pierre, BELREPAYRE Rémi, VALETTE Michèle, GEFFRÉ Laurent,

Etaient excusés : 05

NOYER Roland, COURDESSES Danielle, CAMMAS Pierre, GRIMEAU Julie, CHALVET Martine.

Etaient absents : 01

LAFLORENTIE Claire,

Pouvoir - Les conseillers ci-après ont donné leur mandat : 03

NOYER Roland à SBARDELLINI Marie-Pierre, COURDESSES Danielle à FERRER Marie-Hélène, CHALVET Martine à BELREPAYRE Rémi

Un scrutin a eu lieu, Mme KIEFFER ANDURAND Josiane, a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire

N° 170727_02	APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (2-1-2)
--------------	---

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbain » ;

Vu la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » ;

Vu le Code de l'Urbanisme modifié et notamment ses articles L.101-2 et suivants, L.151-1 et suivants ainsi que son article L.300-2 ;

Vu la carte communale approuvée le 28 juillet 2005 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 décembre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le débat du 10 mars 2016 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Vu la délibération du 20 octobre 2016 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant simultanément le bilan de la concertation ;

Vu l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal du 21 avril 2017 prescrivant l'ouverture à l'enquête publique sur le projet d'abrogation de la carte communale,

Entendu les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur, annexé à la présente délibération.

Considérant que les résultats de l'enquête publique ont été pris en compte, exceptée la troisième réserve :

En effet, en cohérence avec la politique nationale qui nous était demandée, la commune a souhaité faire l'effort de réduction de la consommation d'espaces destinés à l'urbanisation.

En conséquence, plusieurs terrains constructibles sur la carte communale ont été supprimés sur le Plan Local d'Urbanisme, dont une partie du domaine de Merlanes, objet de la troisième réserve du Commissaire Enquêteur.

Si la Municipalité a levé les deux premières, elle ne souhaite pas lever cette troisième réserve.

Ce projet avait été envisagé il y a plus de dix ans sans tenir compte des équipements existants et en particulier de la voirie communale qui dessert le domaine. Aujourd'hui, la commune ne souhaite pas favoriser l'émergence d'un nouveau village en zone agricole et naturelle.

Elle souhaite conforter l'existant, notamment le bourg de Molières et le hameau densément bâti de Saint Amans.

.../...

Néanmoins, en acceptant la construction de douze habitations légères de loisirs sur le domaine de Merlanes, le projet est pris en compte dans le nouveau document d'urbanisme. Cela, dans des proportions plus en adéquation avec la taille de la commune, pour favoriser le développement du tourisme, mais sans venir concurrencer à outrance, la douzaine de gîtes de particuliers existants déjà sur l'ensemble de notre commune.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme n'est pas un document figé, il pourra être révisé dans trois ans en fonction de l'avancement des projets prévus aujourd'hui sur la commune.

Considérant que les modifications demandées dans leurs avis par les personnes publiques associées ont été prises en considération dans le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme selon le mémoire annexé à la présente délibération.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153.21 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire propose d'approuver le Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal décide :

- D'adopter les modifications précitées et d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente
- D'approuver le Plan Local D'urbanisme tel qu'il est présenté ;

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est tenu à disposition du public en mairie.

La présente délibération sera exécutoire :

- Dans un délai d'un mois suivant sa réception à la préfecture si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme approuvé, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications ;
- Après accomplissement des mesures de publicité

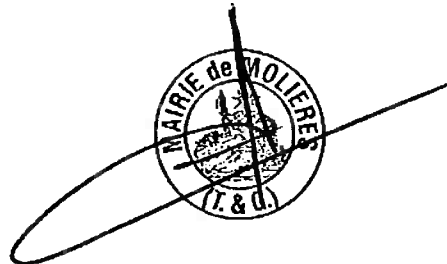
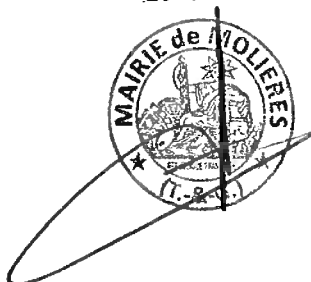
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE MAIRE

Publié, le 28 JUIL. 2017

Le Maire :



AR PREFECTURE

082-218201135-20170727-170727_02-DE
Reçu le 28/07/2017

Réf : E17000032 / 31

Avis du commissaire enquêteur sur l'élaboration du PLU

Abrogation de la carte communale et élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Molières

Avis du commissaire enquêteur sur l'élaboration du PLU

Abrogation de la carte communale et élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Molières

Commissaire-enquêteur : Frédéric Toulzat

AR PREFECTURE

082-218201135-20170727-170727_02-DE
Reçu le 28/07/2017

Réf : E17000032 / 31

Avis du commissaire enquêteur sur l'élaboration du PLU

Abrogation de la carte communale et élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Molières

Sommaire

1	Objet de l'enquête publique.....	3
2	Motivations.....	4
3	Avis.....	7

1 Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique est l'abrogation de la carte communale et l'élaboration du PLU de la commune de Molières.

La commune de Molières possède une carte communale approuvée en date du 28 juillet 2005.

Molières, commune rurale de 38,46km² et de 1245 habitants, située à 25km au nord de Montauban avec un relief plutôt vallonné, est caractérisée par une alternance équilibrée entre zones agricoles et forestières. Molières arrive à profiter de cette diversité en parvenant à maintenir sur son territoire une quarantaine d'exploitations agricoles, des commerces et services publics de proximité, tout en développant le tourisme avec la base de loisirs du Malivert, deux campings, ainsi que plusieurs gîtes et hébergements. Ces dernières années, Molières a connu une certaine augmentation de sa population, principalement liée à sa relative proximité avec l'agglomération de Montauban et au développement de cette dernière. Dans ce contexte, l'adoption du PLU permettrait d'orienter et de circonscrire efficacement ce développement, afin de concilier celui-ci avec les points forts de la commune que représentent son agriculture et son environnement agréable et plutôt bien préservé.

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 28 avril 2017 à 9h30 au lundi 29 mai 2017 à 17h30.

2 Motivations

Mon avis sur l'élaboration du PLU est motivé par les considérations suivantes :

- L'adoption du PLU est conditionnée à l'abrogation de la carte communale en vigueur pour laquelle j'ai émis un avis favorable, sous réserve que le présent avis sur l'élaboration du PLU soit réputé favorable.
- La publicité de l'enquête publique a été satisfaisante, avec une bonne participation du public, auteur de 18 observations. Chacune de ces observations a concerné le dossier d'élaboration du PLU.
- Le PLU constitue indéniablement un progrès par rapport à la carte communale en vigueur, en cela qu'il permet, après une analyse de la situation communale, de fixer des objectifs d'aménagement local du territoire réalistes et adaptés et de prendre les mesures réglementaires et cartographiques de nature à tendre vers ces objectifs. En pré-supposant que l'adoption du PLU constitue une amélioration par rapport à la carte communale, c'est-à-dire en considérant que l'avis sur le dossier du PLU est a priori favorable, je vais faire un point sur les éléments du dossier susceptibles de constituer des réserves ou recommandations à cet avis favorable. Si jamais les réserves apparaissent trop importantes, l'avis final pourra alors éventuellement être défavorable, malgré les bénéfices du PLU par rapport à la carte communale.
- L'analyse du dossier montre sa cohérence globale : le rapport de présentation justifie bien des choix pris par la suite, tant dans les objectifs (PADD) que dans les éléments réglementaires et cartographiques. Les zones urbaines sont bien identifiées : le bourg de Molières et les hameaux de Saint-Amans, Espanel et Sainte-Arthémie. La relative priorité donnée au bourg et à Saint-Amans par rapport aux autres est bien justifiée par la centralité du bourg, la proximité de Saint-Amans avec l'agglomération de Montauban, sa moindre sensibilité paysagère et sa moindre sensibilité au risque argile, entre autres. Les enjeux agricoles – 40 exploitations – et touristiques – base de loisirs et camping de Malivert, camping de Merlanes, domaine de Massoulac – sont bien identifiés. Le problème de dispersion de l'habitat, insuffisamment pris en compte dans la carte communale, est aussi bien identifié. Le zonage répond aux nécessités de phasage avec des zones réservées à des développements futurs éventuels : AU0 et AUE0. Un secteur Ap est spécialement dédié à la protection de l'enjeu agricole vis-à-vis de l'expansion urbaine. Certains éléments au niveau des OAP ou des limites de certains secteurs posent cependant question. Ces éléments sont détaillés plus loin.
- Les personnes publiques associées s'étant prononcées ont toutes émis des avis globalement favorables sur le projet de PLU.
- Certaines des personnes publiques associées ont émis des avis et recommandations qui ont été jointes au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête. En réponse, la commune a produit un mémoire lui aussi joint au dossier. Dans ce mémoire, la commune s'engage à prendre un certain nombre d'actions de mise à jour du PLU avant son adoption. Dans la mesure où il s'agit d'un engagement du pétitionnaire de nature à satisfaire plusieurs des recommandations des personnes publiques associées et afin de conforter la commune dans sa volonté de respecter son engagement et également de rendre mon avis sur le dossier

Réf : EI7000032 / 31

Avis du commissaire enquêteur sur l'élaboration du PLU

Abrogation de la carte communale et élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Molières

plus simple et compréhensible, je considère que **le respect des engagements de mise à jour du dossier pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse aux avis des PPA constitue a minima une recommandation à un éventuel avis favorable.**

- En réponse à mon procès-verbal des observations issues de l'enquête publique, la mairie a produit un autre mémoire, dans lequel elle prend de nouveaux engagements correctifs pour le PLU. Toujours dans la mesure où il s'agit d'un engagement du pétitionnaire et afin de conforter la commune dans sa volonté de respecter son engagement et de rendre mon avis sur le dossier plus simple et compréhensible, je considère que **le respect des engagements de mise à jour du dossier pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse aux observations recueillies au cours de l'enquête publique constitue a minima une recommandation à un éventuel avis favorable.**
- Si la plupart des corrections que la commune s'engage à effectuer dans le rapport final concernent des éléments mineurs ou de forme, quelques-uns paraissent plus importants et méritent d'être soulignés, ce sont :
 - **la suppression du secteur Ah**, celui-ci induisant un mitage de 3 parcelles au niveau du lieu-dit « Auty Bas » – ce point a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF, le secteur de « La Galignère » qui constituait l'autre point ayant fait l'objet d'un tel avis défavorable, a abouti à la proposition d'un compromis convenable de la part de la commune dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations – , la suppression de ce mitage finalement injustifié mérite d'être considérée comme une **réserve**,
 - **le redécoupage des OAP de Saint-Amans**, en particulier le passage de 16 lots à 11 du plan du secteur AUa n°3,
 - **l'extension sud-est du secteur U2 de Saint-Amans**, telle que dessinée dans le mémoire en réponse aux observations du public,
 - **le passage en secteur N des zones boisées oubliées**, au niveau du « Bois de Massoulac », du domaine de Malivert, entre autres. Etant donnée la part relativement faible du territoire communal cartographiée en zone N (14%) par rapport à l'importance de l'enjeu environnemental pour la commune, ce point mérite d'être considéré comme une **réserve**.
- Certains points n'ont pas reçu de réponses satisfaisantes de la part de la commune. Il s'agit de :
 - la délimitation de la zone NT du domaine de Merlanes,
 - le zonage U2 du bourg de Molières dans sa partie nord,
 - le flou relatif aux objectifs chiffrés en terme de logements locatifs et sociaux.
- Concernant le domaine de Merlanes, le découpage actuel met en péril un projet de développement de l'offre en hébergement touristique, alors même que le PADD indique qu'il souhaite développer cette offre. De plus, ce projet se développe depuis plus d'une dizaine d'années. Il faudrait que ce redécoupage soit le fruit d'une concertation réelle entre la commune et les porteurs du projet ou, à défaut, **d'étendre le secteur NT jusqu'aux limites de la zone ZL correspondante de la carte communale** – à l'exception de la zone sud de cette dernière intégrée à la zone ULt1. **Eu égard au préjudice potentiellement subi**

Réf : E17000032 / 31

Avis du commissaire enquêteur sur l'élaboration du PLU

Abrogation de la carte communale et élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Molières

par les porteurs de projet et eu égard à la contradiction flagrante avec les objectifs définis dans le PADD, je considère qu'il s'agit ici d'une réserve.

- Concernant la partie nord du bourg de Molières, on observe sur le règlement graphique du PLU une excroissance de la zone U2 du bourg, afin d'englober en partie un groupe de maison en habitat dispersé alors même qu'il n'y a pas de continuité urbaine entre ces maisons et le bourg de Molières. De plus, cette excroissance est limitrophe de la zone A alors que tout le reste de la zone urbaine du bourg est entourée d'une zone Ap, faisant tampon avec la zone A. Sur tout le reste du territoire communal, un tel habitat dispersé n'étant pas en continuité urbaine du bourg ou d'un des 3 hameaux principaux est par défaut intégré en secteur A. En l'absence d'explication de la part de la commune et par cohérence avec le reste du zonage, il conviendrait de **supprimer l'excroissance nord de la zone U2 du bourg de Molières** et d'intégrer ces parcelles en zone A. Toutefois, en l'absence d'opposition frontale avec les objectifs du PADD – la nuisance vis-à-vis des objectifs d'encadrement et de maîtrise de l'urbanisation étant discutable – je considère qu'il s'agit plutôt d'une **recommandation**.
- Dans son avis, la DDT a demandé de définir une proportion minimale des logements locatifs et sociaux dans les OAP, ce que la commune a refusé de faire. J'ai aussi fait part à la commune de mon impression que les objectifs du PADD de « développer le logement locatif dans le bourg » et de « promouvoir la mixité sociale dans les projets d'habitat » ne sont pas ou en tout cas insuffisamment développés dans le PLU. Les réponses de la commune sont restées floues. Je fais donc la **recommandation de développer dans le PLU les aspects relatifs aux logements locatifs et sociaux**.

En faisant le point sur les modifications majeures à apporter au projet de PLU, on constate qu'il s'agit principalement de modifications sur les limites de zones (sous-secteur Ah, secteur U2 de Saint-Amans, OAP, zones N oubliées, secteur NT). La définition des différentes zones n'est pas remise en cause (à l'exception du sous-secteur Ah) et le règlement écrit n'est modifié que sur des points mineurs. Dans ces conditions, les évolutions à opérer **ne modifient pas substantiellement le projet de PLU qui a été soumis à enquête publique**.

De plus, les réserves objectées ne modifient pas non plus l'équilibre général du PLU, à mes yeux. Dans ces conditions, je choisis de valider l'**avis favorable** que j'avais supposé a priori au vu de la cohérence générale du PLU et des bénéfices que celui-ci apporte par rapport à la carte communale.

3 Avis

En conséquence des motivations exposées dans le chapitre précédent, j'émet un

AVIS FAVORABLE

assorti des réserves suivantes :

- le secteur Ah et toute référence à ce secteur doivent être supprimés
- le secteur N doit être étendu aux zones boisées oubliées, en particulier celle du lieu-dit « Bois de Massoulac » et celles proches du domaine de Malivert
- le secteur NT doit être étendu jusqu'aux limites de la zone ZL correspondante de la carte communale, à moins d'une solution de compromis élaborée en concertation avec les porteurs du projet d'hébergement de loisirs de Merlanes

et assorti des recommandations suivantes :

- les engagements de mise à jour du dossier pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse aux avis des PPA seront respectés
- les engagements de mise à jour du dossier pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse aux observations recueillies au cours de l'enquête publique seront respectés, en particulier celui du redécoupage des OAP de Saint-Amans et l'extension sud-est du secteur U2 de Saint-Amans
- l'excroissance nord de la zone U2 du bourg de Molières sera supprimée
- les aspects relatifs aux logements locatifs et sociaux seront développés

à l'élaboration du PLU de la commune de Molière qui a été soumise à enquête publique du vendredi 28 avril 2017 à 9h30 au lundi 29 mai 2017 à 17h30.

Pour mémoire, un avis favorable pour lequel au moins une des réserves desquelles il est assorti n'est pas satisfaite, est réputé défavorable. Un avis favorable reste réputé favorable indépendamment de la satisfaction des recommandations qui l'assortissent.

**ANNEXE A LA DELIBERATION
D'APPROBATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
MOLIERES**

**1. MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES POUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MOLIERES..... 3**

**2. MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DES
OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE
PUBLIQUE..... 11**

1. MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES POUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MOLIÈRES

Plusieurs Personnes Publiques Associées ont répondu favorablement au projet de modification sans remarques particulières :

- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Tarn-et-Garonne
- La région Occitanie Pyrénées Méditerranée
- La Commission Permanente du Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne

La suite du présent document fait état de mémoire en réponse aux personnes publiques associées qui ont émis un avis dans le délai des 3 mois après l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

Quatre organismes ont émis des avis nécessitant réponse de la part de la commune :

- La Direction Départementale des Territoires de Tarn-et-Garonne
- La Chambre du Commerce et de l'Industrie de Montauban et Tarn-et-Garonne
- La Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de Tarn-et-Garonne (pôle protection des populations, service sécurité des animaux et de l'environnement des productions environnementales).

Personnes Publiques Associées ayant émis un avis dans le délai des trois mois	Date de réception de l'avis
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Tarn-et-Garonne	30/11/2016
Région Occitanie Pyrénées Méditerranée	19/12/2016
Direction Départementale des Territoires de Tarn-et-Garonne	13/02/2017
Chambre du Commerce et de l'Industrie de Montauban et Tarn-et-Garonne	03/02/2017
Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	26/01/2017
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de Tarn-et-Garonne	14/12/2016
Commission Permanente du Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne	01/03/2017

1. Réponse à la Direction Départementale des Territoires de Tarn-et-Garonne

- Sur les enjeux d'urbanisme et de paysage

Observations faites :

- Il manque l'inventaire du stationnement disponible sur le territoire communal dans le rapport de présentation.
- Le PADD fait le chiffrage de la lutte contre l'étalement urbain pour de l'habitat, mais ne l'a pas fait sur le plan des activités.
- En zone A, doit être précisé la surface maximale autorisée pour les annexes (en définissant les annexes et en distinguant les piscines des autres annexes). De même, en zone A, le règlement écrit ne devrait pas autoriser les dépôts de véhicules agricoles, cette occupation du sol n'étant pas liée et nécessaire à l'activité agricole.
- Dans les annexes, il manque une note technique décrivant les caractéristiques des réseaux eaux et assainissement et une note technique sur la gestion des déchets.
- La CDPENAF a émis des avis défavorables à l'ouverture des zones Ah (Auty Bas) et Uh (La Galignère).

Réponse de la commune :

- L'inventaire du stationnement est en effet un oubli, il sera ajouté après l'enquête publique.
- Il sera ajouté une mention quant au chiffrage de la lutte contre l'étalement urbain des activités économiques, pour s'adapter à la loi ALUR : une zone d'activités économiques a été créée, la zone UX, d'une superficie de 2.2 hectares dont 0.5 ha potentiellement constructible pour de l'activité économique.
- Le règlement écrit de la zone A sera ajusté pour intégrer les remarques concernant les annexes (surface maximale autorisée pour les annexes : 60m² pour les annexes et 100m² pour les piscines, plages comprises). L'autorisation concernant les dépôts de véhicules agricoles sera supprimée.
- Les notes techniques sur les réseaux eaux et assainissement, ainsi que la note technique sur la gestion des déchets seront intégrées en annexe du Plan Local d'Urbanisme pour que le PLU soit en cohérence avec la loi ALUR.
- La commune est d'accord pour déclasser les zones Ah de Auty Bas afin qu'ils ne soient plus constructibles.
Elle ne souhaite cependant pas déclasser la totalité des terrains de la Galignère. En effet, il s'agit uniquement de régulariser une situation existante, en intégrant dans la zone urbaine des constructions déjà existante. Le secteur Uh sera cependant réduit à son extrémité (parcelle 650).

- Sur l'enjeu habitat

Observations faites :

- Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat avait mis en évidence un manque de petits logements, la nécessité d'accentuer l'offre locative et des besoins réels de logements à destination des personnes âgées. Les divers types de logements ne sont pas précisés dans les OAP et seuls des logements pavillonnaires sont prévus. Prioritairement pour les OAP 1 et 2 (dans le bourg), il s'agirait de déterminer une proportion minimale de logements locatifs et de logements sociaux.
- Le PADD s'engage à réhabiliter des logements vacants dans une politique volontariste de rénovation du centre ancien. Cet engagement doit être suivi par un

indicateur lors du bilan triennal du PLU : évolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance.

Réponses de la commune :

- La commune est déjà largement pourvue en logements sociaux. On y dénombre 15 logements HLM et 6 qui sont gérés par la commune.
La commune est cependant d'accord pour intégrer des prescriptions dans le cadre de l'OAP n° 2 du bourg : 20% des logements à créer dans le cadre de l'OAP devront être des logements locatifs.
- Un indicateur sera ajouté au rapport de présentation concernant la vacance des logements.
- **Sur les enjeux liés à l'eau**

Observations faites :

Sur les eaux usées des secteurs en assainissement collectif :

- La station d'épuration de Molières pourrait arriver à sa capacité maximale avec le développement démographique envisagé. Cependant, des investissements doivent être envisagés pour maintenir la conformité de l'équipement.
- Il paraît nécessaire d'envisager un assainissement collectif sur le secteur Saint Amans dans l'objectif du développement de ce hameau. Or, il était prévu que les zones projetées dans le hameau soient assainies individuellement.
- La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome pourrait être ajoutée en annexes.

Sur les eaux pluviales :

- Pour traduire au mieux les objectifs du PADD, le règlement écrit devra être complété (prescrire des débits de fuite, préciser un volume minimal de rétention à mettre en place...) et les mesures compensatoires précisées.
- Il faut préciser dans le règlement qu'en cas de rejet par infiltration, le pétitionnaire devra fournir toutes les justifications techniques permettant de juger de la faisabilité effective du dispositif proposé.

Sur la servitude A4 :

- Elle apparaît dans la liste des servitudes d'utilité publique mais pas dans le plan graphique des servitudes. Ce dernier doit être mis à jour.

Réponses de la commune

Sur les eaux usées en secteurs d'assainissement collectif :

- Un schéma d'assainissement des eaux usées est actuellement en cours, la compétence a été transférée et n'est plus du ressort de la commune. Le secteur Saint Amans sera desservi par de l'assainissement autonome. Pour s'adapter à cette contrainte, la commune va modifier la densité de l'OAP n°3.
- La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome sera ajoutée aux annexes.

Sur les eaux pluviales :

Pour répondre à cette problématique, la commune a conscience qu'il faudrait mettre en place un schéma d'assainissement d'eaux pluviales. Compte tenu du transfert de compétences, cela sera géré en temps utiles par l'intercommunalité.

Sur la servitude A4 :

Le plan ne peut être mis à jour car si cette servitude apparaît dans la carte communale, aucun gestionnaire n'est connu et la DDT avait fait une réponse au bureau d'études en indiquant qu'il n'y avait pas de servitude A4 dans le département. La servitude A4 est donc retirée de la liste des SUP.

- **Sur les enjeux liés à la biodiversité**

Observation faite :

Le milieu naturel est bien pris en compte dans les OAP, mais l'aménagement environnemental proposé sur le secteur n°4 (AUa, secteur sud de Saint Amans) semble insuffisant.

Réponse de la commune :

L'aspect environnemental de cet OAP va être développé. En effet, elle est située au milieu de terrains agricoles et son intégration paysagère, notamment, est un enjeu important pour la zone.

- **Sur les enjeux liés à l'agriculture**

Observations faites :

- Les données issues du RA peut conduire à des inexactitudes sur les surfaces agricoles présentes sur la commune.
- Il est indiqué dans le rapport de présentation que la commune appartient à une zone vulnérable définie par arrêté préfectoral de 2002. Or, la commune de Molières ne fait plus partie de la zone vulnérable définie en 2012.
- La justification des zonages ne vise pas l'agriculture.
- Il manque une carte dans le rapport de présentation permettant de localiser les élevages par rapport aux zones d'habitations.

Réponses de la commune :

- Les données concernant les surfaces vont être reprises en fonction du registre parcellaire général de 2014, qui a été présenté sous forme de carte jusqu'à présent.
- L'information sur la zone de vulnérabilité sera retirée du rapport de présentation.
- La justification du zonage sera reprise par le bureau d'études dans le rapport de présentation pour plus de clarté concernant le zonage agricole.

- **Sur les enjeux de risques naturels et technologiques**

Observations faites :

Sur le risque inondation

- Le dossier de PLU mentionne le PPR inondation du bassin du Tarn, il serait souhaitable de le rajouter dans le rapport de présentation, en le citant comme étant à prendre en compte en tant que servitudes, au même titre que le PPRN glissement et retrait gonflement.
- Les cartes règlementaires figurent dans le rapport de présentation mais il manque le règlement (modifié le 27 août 2014). Il serait judicieux de l'annexer aux servitudes.

Sur le risque retrait gonflement des argiles :

Ce PPRN n'est pas inscrit dans la liste des servitudes. Le règlement est à annexer aux servitudes.

Sur le risque glissement de terrain :

La carte règlementaire au 1/10 000 et règlement doivent être annexés aux servitudes.

Réponses de la commune :

Les différents PPRn seront ajoutés dans le dossier du PLU tel que demandé par l'état.

- **Sur les enjeux d'architecture et de patrimoine**

Observations faites :

Sur les OAP :

OAP : l'aménagement de voiries sans impasse doit constituer une priorité. Des principes d'aménagement sont donnés sur les OAP n°1, n°2 et n°4 pour réaménager le système de voiries.

Sur le recensement du patrimoine :

Le patrimoine a fait l'objet d'un recensement insuffisant, en effet n'y figure pas les églises de la commune, les belles maisons nobles du bourg, le pigeonnier à 4 colonnes du village, les maisons médiévales et à pans de bois d'Espagnol. Il serait souhaitable de prendre l'attache du service inventaire du pays Midi-Quercy pour compléter les éléments du patrimoine paysager à préserver.

Sur le règlement écrit :

- Sur le règlement écrit, en toutes zones, doit être donné pour le bâti ancien de maçonnerie pleine une nette préférence pour certains matériaux (tuile canal et non ses dérivés, enduits de mortier de chaux lissés, d'un ton terre ou sable local, conservation des débords de toits existants...).
- Le règlement devrait proscrire sur le bâti ancien les panneaux photovoltaïques et l'isolation par l'extérieur.
- Pour tous les secteurs, le règlement doit permettre la possibilité d'une implantation à l'alignement.

Réponses de la commune :

Sur les OAP :

La commune est consciente de l'importance de limiter les voiries sans impasse dans les OAP. Cependant, pour des raisons de coût, de sécurité routière et de topographie, des prolongations de voiries peuvent être imaginées, liées à l'urbanisation future des terrains limitrophes (représentés par une flèche sur l'OAP n°2 par exemple).

L'OAP n°4 est la seule qui pourra être reprise pour aménager une voirie sans impasse. La voirie existante sera prolongée jusqu'à la voirie communale, à l'ouest de l'OAP.

Sur le recensement du bâti à préserver :

Il manque en effet une partie importante du patrimoine communal dans ce recensement. La commune a fourni au bureau d'études les éléments manquants pour compléter le dossier, notamment l'inventaire du Pays Midi-Quercy.

Sur le règlement écrit :

Il sera ajouté dans le règlement de chaque zone concernée que sur les éléments du patrimoine bâti repérés au titre du Code de l'Urbanisme (article L151-11-2°), les panneaux photovoltaïques et les isolations par l'extérieur seront étudiés au cas par cas.

- **Sur la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée**

La DDT de Tarn-et-Garonne accorde la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

Réponse de la commune :

La commune a pris note de cette réponse positive.

2. Réponse à la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Montauban et Tarn-et-Garonne

- Sur le règlement écrit :

Observations faites :

- Les conditions d'acceptation des activités commerciales et artisanales dans la zone U (article 2) sont décrites comme devant « être compatibles avec le caractère de la zone ». C'est une définition trop large et interprétable. La CCI demande de retirer cet article du règlement pour ne pas compromettre le développement et l'implantation de ces activités en centre-bourg.
- L'article 2 de la zone UX autorise la présence de logements sous condition mais sans limite de surface. Il faut la limiter (30m² : notion de gardiennage) ou l'interdire.

Réponses de la commune :

- Cette mention sera retirée du règlement de la zone U.
- La notion de 30m² de surface maximale pour les logements intégrés au bâtiment d'activité sera ajoutée afin de ne pas porter préjudice au caractère économique de la zone.

3. Réponse à la CDPENAF

Un avis défavorable a été donné par la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, hors SCoT approuvé**

Observation faite :

La commission a émis un avis favorable.

- **Concernant la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitée STECAL**

Observations faites :

- La commission a émis un avis favorable pour les zones ULT2 et NI de la base de loisirs « Malivert », pour la zone NT du domaine de « Merlanes » et pour la zone NTn du domaine de « Massoulac ».
- La commission a émis un avis défavorable pour les zones Ah du lieu-dit « Auty Bas », car elles encouragent le mitage et ne présentent pas de forme urbaine établie.
- La commission a émis un avis défavorable aux parcelles en zone constructible Uh du lieu-dit « La Galignère » sous le hameau d'Espanel, en raison de leur absence de lien avec le hameau d'Espanel. Leur rattachement à celui-ci ne correspond à aucune logique d'urbanisme.

Réponses de la commune

- La commune est d'accord pour déclasser les zones Ah de Auty Bas afin qu'ils ne soient plus constructibles.
Elle ne souhaite cependant pas déclasser la totalité des terrains de la Galignère. En effet, il s'agit uniquement de régulariser une situation existante, en intégrant dans la zone urbaine des constructions déjà existante. Le secteur Uh sera cependant réduit à son extrémité (parcelle 650).

- **Concernant le règlement écrit et les autorisations d'extensions d'habitations existantes et la construction d'annexes en zones A et N**

Observation faite :

La commune a émis un avis favorable sous réserve de fixer une surface de plancher maximale autorisée et de distinguer les piscines des autres annexes pour la superficie maximale autorisée.

Réponse de la commune :

Le règlement écrit de la zone A sera ajusté pour intégrer les remarques concernant les annexes (surface maximale autorisée pour les annexes : 60m² pour les annexes et 100m² pour les piscines, plages comprises).

4. Réponse à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de Tarn-et-Garonne

- Sur les installations classées :

Observation faite :

La liste des établissements classés au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur la commune est rappelée, afin de compléter la liste qui existe déjà dans le rapport de présentation (page 40).

Réponses de la commune :

La commune prend note de cette liste et mettra à jour le rapport de présentation en sa page 40 après l'enquête publique.

2. MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par Monsieur Frédéric TOULZAT – Commissaire Enquêteur

Référence : PV E17000032/31 du 5 juin 2017

Pièces jointes : 7 plans de situation

A. OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **1/1 – Demande en zone A d'un habitant sur la rénovation d'une maison en ruine et sur la possibilité d'installer un mobil home**

Réponse de la commune :

La maison de Mr BONNEMORT étant une ruine, il ne sera pas autorisé de restaurer ses ruines, même à l'identique. (Une ruine est une construction dont il reste moins des 4/5 des murs et au moins la moitié de la toiture).

- Pour la pose définitive d'un mobil-home, le PLU ne le permet pas. Il peut être déposé un mobil-home à titre temporaire. Le pétitionnaire doit déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (DP si moins de 20m² ou PC). Le terrain se situant en zone A, le pétitionnaire doit démontrer la nécessité agricole.

- **1/2 – Demande de précision sur une orientation d'aménagement et de programmation par le propriétaire (OAP n°3).**

Réponse de la commune

Le nouveau découpage parcellaire va prévoir 7 lots (plus ou moins un) pour le propriétaire concerné. L'OAP va donc être modifiée par le bureau d'études avant approbation. L'autre propriétaire pourra toujours faire 4 lots (plus ou moins un). L'ensemble de l'opération pourra donc accueillir 11 lots (plus ou moins deux).

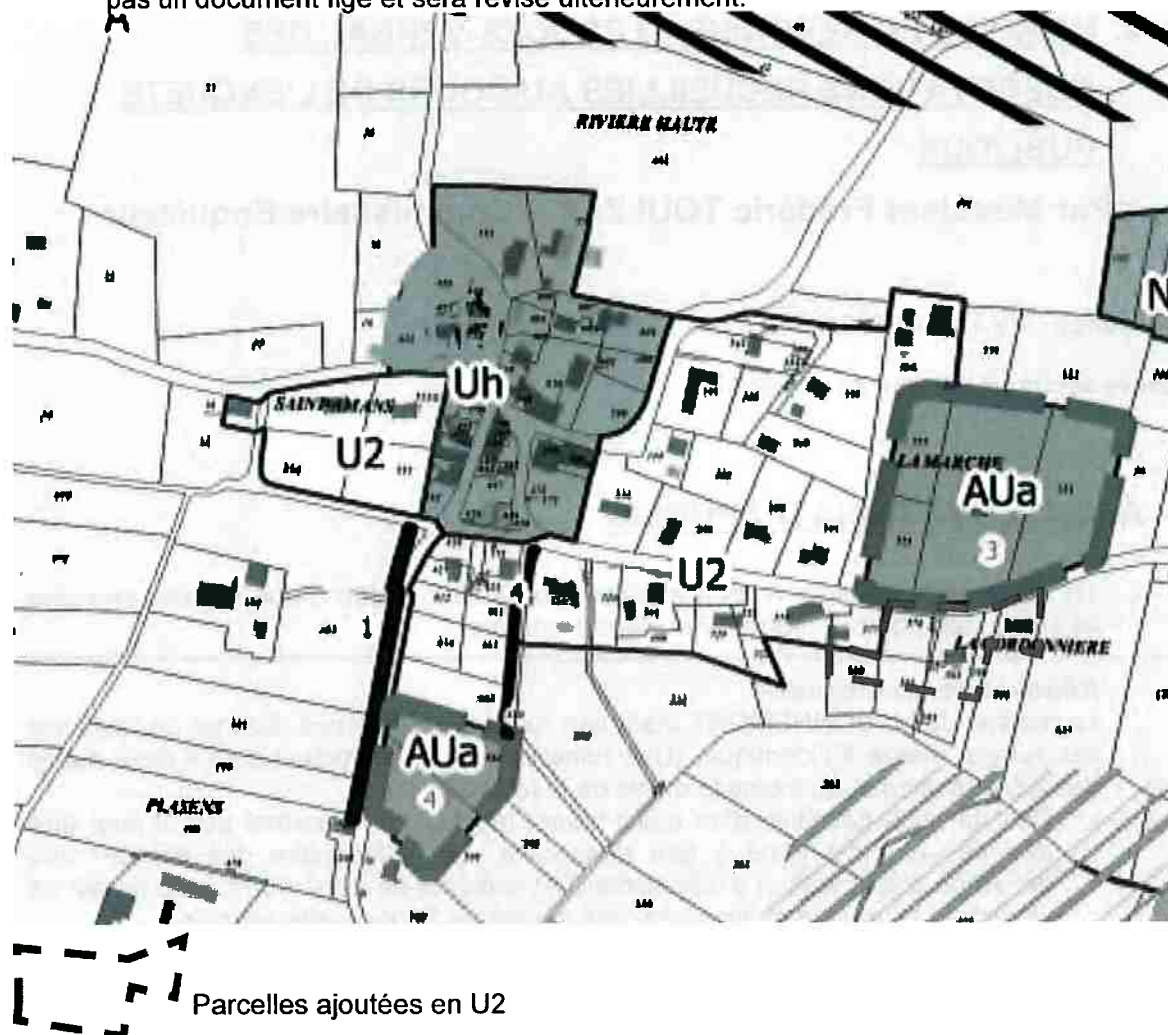
- Il s'agira en effet d'un lotissement (définition d'un lotissement : dès le premier lot).
- Le propriétaire peut commencer à vendre les lots en bordure de voirie qui ne nécessitent pas une viabilisation du pétitionnaire, sous réserve de respecter le schéma d'aménagement.
- Si le pétitionnaire viabilise l'ensemble, il doit déposer un permis d'aménager. Sinon, il vend partiellement le long de la voie et il s'agit d'une DP.

- **1/3 – Demande sur la limite de la zone urbaine du lieu-dit Saint Amans par un propriétaire et sur l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs parcelles**

Réponse de la commune

La commune a dû décider des choix de développement afin de maîtriser l'urbanisation du hameau et ces terrains n'ont pas paru opportuns à la commission. Néanmoins, la limite de la zone constructible a été corrigée pour permettre la construction d'annexes aux habitats existants et avoir une cohérence de zonage. Ainsi, les parcelles 575, 576, 577, et une partie des parcelles 536, 579, 580, 581 et

583 ont été ajoutées, car elles constituent une dent creuse. En outre, le PLU n'est pas un document figé et sera révisé ultérieurement.



- 1/4 – Demande d'ouverture à l'urbanisation de parcelles en A

Réponse de la commune

La commune a du décider des choix de localisation de l'urbanisation. Par ailleurs, il n'est pas opportun de poursuivre l'urbanisation dispersée. La volonté communale étant de se recentrer sur les secteurs plus denses en urbanisation. En outre, les parcelles en question (794 et 795) sont concernées par un corridor écologique et de ce fait, elles doivent être maintenues en zone A.

- 1/5 – Demande d'ouverture à l'urbanisation de parcelles en A

Réponse de la commune :

La commune a du décider des choix de localisation de l'urbanisation. Par ailleurs, il n'est pas opportun de poursuivre l'urbanisation dispersée. La volonté communale étant de se recentrer sur les secteurs plus denses en urbanisation. De ce fait, la parcelle 900 doit être maintenue en zone A, sachant que le PLU n'est pas un document figé et sera révisé ultérieurement.

- 1/6 – Des corrections sont demandées sur le Règlement Local d'Urbanisme et plus précisément l'article 8

Réponse de la commune :

Les articles 8 du Règlement Local d'Urbanisme seront modifié afin de préciser que « la toiture en tuile canal sera privilégié » pour les zones UI, U2 et Uh, ainsi qu'en zone A et N.

- **1/7 - Demande sur la limite de la zone urbaine du lieu-dit Saint Amans par un propriétaire et sur l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs parcelles**

Réponse de la commune

La commune a dû décider des choix de développement afin de maîtriser l'urbanisation du hameau et ces terrains n'ont pas parus opportuns à la commission. Néanmoins, la limite de la zone constructible a été corrigé pour permettre la construction d'annexes aux habitats existants et avoir une cohérence de zonage. Ainsi, les parcelles 575, 576, 577, et une partie des parcelles 536, 579, 580, 581 et 583 ont été ajoutées, car elles constituent une dent creuse. En outre, le PLU n'est pas un document figé et sera révisé ultérieurement.

- **1/8 – Demande de classement en constructible de plusieurs parcelles en A au PLU au lieu-dit Bargayre**

Réponse de la commune

La commune a dû décider des choix de localisation de l'urbanisation. Par ailleurs, il n'est pas opportun de poursuivre l'urbanisation dispersée. La volonté communale étant de se recentrer sur les secteurs plus denses en urbanisation.

- **1/9 – Demande de classement en constructible de plusieurs parcelles en A au PLU au lieu-dit Saint-Victor**

Réponse de la commune

Malheureusement, le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à l'intérêt général et non aux intérêts particuliers. Il n'a pas vocation à régler des problèmes financiers personnels.

- **1/10 – Demande de maintien des terrains constructibles du lieu-dit Galinière malgré l'avis défavorable de la CDPENAF.**

Réponse de la commune

La commune souhaite maintenir la parcelle B 650 du lieu-dit Galignère mais celle si sera réduite au minimum afin de limiter le potentiel constructible dans ce hameau. La construction sur cette parcelle n'apparaît pas sur le cadastre à disposition du bureau d'études. Le bureau d'études va mettre à jour le cadastre ou s'il ne peut le récupérer, représenter schématiquement la construction.

Réponse de la commune

La commune est d'accord pour changer le périmètre de l'OAP et donc le zonage. Cette modification sera apportée.

- Il n'y a pas d'obligation à réaliser une seule opération commune, le propriétaire peut donc le faire indépendamment, sous réserve de respecter l'OAP.
- Le découpage de lot est indicatif.



Ajustement du périmètre de l'OAP

- **1/15 – Demande d'ouverture d'urbanisation à proximité de la zone U2 de Saint-Amans**

Réponse de la commune

La commune n'a pas de volonté d'étendre le hameau sur le côté ouest. De plus, il s'agit de terres agricoles aujourd'hui exploitées

- **1/16 ; 1/17 ; 1/18 – Demande de revenir sur le périmètre de la carte communale concernant le projet d'habitation légères de tourisme de Merlanes**

Réponse de la commune

Ce projet avait été envisagé il y a plus de dix ans sans tenir compte des équipements existants, notamment de la voirie. Aujourd'hui, la commune ne souhaite pas favoriser l'émergence d'un deuxième village. Elle souhaite conforter l'existant, notamment le bourg et les hameaux densément bâtis (village de Molières, Saint Amans et Espanel). De plus, le projet de M. Theuns a été pris en compte dans le nouveau

document d'urbanisme mais dans des proportions plus en adéquation avec la taille de la commune.

- Concernant l'emprise au sol, le pourcentage ne sera pas modifié car il s'agit d'un rapport à l'unité foncière. La propriété en ULt2 est beaucoup plus petite, ce qui explique une autorisation de l'emprise au sol plus importante.

B. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. En lien avec celles du public

1.2. Secteur AUa de Saint-Amans

Les OAP n°3 et 4, qui concernent les zones AUa du secteur de Saint-Amans précisent que les modalités opératoires sont « qu'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble ou au fur et à mesure de la viabilisation du quartier ». Cela signifie donc qu'il est possible pour un propriétaire de lotir sur les parcelles qui lui appartiennent même si les autres propriétaires ne sont pas prêts à le faire, à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (écrite comme graphique).

Concernant la division des lots qui est reportée sur le schéma, comme indiqué dans la légende, il s'agit d'un « principe de découpage parcellaire à titre indicatif ». De plus, le tableau précise qu'il peut y avoir « 7 lots plus ou moins 1 », ce qui implique une souplesse. A ce titre, il s'agit d'orientation donnée par la commune mais peut être modifié à la marge.

1.3. Secteur AUa n°4 de Saint-Amans

Comme répondu aux observations du public 2 et 14, les deux OAP vont être légèrement modifiées pour s'adapter aux demandes des habitants, à l'assainissement non collectif et au contexte du site.

1.4. Zonage de Saint-Amans

Concernant la partie ouest, la commune ne souhaite pas étendre le hameau de ce côté (terres agricoles aujourd'hui exploitées).

Elle prend cependant note de la remarque concernant la zone U2 en face du secteur AUa et donne suite à cette remarque (voir schéma de réponse à l'observation n°3 du public).

1.5. Zonage Ap

L'objectif était de protéger prioritairement le bourg de la commune du fait de ses forts enjeux patrimoniaux et paysagers. Les enjeux de co-visibilité sont plus marqués à cet endroit que pour le hameau de Saint-Amans.

1.6. Règlement écrit de la zone AUe0

Les constructions autorisées en AU0 et AUe0 sont uniquement celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, c'est-à-dire les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains (transformateur électrique...). Pour plus de compréhension, la rédaction de l'article AUe0 sera revu pour remplacer le mot « construction » par « ouvrage technique ». Il en sera fait de même pour l'article AU0.

Cette destination est donc limitée et ne contraindra pas le développement futur de ces zones.

1.7. Zones AU0 et AUe0

Oui cela suffit car la vocation de ces terrains n'est pas la même pour une urbanisation future. Cela permet de justifier la volonté de la commune.

Cette distinction a également été faite dans l'objectif de comptabiliser la superficie nécessaire au développement de l'habitat, afin de vérifier la compatibilité entre le PADD et le zonage. La zone AUe0 n'entre pas en compte dans les hectares urbanisés pour de l'habitat mais les zones AU0 si.

1.8. Zonage d'Espanel

Le découpage du hameau va être revu afin de prendre uniquement la partie bâtie de la parcelle 650. La commune estime qu'il n'est pas opportun d'étendre le hameau aux parcelles 651 et 652.

1.9. Zonage nord du bourg

La commune ne souhaite pas modifier le zonage du nord du bourg. En effet, la parcelle 100 doit être maintenue en Ap afin de préserver le panorama et la vue sur la bastide qu'offre cette entrée sur le village de Molières.

La zone Ap ne sera par contre pas prolongé davantage afin de ne pas empêcher l'évolution des constructions d'habitations en zone A (annexe, extension).

1.10 Hébergement de loisirs de Merlanes

Comme répondu aux observations 16, 17 et 18 du public :

Ce projet avait été envisagé il y a plus de dix ans sans tenir compte des équipements existants, notamment de la voirie. Aujourd'hui, la commune ne souhaite pas favoriser l'émergence d'un deuxième village. Elle souhaite conforter l'existant, notamment le bourg et les hameaux densément bâtis (village de Molières, Saint Amans et Espanel). De plus, le projet de M. Theuns a été pris en compte dans le nouveau document d'urbanisme mais dans des proportions plus en adéquation avec la taille de la commune.

Concernant l'emprise au sol, le pourcentage ne sera pas modifié car il s'agit d'un rapport à l'unité foncière. La propriété en ULt2 est beaucoup plus petite, ce qui explique une autorisation de l'emprise au sol plus importante.

2. Liées aux avis des PPA

2.1. Avis de la DDT

Sur le type de logements dans les OAP, la commune rappelle qu'en 2015 et 2016, une vingtaine de logements locatifs privés ont été construits et que le projet de vente du couvent pourrait également laisser disponible environ 300m² pour des logements locatifs.

La commune est cependant d'accord pour intégrer une prescription dans l'OAP n°2 pour développer une partie (20%) en offre locative.

Sur l'incompatibilité entre l'assainissement non-collectif et le zonage de St Amans, le nombre de parcelles prévu par l'OAP n°3 est réduit (de 16 à 11 lots +/- 2 lots). Les lots seront donc plus grands et permettront l'installations de dispositifs d'assainissement autonome.

Sur l'insuffisance de l'aménagement environnemental pour le secteur AUa n°4, la commune va développer cet aspect dans le schéma de l'OAP n°4 en imposant des plantations sur les limites séparatives de part et d'autre du périmètre, en plus de la prescription qui concernait la conservation des arbres existants.

Sur le recensement du patrimoine, il sera complété suite à l'inventaire réalisé par le Pays Midi Quercy.

2.2. Avis de la CCI

Pas de remarque.

2.3. Avis de la CDPENAF

Concernant la zone Uh du lieu-dit la Galignère, la zone constructible sera réduite sur la parcelle 650, comme expliqué précédemment.

La commune a bien pris note de l'avis défavorable concernant les zones de mitage Ah au lieu-dit Auty Bas et décide de supprimer le pastillage.

2.4. Avis de la DDCSPP

Pas de remarque.

3. Autres observations

3.1. Coquilles

La commune et le bureau d'études ont pris notes de ces remarques toutes pertinentes et vont modifier le rapport de présentation en conséquence.

3.2. Données INSEE

Le paragraphe sur le rajeunissement de la population sera nuancé et les analyses statistiques seront relues par le bureau d'études afin de vérifier qu'elles ont toutes été bien interprétées.

3.3. Certificats d'urbanisme

Les certificats accordés sont sur la base de la Carte Communale. Ils sont valables pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme. Les droits disparaîtront ensuite.

3.4. Zones PPRI

Les espaces soumis au risque inondation sont reportés sur le document graphique de zonage en fonction du zonage du PPRI.

Le PPRI est de responsabilité étatique et la commune fait le choix de s'en tenir à ce document sans rajouter de prescriptions supplémentaires.

3.5. Zones N

Il y a eu effectivement plusieurs oublis d'espaces boisés, qui sont en A alors qu'ils devraient être en N. Le bureau d'études va reprendre le zonage de la zone N en intégrant les espaces boisés oubliés en prenant appui sur la dernière photographie aérienne et mettra à jour, à minima, le zonage sur le domaine de Malivert et sur le bois de Massoulac.