

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

**Séance du : 19 février 2026**

**B01\_2026**

**L'an deux mille vingt-six, le 19 février, à 17h**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 11 février 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

Monsieur Pierre BODIN est désigné comme secrétaire de séance.

**Étaient présents :**

HEBRARD Gilbert  
ASENSIO Brice  
BATIGNE Robert  
BODIN Pierre  
BONDOUY Guy  
DEMANGEOT François  
FABRE Christian  
MARECHAL Martine  
MIR Virginie  
NACCACHE Nathalie  
NAVARRO Karine  
PETIT Jean-Marie  
SERRANO Serge  
TERRISSON Gilles  
VILESPY Estelle

**Excusés :**

En exercice : 26  
Présents : 15  
Nombre de votants : 15

## **Objet : Avis général sur la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Montferrand**

---

**Vu** les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale ;

**Vu** la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** les articles L.132-7 et L.132-9 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et de l'évolution des plans locaux d'urbanisme ;

**Vu** la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ayant eu pour effet d'abroger la distinction entre modification simplifiée et modification de droit commun ;

**Considérant** que les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination se trouvent au contact direct de la Rigole de la Plaine et/ou du canal du Midi, en conséquence de quoi ils sont concernés par les deux types de protection suivantes de la Trame Verte et Bleue du DOO du SCOT en vigueur : les grands écosystèmes et la trame bleue ;

**Considérant** que les règles de protection associées aux grands écosystèmes (P18) disposent notamment que « *les développements urbains, touristiques, agricoles, les constructions et aménagements publics sont réalisés en tenant compte de la sensibilité et de la qualité des milieux naturels qui ont justifié l'établissement des mesures de protection ou d'inventaire et en veillant au respect des autres prescriptions du SCOT.* » ;

**Considérant** que les règles de protection associées à la trame bleue (P20) disposent notamment que les documents d'urbanisme devront « *conforter des corridors bleus par une bande tampon adaptée autour des cours d'eau, entre le haut de la berge et les premières constructions, intégrant leurs ripisylves et abords, ainsi que leur zone d'expansion des crues en lien avec la prévention des risques inondation (...).* » et que « *dans cette zone tampon, des règles spécifiques devront être fixées pour les clôtures afin que celles-ci permettent notamment la préservation des continuités écologiques (déplacements de la faune et de la flore) et le bon écoulement des eaux, en particulier pour protéger les personnes et les biens du risque inondation.* » ;

**Considérant** par ailleurs que le rapport de présentation du dossier de modification précise en page 13 que les changements de destination prévus concernent un site présentant une forte sensibilité écologique et paysagère, justifiant des règles spécifiques pour limiter l'impact des projets sur l'environnement et le paysage ;

**Considérant** que, cependant, il n'existe pas de protection inscrite au règlement graphique sur le site ;

**Considérant** que la commune de Montferrand, en tant que commune non-pôle dotée de l'assainissement collectif, doit faire application d'une densité moyenne de 12 logements par hectare sur les secteurs d'extension ou de requalification urbaine ;

**Considérant** que la nouvelle OAP thématique appelée « qualité urbaine des opérations » fixe une densité minimale de 10 logements/ha ;

**Considérant** que, de fait, cette valeur trouverait à s'appliquer seulement sur l'unique dent creuse d'importance du village (2 675 m<sup>2</sup>), située impasse Aire Vieille, laquelle n'est pas concernée par une OAP sectorielle fixant un nombre de logements à réaliser ;

**Considérant** que l'application d'une valeur de 10 logements/ha sur cette dent creuse implique la construction de 3 logements (dès lors que le calcul du nombre de logements à construire se fait en arrondissant le résultat à l'entier le plus proche) ;

**Considérant** que les deux OAP sectorielles pour des secteurs d'habitat prévoient la construction de 16 logements sur 0,32 ha ;

**Considérant**, donc, que la moyenne de densité calculée par application, sur la dent creuse de l'impasse Aire Vieille, de l'OAP thématique, et de la programmation des deux OAP sectorielles est ainsi de 12 logements/ha (19 logements sur 1,588 ha) ;

**Considérant** ainsi que, bien que la densité moyenne prescrite par le SCoT actuelle soit respectée, il est plus clair d'afficher une densité minimale de 12 logements/ha dans l'OAP thématique, d'autant plus que le permis d'aménager délivré le 05 juillet 2024 sur la dent creuse de l'impasse Aire Vieille, comportant 4 lots, atteint une densité de 15 logements/ha ;

**Considérant** par ailleurs que le bâtiment portant le n°1 p.7 et 8 du rapport de présentation n'est pas identifié comme pouvant changer de destination ;

**Considérant** cependant que le bâtiment fait l'objet d'un projet d'Office de Tourisme Intercommunal, établissement relevant de la sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" (et de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics"), alors que le bâtiment ne peut être qualifié comme appartenant à cette sous-destination en son état actuel ;

**Après débats, le Bureau Syndical, Ouï l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE** un avis favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

Réserves :

- 1) Le règlement graphique protégera *a minima* les ripisylves de la Rigole et du canal du Midi, par un classement en espace boisé classé ou par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (protection pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques).

NOTA : Il est rappelé que l'avis rendu par le PETR du Pays Lauragais en 2023 sur l'élaboration du PLU avait demandé plus largement à identifier en tant que de besoin des protections au titre du L151-22 ou du L151-23 du code de l'urbanisme, en cohérence avec ce qui est mentionné le

rapport de présentation. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » elle-même indique que les « zones humides, ripisylves et cours d'eau font l'objet de protections spécifiques dans le règlement ».

- 2) L'OAP thématique de la dent creuse de l'impasse Aire Vieille indiquera une densité minimale de 12 logements/ha.

Recommandations :

Il convient d'identifier le bâtiment faisant l'objet du projet d'Office du Tourisme Intercommunal pour permettre un changement de destination vers la sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés".

2°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de Montferrand et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Aude,

Fait à Montferrand, le 19 février 2026,

**Le Président,**



**Gilbert HEBRARD.**