

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 02 octobre 2025

B012_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 02 octobre 2025, à 17 h 30

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 22 septembre 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

M. Jean-Marie PETIT est désigné comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

HEBRARD Gilbert
ASENSIO Brice
BODIN Pierre
BONDOUY Guy
DEMANGEOT François
FABRE Christian
GRAFFEUILLE-ROUDET Valérie
MARECHAL Martine
MIR Virginie
NACCACHE Nathalie
NAVARRO Karine
PETIT Jean-Marie
SIORAT Florence
VILESPY Estelle

Excusés :

ADROIT Sophie
HOURQUET Laurent
PORTET Christian
SERRANO Serge

En exercice : 26

Présents : 14

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général sur la modification n°1 du P.L.U. de Montréal

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, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et de l'évolution des documents d'urbanisme,

Vu la l'arrêté du Maire de la commune de Montréal engageant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 11 Août 2025,

Considérant que le projet vise à identifier 52 nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination ;

Considérant que parmi eux, 19 se trouvent dans la zone inondable représentée dans l'atlas des zones inondables du ruisseau de Rebenty, dont 11 dans le lit majeur ;

Considérant que la prescription n°38 du SCoT dispose : « *En l'absence de PPRI approuvé, les collectivités, dans le cadre de la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme, prennent en compte l'ensemble des « porter à connaissance » de l'État. (CIZI, CIZI affinées, ou toute autre étude permettant la définition d'aléas et de risques).* »,

Considérant que la prescription n°4 fixe un plafond de logements à chaque commune, qui est de 1 426 logements à horizon 2030 pour Montréal ;

Considérant qu'au regard de la prescription n°82, les changements de destination sont comptabilisés dans le nombre de logements créés ;

Considérant que le PLU ne démontre pas que le plafond de logements à horizon 2030 est respecté en ajoutant 52 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ;

**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 concernant les points suivants : modification des OAP, modification du règlement, création d'une sous-zone indicée Na, création d'un emplacement réservé.

2°) – EMETTRE les réserves suivantes s'agissant des nouveaux changements de destination :

- Supprimer *a minima* les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans les secteurs en zone inondable,
- Justifier que le plafond de logements à horizon 2030 est respecté ; dans le cas contraire réduire encore le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

3°) – **REMARQUER** que la délibération d'approbation du PLU de Montréal tamponnée par la préfecture est datée du 25 avril 2023 alors que la notice de présentation de la modification n°1 mentionne la date du 12 décembre 2022 et que c'est également cette dernière date qui a été retenue pour référencer le dossier de PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme (référence : 11254_PLU_20221212).

4°) – **INVITER** la commune à préciser les références et dates de délivrance des permis de construire délivrés sur la parcelle D 622 ainsi que sur le terrain composé par les parcelles D 615, D617, D618 et à requalifier le motif de la suppression de la protection sur la parcelle D 622 le cas échéant.

5°) – **INVITER** la commune à requalifier le motif de la suppression de la protection sur les parcelles D 615, D617, D618 puisqu'il s'agit de régulariser des autorisations d'urbanisme. En effet, au regard des bases de données Sitadel et Géofoncier, le terrain composé des parcelles D 615, D 617, D 618 a fait l'objet de trois permis de construire successifs : le PC n°2330003 délivré le 03 janvier 2023, le PC n°2330013 délivré en juillet 2023 et le PC n°2430021 délivré le 09 décembre 2024, étant précisé que le PLU est entré en vigueur le 20 juillet 2023 (date de son téléversement sur le Géoportail de l'Urbanisme). Ainsi, le dernier, voire l'avant-dernier permis de construire, ont été délivrés postérieurement à l'entrée en vigueur du PLU. Qui plus est, le premier permis de construire, concernant un projet de 75 m² de surface de plancher alors que le règlement associé aux éléments protégés au titre du L151-19 limite la surface de plancher de tout bâtiment à 20 m², aurait pu faire l'objet d'un sursis à statuer (étant rappelé qu'au regard de la jurisprudence, ne pas surseoir à statuer peut constituer une erreur manifeste d'appréciation).

6°) – **RECOMMANDE** à la commune de renoncer à la suppression de la protection au titre de l'article L151-19 sur la parcelle D 339. En effet, celle-ci correspond à l'extrémité ouest d'un linéaire d'arbres identifié par le PADD.

7°) – **RECOMMANDE** à la commune de revoir son projet s'agissant des ajouts d'éléments protégés au titre de l'article L151-19. En effet il n'est pas expliqué pourquoi la modification s'est donné pour objectif de compenser les suppressions effectuées. L'argumentaire de ne pas augmenter la surface constructible à l'échelle de la commune ne peut se suffire en elle-même ; et en tout état de cause l'objectif n'est pas rempli puisque les deux plus grands polygones se trouvent en zone A ou N, donc en zone non constructible.

Qui plus est, et surtout, plusieurs des polygones identifiés sont sans objet :

- le polygone ajouté au 15 avenue Charles de Gaulle englobe un parking,

- le polygone s'étendant au sud des parcelles OD 1078 et 1079 concerne des terres cultivées.

Enfin, un projet de coulée verte (d'après les explications données oralement) sur des terres où il n'existe pas actuellement de formation végétale à protéger nécessiterait un emplacement réservé et non un classement au titre de l'article L151-19.

8°) – **ATTIRE L'ATTENTION** de la commune sur le fait que le futur SCoT valant PCAET comportera des prescriptions relatives au maintien d'arbres et d'îlots de fraîcheur en ville.

9°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrend - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : contact@payslauragais.com

REÇU EN PRÉFECTURE

le 14/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20251002-B012_2025-D

10°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de **Montréal** et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Fait à Montferrand, le 02 octobre 2025,

Le Président,

Gilbert HEBRARD.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais
Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais
Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque, 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54
Courriel : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE
le 14/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20251002-B012_2025-D