



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR THIERRY AURIOL  
MAIRE DE MONTPITOL  
ROUTE DU VILLAGE

31 380 MONTPITOL

Toulouse, le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Réf : SB.JB.SD.2019\_162  
Pôle Territoire / service urbanisme  
Dossier suivi par : Jacqueline BESETTES  
Tél. : **05 61 10 42 69**

#### **Siège social**

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 **Toulouse** Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

#### **Antennes**

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 **Fronton**  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque  
31460 **Caraman**  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes  
31605 **Muret** Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 **St-Gaudens**  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

### **Objet : Avis sur le projet de PLU de Montpitol**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 02 avril 2019, reçu le 04 avril 2019, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 19 mars 2019.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

### **Observations**

#### **Rapport de présentation :**

#### **Volet agricole du diagnostic :**

Dans notre courrier du 24 octobre 2018 nous vous avons alerté sur l'insuffisance du diagnostic agricole et demandions que ce volet du diagnostic général soit complété et actualisé.

Nous constatons que le projet arrêté n'a pas intégré cette observation, seule une cartographie du potentiel agronomique des sols a été ajoutée au document ainsi qu'une version actualisée des surfaces déclarées à la PAC.

Nous maintenons notre demande d'un diagnostic agricole avec des éléments plus récents et plus étayés, permettant de connaître les caractéristiques de l'activité agricole locale et ses spécificités et de faire ressortir les problématiques et les besoins de l'activité qui constitue la principale source de richesse de la commune.

#### **Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers :**

Au cours de la dernière décennie (2008-2017) la commune a consommé 1,3 ha pour la production de 7 logements. 2 logements supplémentaires ont été créés dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment existant ne consommant pas de surface supplémentaire.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 9411 Z

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

.../...

Cette consommation représente une densité moyenne de 5.4 log./ha, soit en deçà du seuil fixé par le SCOT (6 à 10 log/ha).

#### Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse, présentée p. 53, fait état d'un potentiel de 8.65 ha répartis sur les zones U et AU du PLU en vigueur.

L'estimation détaillée du nombre de logements dans ces différentes zones est présentée p. 145 à 149.

Le potentiel brut est estimé à 52 logements, pour un potentiel net de 40 logements, après application des coefficients de rétention foncière.

Un coefficient de rétention de 10 % est appliqué aux espaces en extension urbaine. Il n'y a pas lieu d'appliquer de rétention foncière sur les espaces en extension.

#### Indicateurs de suivi

La source indiquée pour suivre l'évolution des surfaces agricoles est le RPG. La périodicité de suivi est prévue tous les 10 ans. Le RPG est renouvelé tous les ans dans le cadre de la réglementation de la PAC aussi il est possible de réaliser un suivi annuel des surfaces cultivées. Nous précisons que certaines surfaces peuvent avoir un usage agricole sans être recensées au RPG.

Comme pour la consommation foncière, le suivi de la densité peut-être assuré annuellement, la source utilisée dans les deux cas étant le suivi des autorisations d'urbanisme.

#### **PADD :**

##### Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette d'accueillir 100 nouveaux habitants entre 2019 et 2030 pour atteindre une population totale de 490 habitants. La construction de 40 logements sera nécessaire pour permettre cet accueil démographique avec un ratio de 2.5 personnes par logement. Le besoin foncier est estimé à 5 à 6 ha. Soit une densité de 6.6 à 8 log./ha.

Le projet communal est très optimiste au regard du développement constaté au cours des 10 dernières années.

##### Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

L'objectif de modération de la consommation foncière est exprimé par la densité fixée à 8 log/ha en moyenne.

La commune n'a pas atteint le seuil minimal de densité fixée par la SCOT depuis la dernière révision du PLU, en conséquence, les surfaces nécessaires au développement communal devront être réduites pour accroître la densité des constructions.

### **OAP :**

Le projet prévoit 3 secteurs d'OAP :

- Le secteur d'entrée Nord du village avec une partie destinée à l'accueil d'activités artisanales (4 à 6 lots) délimitée sur le plan de zonage en zone 1AUe, et une partie destinée à la réalisation de 4 à 6 lots d'habitat pour la construction de logements, classée en zone UB.  
Le SCOT ne prévoit pas de vignette dédiée à l'accueil d'activités sur la commune, en conséquence, la délimitation d'une zone 1AUe n'est pas compatible avec le SCOT. Les logements de fonction sont autorisés dans cette zone ce qui vient augmenter la capacité d'accueil du PLU en nombre de logements.
- Le secteur Prats Vidal formant une dent creuse au cœur du village. Ce secteur est divisé en 2 zones : 1AUa (densité 20 à 25 log/ha) et 1AUB (6 à 8 log/ha).  
Compte tenu de la localisation centrale de ce secteur la densité sur la zone 1AUB doit être augmentée à 8 à 10 log/ha.
- Le secteur de la route de Verfeil, classé en zone 1AUC, sur une superficie de 1.16 ha avec une densité de 6 à 8 log/ha, comme pour la zone 1AUB la densité doit être augmentée. La zone Ub vierge de toute construction et située en vis-à-vis mériterait d'être englobée dans la zone 1AUC pour permettre un aménagement cohérent au Sud-Est du village.

### **Plan de zonage :**

#### Zones U :

Le PLU délimite une zone Up destinée à la réalisation d'équipements publics (classées en zone AU dans le PLU en vigueur). Cette zone d'une surface de 1.57 ha comprend le City Stade (sur environ 2 500 m<sup>2</sup>). Le dimensionnement de cette zone doit être justifié en précisant les projets de réalisation d'équipements publics envisagés à l'horizon 2030 et les surfaces nécessaires.

La zone Uc qui correspond à l'urbanisation linéaire le long des voies doit être délimitée aux abords des constructions existantes en intégrant les dents creuses, pour enrailler cette forme d'urbanisation, et limiter les conflits de voisinage avec les espaces agricoles.

La zone Uc de la « Plaine de la Soulade » intègre des parcelles cultivées qui ne correspondent pas à des dents creuses (parcelles n°503, 504, 144 et 508). Une dent creuse correspond à un espace inférieur à 50 m entre deux constructions. Le découpage de cette zone devra être revu en conséquence.

La zone Uc de « La Goubertario » comprend une parcelle en extension (parcelle n° 620) qui doit être retirée. Ce secteur ne correspond pas à un hameau nous demandons qu'il soit reclassé en zone A.

La zone Ub située au Sud du village, représente une surface de 0.4 ha, elle jouxte la zone 1AUc de la route de Verfeil. Comme évoqué plus haut, nous suggérons d'intégrer cet espace à l'OAP de la Route de Verfeil pour permettre un aménagement cohérent et une densité suffisante dans cette partie Sud du bourg.

#### Zones AU :

Zones 1AUe et 2AU, ces deux zones situées en entrée Nord du village sont dédiées à l'accueil d'activités artisanales. Ces zones ne sont pas justifiées n'y prévues dans le SCOT elles devront être reconsidérées.

La zone 2AU située, au Sud-Ouest du village, sur une surface de 0.6 ha n'est pas justifiée dans le cadre de la présente révision. Les zones AU ouvertes à l'urbanisation permettent de répondre aux besoins en extension projetés. Nous demandons que cette zone soit reclassée en zone A.

#### **Règlement écrit :**

Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF. Nous renouvelons cette demande déjà formulée dans notre courrier du 24 octobre 2018.

Le secteur Ap interdit toutes constructions et installations, nous souhaitons que cette règle soit assouplie pour permettre certaines constructions et installations agricoles dont la volumétrie n'aurait pas d'effet négatif sur le paysage en y intégrant des prescriptions d'insertion paysagère.

#### **Remarques sur la forme :**

Des erreurs sont à corriger dans les différentes pièces du dossier.  
Exemple : Rapport de présentation p. 144 : «... Le projet communal envisage l'accueil d'environ 40 (~~habitants~~) Logements supplémentaires... », « ... la commune estime un besoin de création de (4) 40 logements... ».

#### **Avis**

Le PLU en vigueur depuis 2008 dispose de capacités d'accueil et de développement communal conséquentes : plus de 8 ha disponibles à la construction, 1.3 ha consommés au cours des 10 dernières années.

Le nouveau projet de PLU fixe un objectif de développement très ambitieux et reprend les capacités existantes dans le PLU de 2008.

Ce projet ne répond pas de façon satisfaisante aux objectifs de préservation du foncier fixés par les récentes lois.

L'activité agricole représente la principale richesse économique de la commune. Les éléments fournis par le diagnostic ne permettent pas d'évaluer les besoins et les enjeux liés à l'activité.

En conséquence, **nous ne pouvons émettre un avis favorable** au projet de PLU. Le projet doit répondre au besoin de développement de la commune à l'horizon d'une dizaine d'année, et prévoir une optimisation de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Nous ne pourrions reconsidérer notre avis que lorsque les observations qui précèdent seront prises en compte, et notamment :

- Diagnostic agricole à compléter,
- Réorganisation des zones U et AU ouvertes sur le village,
- Accroître le seuil de densité, en visant la partie haute (8 à 10 log/ha) fixée par le SCOT,
- Suppression des zones AU fermées à l'urbanisation.
- Règlement de la zone A à revoir.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés de la prise en compte de notre avis avant l'approbation du PLU.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Serge BOUSCATEL,  
**Président**

