



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de MONTPITOL**

arrêté par délibération du conseil municipal du 19 mars 2019

RAPPORT DE SYNTHÈSE

DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES

Située à proximité des pôles de Verfeil et Montastruc-la-Conseillère et des principales voies d'accès à la métropole toulousaine (A 68, RD 888, RD 112), Montpitoul présente le visage d'une petite commune rurale caractérisée par une certaine qualité patrimoniale et environnementale constituée autour du noyau villageois historique installé en contre-bas de la route de Lavaur (RD 40) ainsi que des espaces agricoles et naturels structurés par le réseau hydrographique du ruisseau et du lac du Laragou. Bien que la commune ait connu une croissance modérée ces dernières années (taux d'accroissement moyen annuel de la population de 2 % entre 2006 et 2011, -0,9 % entre 2011 et 2016), celui-ci s'est matérialisé par le développement d'une urbanisation linéaire diffuse le long des principales voies au détriment de la qualité des espaces naturels et agricoles ainsi que de l'identité rurale de la commune.

Ces éléments de contexte dessinent plusieurs enjeux d'aménagement durable pour la commune, notamment :

- maîtriser le développement résidentiel en favorisant le réinvestissement du centre-bourg ;
- assurer la greffe ainsi que la qualité urbaine des extensions urbaines en portant une attention particulière aux formes urbaines ainsi qu'aux espaces publics.
- diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.
- préserver et mettre en valeur le patrimoine environnemental.

Les principales orientations stratégiques ayant présidé à la révision du PLU s'inscrivent dans la recherche d'une réponse globale et coordonnée à ces différents enjeux. Cependant, plusieurs aspects du parti d'aménagement proposé apparaissent encore devoir être précisés et complétés afin de confirmer la déclinaison opérationnelle de cette ambition. C'est dans cette optique que s'inscrivent les différentes observations développées ci-après.

1. Adapter le scénario de développement à la situation de la commune

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe pour objectif l'accueil de 100 nouveaux habitants à l'horizon 2030 pour atteindre une population communale de 490 habitants. En retenant l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,5 habitants par foyer, il évalue à 40 le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour répondre aux besoins de la population nouvelle.

Correspondant à un taux d'accroissement moyen annuel de la population de 1,6 %, **le scénario de développement résidentiel ainsi défini semble surestimé au regard des dynamiques constatées en périodes précédentes** (taux d'accroissement moyen annuel d'environ 0,5 % entre 2006 et 2016) **et compte tenu de la position occupée par la commune au sein de l'armature territoriale du nord-est toulousain** (commune périphérique des pôles de proximité de Verfeil et Montastruc-la-Conseillère).

La trajectoire démographique projetée devra donc être précisée afin de mieux correspondre au contexte dans lequel s'inscrit la commune. Le choix d'un rythme de développement d'environ 1,2 % par an portant à terme la population à 460 habitants (70 habitants supplémentaire) et nécessitant la construction d'environ 30 logements semblerait plus adapté à la situation communale.

2. Préciser le parti d'aménagement proposé

Afin de décliner le scénario de développement résidentiel inscrit au PADD, la commune retient le parti d'aménagement suivant fondé, d'une part, sur la mobilisation du potentiel d'intensification du tissu urbain constitué évalué à environ 5 logements et, d'autre part, sur la réalisation de plusieurs opérations d'extension urbaine avec une densité cible moyenne de 8 logements par hectare. Celles-ci se répartissent de la façon suivante :

- secteur *Route de Verfeil* : 1,5 hectares classés en zones 1AUc et Ub destinés à accueillir 9 à 12 logements (6-8 logements par hectare) ;
- secteur Prats Vidals : 1,15 hectares classés en zones 1AUa et 1AUc destinés à accueillir 10 à 14 logements (9-12 logements par hectare) ;
- secteur *Entrée du Village* : 0,5 hectare classé en zone Ub destiné à accueillir 4 à 6 logements (8-12 logements par hectare) ;
- secteur Mandil : 1 ha équitablement réparti entre zones Ua et 2AU (urbanisation future) destiné à accueillir environ 8 logements
- environ 1 hectare réparti sur les secteurs d'habitat diffus de *Soulade* et du *Lac* destinés à accueillir environ 8 logements ;

Considérant qu'**une densité cible de 10 logements par hectare doit raisonnablement être recherchée** compte tenu de la localisation de la plupart des opérations d'extension à proximité du noyau villageois et **tenant compte d'une trajectoire résidentielle plus équilibrée** (cf. partie précédente), **seuls 2,5 hectares d'extension urbaine seraient nécessaires au développement de la commune. Alors qu'il totalise une surface d'extension urbaine d'environ 5,2 hectares, le parti d'aménagement proposé apparaît largement excédentaire.**

Le parti d'aménagement proposé devra donc être revisité en veillant à supprimer les secteurs d'urbanisation les moins pertinents tels que ceux initialement retenus des secteurs de *Soulade*, du *Lac* et de *Mandil*.

3. Engager la diversification de l'offre en logements

Alors que le diagnostic montre que la commune est confrontée à des dynamiques de vieillissement de la population, le PADD ne fixe aucune orientation en matière de diversification de l'offre de logement et de mixité sociale. Aucune disposition n'est par ailleurs inscrite dans ce sens aux pièces opérationnelles du projet de PLU (OAP et règlement).

Pour les communes hors pôle dont Montpitol fait partie, Le SCOT Nord Toulousain fixe des objectifs en matière de mixité sociale : 25 % de la production totale de logements doit être constituée en logements locatifs, dont 40 % de logements locatifs sociaux (prescription n°106). Actuellement la commune ne dispose d'aucun logement locatif.

Le projet de PLU devra être complété sur ce point en inscrivant une orientation de diversification de l'habitat et de favorisation de la mixité sociale au sein du PADD ainsi qu'en retenant plusieurs mesures concrètes aux pièces opérationnelles (OAP et PLU) telles que :

- la mise en œuvre d'emplacement réservés visant la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux (article R151-38 du code de l'urbanisme) ;
- la définition des programmes et typologies de logement attendues au sein des OAP : part de petits logements, part de logements locatifs dont logements locatifs sociaux...

4. Organiser le développement économique dans un cadre intercommunal

La commune a désiré maintenir une « zone d'activités » en entrée de village, bien que celle-ci n'ait bénéficié d'aucune implantation depuis plus de 10 ans. Ainsi le règlement délimite une zone de développement économique d'environ 1 hectare réparti entre une zone 1AUe (0,52 ha) et une zone d'urbanisation future 2AU.

En l'absence d'une stratégie de développement économique établie à l'échelle intercommunale, les extensions urbaines destinées à accueillir le projet de « zone d'activités » ne sauraient être justifiées. Par ailleurs, le SCOT Nord n'alloue aucun potentiel de développement à vocation économique sur la commune (absence de vignette destinée à l'accueil d'activités). Le maintien de ce projet consisterait donc en un motif d'incompatibilité avec le SCOT. **Aussi, les zones 1AUe et 2AU destinées à accueillir des activités économiques devront être supprimées.**

5. Garantir des aménagements de qualité

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent les conditions d'aménagement des opérations d'urbanisation en extension. Une OAP globale permet par ailleurs d'articuler les aménagements envisagés aux différentes opérations d'extension en assurant la continuité des cheminements et la cohérence des formes urbaines. De manière générale, celles-ci restent limitées à l'expression d'une densité, d'une forme urbaine ainsi qu'au positionnement des principales voies de desserte et espaces publics.

Afin de garantir des aménagements de qualité, les OAP devront être complétées concernant :

- le programme et les typologies de logements souhaités (cf. partie précédente) ;
- la qualité architecturale des constructions ;

- **le traitement des espaces publics, des voies et des cheminements** : gabarit, principes d'éco-aménagement (moindre imperméabilisation, végétalisation...), relations entre espaces publics et espaces privés (gestion des clôtures, accès...);
- **l'adaptation de la gestion des eaux pluviales au contexte de pente et de sol** en privilégiant les modes de gestions alternatifs (infiltration à la parcelles, noues...);
- **le traitement des franges avec les espaces limitrophes** naturels, agricoles et urbains : conditions de greffe urbaine des opérations, organisation zones de transition avec les espaces naturels et agricoles...

Au-delà, les différents OAP appellent les observations spécifiques suivantes :

L'OAP Prats Vidals :

Cette zone en 1AU est marquée par des pentes allant jusqu'à 15 %. Les OAP de ce secteur doivent traiter cette question de construction dans la pente, de gestion des eaux pluviales et de cheminement doux. Par ailleurs l'OAP devrait préciser le type de logement, la répartition des LLS et les formes urbaines à envisager.

OAP Route de Verfeuil

Cette OAP doit être affinée et traduire les ambitions de qualité d'aménagement de la commune. Elle doit par ailleurs être étendue à la portion d'extension en zone Ub contiguë qui fait partie de la même opération en extension.

Enfin, le règlement écrit n'impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans aucun des secteurs concernés (1AUa, 1AUb et 1AUc et Ub), ce qui semble difficilement garantir la prise en compte des objectifs fixés au OAP notamment concernant les densités ainsi que la réalisation du maillage des voies et cheminements.

6. Prendre en compte le risque inondation

Le règlement graphique doit faire explicitement apparaître les niveaux d'aléas relatif au risque inondation issus de la carte informative des zones inondables (CIZI). La commune pourra se rapprocher du service risque de la DDT (ddt-srgc-upr@haute-garonne.gouv.fr) pour obtenir les fichiers SIG (format CNIG) de la CIZI. **Le règlement écrit devra par ailleurs être complété pour intégrer l'ensemble des dispositions** spécifiques aux usages et constructions autorisées dans les différentes zones d'aléas conformément au modèle joint en annexe (cf. « prise en compte du risque inondation pour les communes hors PPRi »).

L'essentiel des secteurs concernés relève des zones A et N, en particulier le STECAL NI (0,56 ha) délimité afin d'autorisation la construction des installations nécessaires au développement d'activités nautiques de loisir sur le lac (vestiaires, bâtiments technique notamment pour 500 m² de surface de plancher maximale). **Les dispositions constructives retenues pour ces installations devront être conformes aux règles transmises** dans le document joint en annexe.

7. Compléter les dispositions visant à protéger la trame verte et bleue

Si les orientations relatives à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques trouvent une déclinaison plutôt complète au projet de PLU, **des compléments apparaissent encore devoir être apportés afin de mieux traduire les ambitions de la commune en la matière.**

Les continuités écologiques doivent traduire la notion de continuité et ne doivent pas être cartographiés « en cul-de-sac ». Ainsi, en relation avec les objectifs portés au SCOT, **il convient de**

ne pas limiter le travail d'identification et de protection aux continuités les plus évidentes (cours d'eau notamment) en repérant aussi les corridors fonctionnels au sein des milieux ouverts (milieux agricoles, prairies...) permettant de compléter les connexions entre les différents espaces d'intérêt environnemental de la commune. A titre d'exemple, le corridor en milieux ouverts identifiée par le SCOT entre les ruisseaux Las Canals et Labanal doit donc être identifié et faire l'objet d'un objectif de préservation et de restauration au PADD.

Sur la base de ce travail d'identification complété, la commune devra mettre en œuvre des mesures de protection et de restauration adaptées au sein des pièces opérationnelles du PLU (OAP et règlement). Notamment, des zones Neo ou Aco spécifiques d'une épaisseur suffisante (prescription n°34 du SCOT) et accompagné d'un règlement adapté (limitation des construction, principes de transparence écologique d'éventuels aménagement...) devraient être instaurées au droit des corridors écologiques repérés.

Par ailleurs, le taux de boisement de la commune étant relativement bas (11 % de surface boisée), **le classement en espaces boisés classés (EBC) devra être mis en place, en particulier pour les boisements localisés à proximité immédiate de l'urbanisation et sur des pentes de plus de 20 %, critère est atteint dans une grande majorité des boisements de la commune de Montpitol.** A ce titre, les boisement situés autour du noyau villageois et des lieux-dits « la Negro », « Souleilla de la Serre » et « Encansalade » devront faire l'objet d'un classement en EBC .

Enfin, le réseau de haies défini au PADD devra faire l'objet d'une protection au règlement graphique en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

En complément, une OAP trame verte et bleue pourrait être rédigée. Elle pourrait être déclinée sur les zones en extension pour gérer les franges entre les espaces agricoles et urbanisés, permettrait d'asseoir la TVB affinée sur l'ensemble de la commune ainsi que définir la qualité paysagère des espaces publics et servir de support à une gestion douce des eaux pluviales.

8. Observations complémentaires

Réseaux

Concernant les réseaux, un diagnostic de leurs capacités (notamment eau potable et électricité) et des éventuels renforcements nécessaires pour faire face aux besoins sur les sites d'extension et de densification devra être réalisé. En cas de capacité insuffisante et sans un renforcement programmé à court terme, une zone AU doit être fermée à l'urbanisation et des règles limitant la densification pourront être établies pour certains secteurs à définir en zone U.

Assurer la sécurité incendie

Sont transmis en annexe des éléments sur les dispositions réglementaires d'accessibilité et de défense extérieure contre l'incendie. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus. Aussi le SDIS souhaiterait rencontrer un représentant de la commune, ainsi que le service gestionnaire du réseau d'eau potable (cf- avis du SDIS).

* * *

Résolument inscrit dans les objectifs portés par les politiques publiques d'aménagement durable, le parti d'aménagement traduit au projet de PLU présenté par Montpitol appelle encore plusieurs précisions et compléments dans l'ambition d'une réponse adaptée au enjeux de développement de la commune, notamment :

- la réduction des surfaces d'extension urbaine (zone 2AU et UA de *Mandil*, zones Uc de *Soulade* et du *Lac*) au regard de la définition d'un scénario de développement résidentiel plus équilibré et de la poursuite d'une densité cible plus importante à proximité du noyau villageois ;
- l'ajournement du projet de « zone d'activités » dans l'attente d'une stratégie de développement établie à l'échelle intercommunale permettant de le justifier ;
- l'intégration de mesures favorables à la mixité sociale et à la diversification du logement au sein des OAP et du règlement ;
- l'inscription aux OAP de dispositions visant à garantir un aménagement de qualité ;
- la mise en œuvre de mesures opérationnelles supplémentaires en matière de préservation de la trame verte et bleue ;
- la prise en compte du risque inondation

Sous ces réserves, j'émet un avis favorable au projet de PLU présenté par la commune de Montpitol.

La direction départementale des territoires reste à disposition de la commune pour convenir mesures nécessaires à la prise en compte des observations et réserves formulées.

Le directeur départemental des territoires



Yves SCHENFEIGEL

- La limitation de la hauteur en 1AU b et c n'est pas justifiée, pour toutes les zones 1AU habitat les hauteurs devraient être 5 m au faîtage et 4 m à l'acrotère et 7 m au faîtage et de 6 m à l'acrotère.
- En zones 1AU prévoir le génie-civil pour la fibre.
- Pour l'extension d'une habitation en zones A et N (articles A.2 et B.1.c), celle-ci doit être limitée à 30 % (jurisprudence de l'extension limitée) et dans la limite de 200 m² (existant et extension) de surface de plancher et d'emprise au sol. Quant aux annexes, elles auront une emprise au sol maximum de 50 m² exception faite des piscines. Ces dispositions ont été adoptées par le CDPENAF.

Annexes

Se trouvent en annexe la liste des servitudes d'utilité publique présentes sur le territoire communal.

ANNEXE

PADD

- Une des cartographies du thème « préserver les composantes identitaires locales » devrait reprendre les paysages ruraux de qualité identifiés au SCoT.
- Sur la cartographie de la page 10 du PADD, il est utile de différencier liaisons douces existantes et à créer qui justifierait une indication dans des orientations d'aménagement et de programmation, et /ou la création d'emplacements réservés.

Rapport de présentation

- Page 2, manque le 8° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- Une coquille page 21 dans le texte du premier « v ».
- Page 53, il manque le nombre d'ha disponible : 8,65 ha.
- L'indication des taux d'occupation des espaces réservés au stationnement, de façon à définir les secteurs sur lesquels des mutualisations sont envisageables avec pour objectif de ne plus imposer, sur certains secteurs urbanisés, la réalisation de places de parking lors de la création de nouveaux logements.
- Le diagnostic agricole est à compléter par l'âge des exploitants, la diversification des revenus agricoles tels que « vente à la ferme, ferme pédagogique, gîte, ferme auberge », les parcelles concernées par l'irrigation, celles concernées par un plan d'épandage de lisier ou de boues de station de traitement des eaux usées.

Règlement graphique

- La numérotation des emplacements réservés (ER) est uniquement présente sur l'éclaté concernant le centre de la commune. Ainsi l'ER n°4, situé au lac du Laragou n'est pas repéré.
- La légende des zones archéologique est à « compléter ».
- A l'exception de quelques îlots au sein du secteur Ap, l'indication de la zone A ne figure pas sur le plan.
- L'indication de la zone N devra être répétée.
- La partie de la zone U concernée par l'OAP « entrée de ville » devra être classée en zone 1AUd.
- Les zones 2AU devront être classées en zone N pour « Mandil » et en zone A pour « l'entrée de ville ».

Règlement écrit

- Pour les règles en zones inondables, faire le choix d'une indication dans les zones concernées (A et N) et retirer l'article 5 « zone inondable » des dispositions générales.
 - Les toitures terrasses végétalisées devront être autorisées dans toutes les zones U. De plus les « justifications » d'une règle n'ont pas à figurer dans le règlement écrit.
 - L'article C2b, toutes zones, ne peut demander une étude particulière pour l'assainissement non collectif. Toute « construction » générant des effluents doit avant le dépôt de sa demande d'occupation des sols recevoir l'accord du SPANC.