

## DÉCISION N° 2019/ 17



### PORTANT AVIS SUR LE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE MONTPITOL



#### **Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,**

**Vu** l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

**Vu** la délibération n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCoT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération n° 2019/05 du 4 avril 2019, donnant délégation de compétence du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme et abrogeant les délibérations n°2014/10 et 2017/33,

**Vu** la délibération 2015/2/1 du Conseil Municipal en date du 24 mars 2015 prescrivant la révision du PLU,

**Vu** la délibération 2019/03/02 du Conseil Municipal en date du 11 mars 2019 arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de Montpitol,

**Considérant** le projet de révision du PLU arrêté de la commune de Montpitol, reçu en date du 4 avril 2019 au Syndicat Mixte pour avis,

**Considérant** que l'analyse du projet de PLU de la commune de Montpitol met en évidence une prise en compte dans son PADD de la plupart des objectifs énoncés dans le PADD du SCoT, notamment :

- Axe 1 : un projet de territoire respectant les richesses locales

- Préserver les milieux supports et vecteurs de biodiversité
- Préserver les composantes identitaires locales

- Axe 2 : un projet de territoire maîtrisé polarisant le cœur de bourg

- Accompagner le développement urbain du confortement de la centralité du cœur de bourg
- Définir un projet urbain renouvelant les pratiques d'aménagement
- Encadrer le développement démographique et urbain du territoire

**Considérant** les éléments d'appréciation du projet exposés en Commission Urbanisme en date du 27 juin 2019,

**Considérant** les recommandations et remarques émises en Commission Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision,

## DÉCIDE

**Article 1 :** **DE DEMANDER** à la commune de **MONTPITOL**, avant approbation de son PLU, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base des recommandations et remarques dont le relevé est annexé à la présente Décision.

**Article 2 :** **D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU de la commune de **MONTPITOL**.

**Article 3 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,  
à Villeneuve-lès-Bouloc, le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Le Président,  
Philippe PETIT



*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.*

**ANNEXE À LA DÉCISION N° 2019/ 17 :  
Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur le  
PLU arrêté de la commune de MONTPIROL**

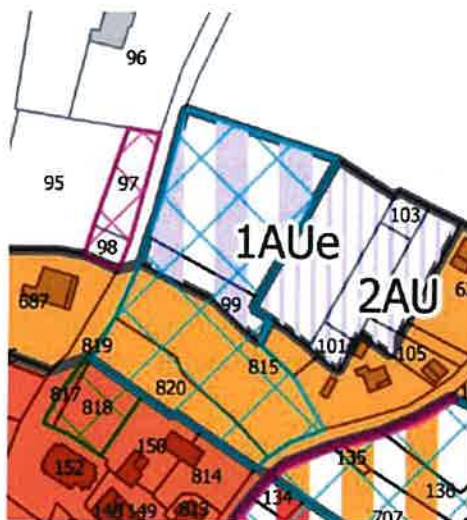


**Relevé des recommandations et remarques sur le projet arrêté  
de la révision du PLU de la commune de MONTPIROL**

**1- Recommandations :**

**1.1 Sur la zone d'activité économique 1AUe et son extension 2AU Activité :**

Au projet de règlement graphique du PLU, il est prévu au nord du bourg, une zone d'activité classée en zone 1AUe d'environ 0,5 ha et une extension de celle-ci classée en zone à urbaniser fermée (2AU Activité) d'environ 0,5 ha également.



Source : Projet de PLU – règlement graphique



Source : Projet de PLU – OAP

Au projet de règlement écrit, à l'article A2 dans le secteur 1AUe : « Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières » sont autorisés « les constructions à destination de logement à condition qu'il s'agisse de logement de fonction nécessaire à l'activité (...) d'être intégré au bâtiment principal d'activité et d'avoir une surface de plancher n'excédant pas 80m<sup>2</sup> ». La zone 1AUe est dédiée à l'activité économique et seuls les logements de fonction sont autorisés.

**Recommandation :** Pour une commune non pôle sans assainissement collectif, il est attendu par le syndicat pour les zones d'activités une densité de 600 à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher / ha. Il conviendrait d'inscrire cet objectif de densité à l'OAP.

**Remarque :** Or, il n'y a pas de vignette dévolue spécifiquement à l'activité économique sur la carte du DOO du SCoT mais seulement une vignette mixte de 10 ha « potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines (toutes destinations) ». Il convient de comptabiliser la superficie de la zone d'activité (1AUe) et son extension (2AU Activité) dans le cadre de la vignette mixte et de l'afficher au rapport de présentation partie justification des choix (cf. remarque 2.1).

## **1.2 Sur le phasage des OAP :**

Le SM du SCoT NT attend une progressivité de la production de logements avec une notion de répartition 50/50 qui fait référence aux périodes 2011-2020 et 2020-2030 (P15) et plus généralement de progressivité des développements urbains (P123).

Selon les données affichées au PLU, le projet de PLU propose 4 zones 1AU (1AUa, 1AUb, 1Auc et 1AUe) pouvant accueillir une production d'environ 28 logements maximum si on prend en compte la fourchette haute inscrite aux OAP et 1 zone 2AU pouvant accueillir environ 5 logements selon le rapport de présentation.

**Recommandation :** La maîtrise de l'accueil par un phasage et la gestion de l'ouverture de zones 2AU sont des outils adaptés pour assurer une meilleure maîtrise de la progressivité. Il est donc recommandé, dans la mesure du possible de préciser un phasage pour les zones 1AU notamment en analysant le besoin de progressivité en fonction des capacités scolaires des équipements dont dépend la commune de Montpitol.

Par contre, il est impératif de mettre en place un indicateur de l'intensification urbaine et de mettre en œuvre les moyens de son suivi pour justifier ultérieurement de l'ouverture de la zone 2AU.

## **1.3 Sur la densité urbaine à atteindre en construction neuve pour Montpitol :**

Il est attendu pour une commune « autre commune sans assainissement collectif », une densité moyenne des constructions neuves, en zones U et AU, de 6 à 10 logements à l'hectare / 600 à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'hectare, « à favoriser à l'échelle de la commune ». Il s'agit de fourchettes composées des moyennes des densités incluant habitat, équipements, commerces, services..., en deçà desquelles il n'est pas souhaitable de descendre mais que l'on peut dépasser.

Selon les calculs affichés au rapport de présentation, la densité depuis 2012 jusqu'à 2017 est de 10 logements/ha. Il est prévu au projet, en intensification urbaine des zones U et extensions urbaines (zones AU), une densité de 7 logements/ha. En prenant en compte l'estimation affichée au rapport de présentation sur l'objectif de densité en construction neuve à favoriser à l'échelle de la commune, elle serait de 7,5 lgts/ ha.

**Recommandation :** Même si le projet de PLU permet d'atteindre la fourchette de densité du SCoT NT, le syndicat recommande de viser la fourchette haute des logements attendus en zone AU inscrite aux OAP.

Le syndicat souhaite souligner que viser une densité plus élevée peut-être réalisée sans pour autant remettre en cause la qualité de vie des habitants.



#### 1.4 Sur la TVB :

Une traduction règlementaire de la TVB, identifiée au PADD, a été faite. Le projet de PLU protège les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité de la trame verte par un zonage naturel (N) et doublé d'une protection surfacique au titre de l'article L. 151-23 CU « élément à protéger pour des motifs d'ordre écologique ».

Une continuité écologique sous contrainte est identifiée sur la carte du DOO du SCoT à l'Est du bourg de la commune. Elle a été traduite partiellement au PADD, mais aucune traduction de celle-ci n'a été faite au projet de règlement du PLU.

La P35 relative aux continuités écologiques sous contrainte mentionne que « concernant les longues traversées d'espaces agricoles ouverts (type openfield), il s'agit de favoriser la mise en place d'une végétation permanente bordurant ou tramant les champs exploités (trame bocagère) ».



Source : carte du DOO du SCoT NT



Source : IGN 2016

**Recommandation :** Pour traduire cette continuité écologique sous contrainte, il conviendrait de repérer finement sur ce secteur, les possibilités de maintenir des liaisons (fossés, haies, chemins etc.) pour établir un terrain favorable aux échanges de la faune entre les deux réservoirs de biodiversité identifiés sur la carte du DOO du SCoT comme « espace naturels de qualité notable » et de les traduire au projet de règlement de PLU.

## 2- Remarques :

### 2.1 Sur le bilan de la consommation foncière totale de la vignette mixte de 10 ha

Un bilan de la vignette mixte de 10 ha allouée à la commune de Montpitol a été faite au rapport de présentation (page 170). Entre 2011 et 2030, 6,5ha serait consommée.

**Remarque :** Pour faire le bilan de la consommation de la vignette mixte, il conviendrait de respecter la méthode de calcul exposée à la P115. La P115 considère comme secteurs d'extension urbaine l'ensemble des terrains situés en zone AU du PLU qui correspondent à des extensions urbaines et les emprises foncières non-urbanisées totalisant au moins 1ha situées en zone U du PLU. De plus, il est spécifié que les opérations de réaffectation de terrains artificialisés ainsi que les zones dévolues aux activités de loisirs sont exclues du calcul.

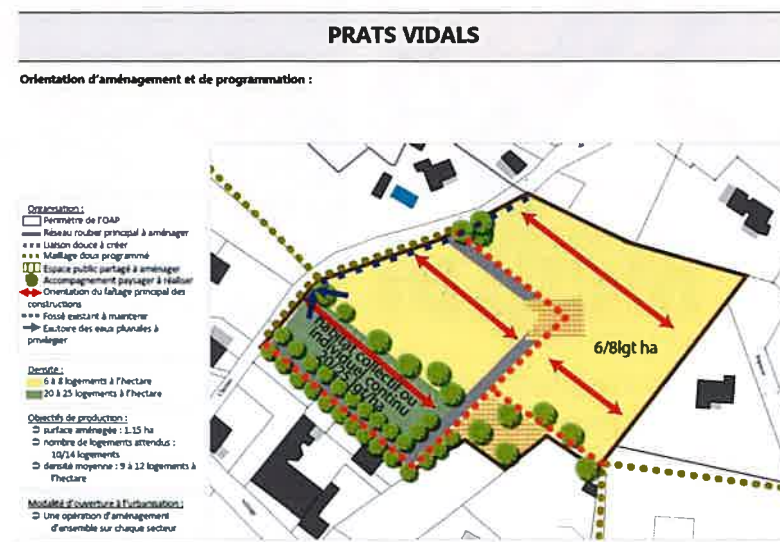
Selon l'analyse du syndicat avec les chiffres annoncés au projet de PLU arrêté, environ 4,45ha serait consommé sur la période 2011-2030.

### 2.2 Sur l'intensification des espaces déjà urbanisés :

**Remarque :** Le syndicat s'interroge sur la rédaction du règlement écrit pour les zones UB et AU concernant la hauteur des constructions autorisée (article B.1.b hauteur des constructions) qui rend difficilement réalisable le R+1.

### 2.3 Sur l'OAP « Prats Vidals » :

**Remarque :** L'OAP « Prats Vidals » permet de « l'habitat collectif », il serait envisageable d'accueillir du logement locatif social à cet endroit. Cela serait un atout pour une commune située à 9 min du futur lycée de Gragnague et à 7 min du pôle de Montastruc-la-Conseillère.



Source : projet de PLU - OAP

### 2.4 Sur l'OAP « Entrée du village » :

Au projet de PLU, une OAP a été élaborée sur la zone 1AUe et sur une partie de la zone Ub.

**Remarque :** Il est attendu sur le schéma des principes d'aménagement pour la zone Ub, 6 à 8 lgts/ha. Cependant, dans l'encadré de l'OAP intitulé « objectifs de production » il est affiché « secteur à vocation habitat : nombre de lots 4/6 lots ». Il conviendrait de mettre en cohérence le schéma de principe et l'encadré sur les objectifs de production.



## 2.5 Sur les espaces naturels du SCoT

Il est identifié sur la carte du DOO du SCoT pour la commune de Montpitol, « des espaces naturels de qualité notable » et « des espaces naturels remarquables ». Pour rappel, ces espaces sont des secteurs de biodiversité du territoire qui sont à préserver de toute urbanisation sauf cas exceptionnels. P22 à P27.

Les « espaces naturels remarquables » et les « espaces naturels de qualité notable » sont retranscrits en objectifs de préservation dans le PADD, puis traduits de manière réglementaire par un zonage N (naturel).

Pour les espaces naturels remarquables, ils sont doublés d'une protection surfacique au titre de l'article L. 151-23 CU « élément à protéger pour des motifs d'ordre écologique » avec des mesures de protection inscrites au projet de règlement écrit. Il est réglementé que ces boisements ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

**Remarque :** Ces prescriptions réglementaires sur les « espaces naturels remarquables » du DOO du SCoT permettent de préserver l'intérêt écologique des boisements mais également leur destination.

Envoyé en préfecture le 01/07/2019

Reçu en préfecture le 01/07/2019

Affiché le



ID : 031-200003507-20190701-2019\_17\_D\_07\_01-AU