

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTPILOT



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

0-Partie administrative :

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
13/09/2016

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

0

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTPITOL



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

0-Partie administrative :

0.1- Arrêté du Maire

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
13/09/2016
Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

0.1

ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT UNE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
N°2015/C3/01

Le Maire de la Commune de MONTPILOT,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13-1 et R.123-24 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 décembre 2017 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) publiée le 26 mars 2014 a eu pour effet immédiat la suppression du Coefficient d'Occupation des sols (COS) et des superficies minimales dans le règlement des PLU. Ces deux règles du PLU de MONTPILOT permettaient de gérer la densité des zones pavillonnaires en assainissement non collectif.

Leur disparition du règlement génère une augmentation des droits à construire qui, dans certains secteurs de la commune, en particulier en zones UC, vont à l'encontre des objectifs du PADD et des projections de développement autorisé par la capacité des réseaux, des voiries dans ces zones et des préconisations du SCOT nord toulousain.

Constatant que les dispositions réglementaires restantes ne permettent pas de garantir dans ces zones un développement tel qu'initialement projeté par la commune, il apparaît utile d'introduire de nouvelles règles ou d'en modifier certaines, et d'éventuellement accompagner ces évolutions réglementaires de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.

- La nécessité de clarification de certaines dispositions du règlement,
- L'intégration des dispositions issues du Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 18 novembre 2011.

ARRETE

Article 1^{ER} : une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- La modification du règlement écrit, suite à l'abrogation des dispositions contenues aux articles 5 et 14, avec adaptation et modification des autres règles applicables, l'ensemble des zones étant concernées,

- En complément de ces évolutions réglementaires, l'élaboration éventuelle d'orientations d'aménagement et de programmation dans les zones U,
- Dans l'attente de la révision du PLU à venir, la clarification du règlement sur certains points posant des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme,
- Enfin, l'intégration des dispositions issues du PPR « Mouvement de terrain ».

Article 2. Conformément aux dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 3. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 4. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 5. Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département de la Haute-Garonne.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Montpitol, le 25 mars 2015

Le Maire,



Thierry AURIOL

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTPITOL



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

0-Partie administrative :

0.2- avis des personnes publiques associées

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
13/09/2016
Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

0.2



16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

Lieu de réunion : **Mairie de MONTPITOL**

Objet : **présentation du projet de 1^{ère}
modification du PLU aux PPA**

Date : **20 janvier 2016**

Présents :

- ✓ AURIOL Thierry, Maire de MONTPITOL,
- ✓ BORRY Patrick, adjoint au Maire de MONTPITOL,
- ✓ VERDIER Anne, adjointe au Maire de MONTPITOL,
- ✓ NARDUCCI Nicole, secrétaire Mairie de MONTPITOL,

- ✓ ANTONSANTI Christine, conseillère municipale commune d'AZAS,
- ✓ FAURE Benoît, adjoint au Maire commune d'AZAS,
- ✓ TANIS Sylvie, adjoint au Maire commune de GARRIGUES,
- ✓ GASC Jean-Claude, adjoint au Maire commune de Montastruc-la-C.

- ✓ ANIORT Pierre, SDEHG,
- ✓ BELLEVILLE Marie-Hélène, SCOT Nord-Toulousain,
- ✓ CHAUMET Michel, SDIS 31,
- ✓ GALUPPO Eric, Conseil Départemental 31 secteur de Villemur,
- ✓ LAFFORGUE Pascal, Véolia eau,
- ✓ MAX Peggy, DDT 31 / PTN,
- ✓ MONTE Valérie, ATD 31,
- ✓ PAGANIN Joël, DDT 31 / PTN,
- ✓ SERVAT Adeline, urbaniste PAYSAGES.

Excusés :

- ✓ WAGNER Thomas, C3G,
- ✓ CAUE 31,
- ✓ Chambre des métiers et de l'industrie,

Compte-rendu :

La réunion a pour objet la présentation du dossier de 1^{ère} modification du PLU aux personnes publiques associées.

A. SERVAT présente les éléments principaux faisant l'objet de la modification du PLU (voir document joint).



La parole est ensuite donnée aux participants :

✓ *J. PAGANIN pour la DDT 31 :*

- Le PLU en vigueur fait état d'un projet de réseau d'assainissement collectif, qu'en est-il ?
 - Le projet n'a pas abouti, la révision du PLU va engager une modification du zonage assainissement,
 - Les difficultés majeures sont concentrées entre la mairie et l'église, de nouveaux procédés techniques permettront de mettre en place des dispositifs satisfaisants sur ce secteur,
 - Les projets présentés sont donc prévus en assainissement non-collectif,
 - Des contrôles ont été effectués en 2011, depuis une large part des installations a été mise aux normes.
- Y a-t-il eu des divisions de parcelles depuis 2014 et la mise en œuvre de la loi ALUR ?
 - Des divisions ont eu lieu en zone UC à distance du bourg.
- Qu'en est-il des équipements scolaires ?
 - La commune est en RPI avec Roquesérière,
- La desserte en eau potable est-elle suffisante ?
 - P. LAFFORGUE pour Véolia précise qu'il n'y a pas de difficultés sur les sites étudiés,
- Les évolutions du règlement viseront à ne pas accompagner une densité plus faible que lorsque le COS s'appliquait :
 - L'emprise au sol définie dans la zone UC reprend celle déjà en place dans la zone UB afin de ne pas créer des espaces plus denses dans les zone périphériques d'urbanisation linéaire que dans le bourg.

✓ *M-H BELLEVILLE pour le SCOT NT :*

- Pourquoi la voie desservant la zone de Prats-Vidals est-elle si proche du bâti existant ?
 - Elle jouera un rôle d'accès sur l'école et le futur ALAE, ouvrant les équipements sur le nouveau quartier,
- Le projet permettra d'offrir une diversité de taille de parcelles,
- La question du foncier a-t-elle été abordée ?
 - Sur le secteur de Prats-Vidals une large partie du foncier est susceptible d'être mise à la vente,
 - Sur le secteur de la Route de Verfeil, seuls deux lots seraient susceptibles d'être aménagés à court terme,

- Les deux projets prennent en compte le découpage foncier,
- Les projets devront intégrer un minimum de 10 % d'espaces verts collectifs :
 - Cette disposition figure dans le règlement de la zone AU,
- Le quartier de la Route de Verfeil pourrait bénéficier d'un accompagnement végétalisé en partie Ouest :
 - L'OAP sera complétée en ce sens,
- Les dispositions gérant le sens des façades sont intéressantes et pourraient être également mises en place sur le quartier de Prats-Vidals :
 - Cette disposition sera étendue au secteur AUa qui participera à la création d'un front urbain en vis-à-vis de l'école,
- L'intégration des circulations douces est un point positif du dossier,
- La présence de logement collectif sur le site de Prats Vidals répond aux orientations du SCOT, cependant le secteur de la Route de Verfeil ne prévoit que du lot libre et la question du logement social n'est pas prévue : le SCOT demande 10 % de logement social sur la production de logement à échéance de 2030,
 - Cette approche de mise en place d'OAP constitue une première étape dans l'opérationnalité des projets dans un contexte selon lequel le PLU en vigueur n'offre aucun outil en ce sens,
 - Le logement social sera abordé de façon globale dans le cadre de la révision générale du PLU,
- √ *E. GALUPPO pour le Conseil Départemental 31 :*
 - Les accès sur le réseau départemental ne posent pas de problème,
 - Les connexions avec la zone AUb seront à aborder dans le cadre de la révision du PLU,
 - La rédaction de l'article AU3 précisera que les connexions sur les RD 22 et RD 30c devront être sécurisées,
 - L'article UB3 sera toiletté au regard des accès supprimés sur les RD dans le cadre du nouveau zonage,
 - La zone AUf précisera que les accès créés sur la RD 22 seront réunis sur une seule connexion sécurisée,

- ✓ *M. CHAUMET pour le SDIS :*
 - Les projets disposent d'une défense incendie satisfaisante,
 - De nouvelles dispositions sont à attendre concernant les capacités des dispositifs de lutte contre l'incendie, moins exigeants que précédemment,
- ✓ *P. ANIORT pour le SDEHG :*
 - Secteur de Prats-Vidals : pas de problème particulier, un transformateur pris en charge par le SDEHG sera mis en place,
 - Secteur de Route de Verfeil : l'alimentation vient du village, elle devra être renforcée mais est suffisante pour les 2 premiers logements,
- ✓ *JC. GASC pour la commune de Montastruc la Conseillère :*
 - Qui va gérer la question des arbres et végétaux sur les quartiers à aménager ?
 - L'aménageur proposera un projet compatible avec l'OAP du quartier, le permis d'aménager stipulera les dispositifs répondant à l'accompagnement paysager, la commune pourra engager un dialogue avec le porteur de projet pour qu'il réponde à ses exigences sur cette question.
- ✓ *B. FAURE pour la commune d'Azas :*
 - Pas de remarque.
- ✓ *S. TANIS pour la commune de Garrigues :*
 - Pas de remarque.
- ✓ Les participants n'ayant plus de question, la séance est levée.
- ✓ Le dossier sera modifié et tiendra compte des observations formulées au cours de la réunion, la version finalisée sera transmise à l'ensemble des PPA pour avis sous peu.

A Balma, le 28 janvier 2016
Adeline SERVAT, urbaniste.