



---

<b>I. Préambule</b>	<b>3</b>
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	3
<b>II. Le contexte communal et le PLU en vigueur</b>	<b>4</b>
1. L'influence de la métropole toulousaine	4
2. Les effets de la dynamique de développement	5
3. Le bilan du PLU en vigueur	6
4. Le SCoT Nord-Toulousain	7
<b>III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU</b>	<b>9</b>
1. La prise en compte des évolutions réglementaires liées à l'application de la loi ALUR	9
2. La redéfinition du projet urbain dans les espaces de développement stratégiques : Prats Vidals et Route de Verfeil	10
3. La clarification de dispositions réglementaires	11
4. L'intégration du PPRN mouvements de terrain	11
<b>IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification</b>	<b>11</b>
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
2. Règlement écrit	15
3. Règlement graphique	22
4. Annexes	25
<b>V. Incidences de la modification sur l'environnement</b>	<b>25</b>
1. Incidences des orientations d'aménagement	25
2. Incidences des modifications du règlement écrit	25
3. Incidences des modifications du règlement graphique	26

## I. Préambule

### 1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de Montpitol est en vigueur depuis le 4 décembre 2007, il s'agit donc d'un PLU « version SRU ». Depuis son approbation en 2007, le PLU de la commune n'a fait l'objet d'aucune évolution.

La révision générale du PLU pour sa mise en conformité avec les lois ENE et ALUR a été engagée par délibération en date du 24/03/2015.

Le 24/03/2015 le conseil municipal de Montpitol a prescrit la 1<sup>ère</sup> modification du PLU afin de :

- Adapter le règlement aux évolutions liées à la loi ALUR,
- Élaborer des OAP dans les zones U,
- Clarifier certaines dispositions réglementaires,
- Intégrer le PPR mouvement de terrain.

### 2. Cadre législatif

La modification du PLU a été prescrite le 24/03/2015, et conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure de modification s'appuie sur les dispositions légales en vigueur avant le 31/12/2015 :

*« [...]VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, **la modification** ou la mise en compatibilité **a été engagée avant le 1er janvier 2016.** [...] ».*

La 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc dans le cadre législatif en vigueur lors de sa prescription, à savoir :

*« Article L123-13-1 du code de l'urbanisme :*

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le **règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-*

6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La procédure ne relève pas de dispositions de l'article L123-13 du C.U imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées ne :

- Changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans ce contexte les objectifs poursuivis par la commune de Montpitol répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

## II. Le contexte communal et le PLU en vigueur

### 1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à 30 km de la métropole toulousaine, Montpitol est pleinement intégrée à la couronne du pôle.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité de l'A68 permettant d'accéder au pôle toulousain en une vingtaine de minutes.

Ainsi la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la

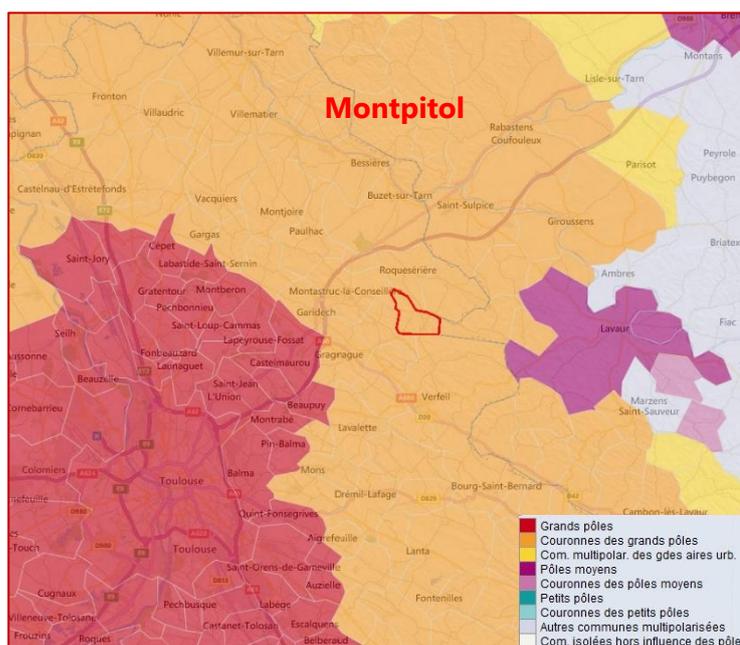


Figure 1 : typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE Géoclip

couronne de l'aire urbaine<sup>1</sup>, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

La métropole toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Montpitol profite avec une progression annuelle de sa population de 1.4 % sur la dernière décennie, lui permettant d'atteindre 409 habitants en 2012.

En plus de son positionnement au sein de l'aire urbaine toulousaine, la commune bénéficie d'une proximité avec le pôle moyen de Lavaur offrant également à la population des emplois et services permettant de diminuer la dépendance au pôle régional.

## 2. Les effets de la dynamique de développement

La dynamique communale des dernières années s'est entre autres traduite par le développement du parc de logements. Entre 2005 et 2014 le parc communal a gagné 14 constructions, dont 11 logements exclusivement sous forme de maisons individuelles.

Les effets spatiaux de cette dynamique se sont traduits par une consommation de 4.6 ha d'espaces agricoles, dont 3.1 ha pour le logement, soit une moyenne de 2 798 m<sup>2</sup> par logement.

En 2008 la commune a mis en application son PLU. Depuis la mise en œuvre de ce document la commune a accueilli 7 nouveaux bâtiments, dont 5 maisons individuelles (au 31/12/2014).

Par ailleurs, en termes de localisation, les projets se sont implantés en linéaire à distance du bourg sans chercher la continuité

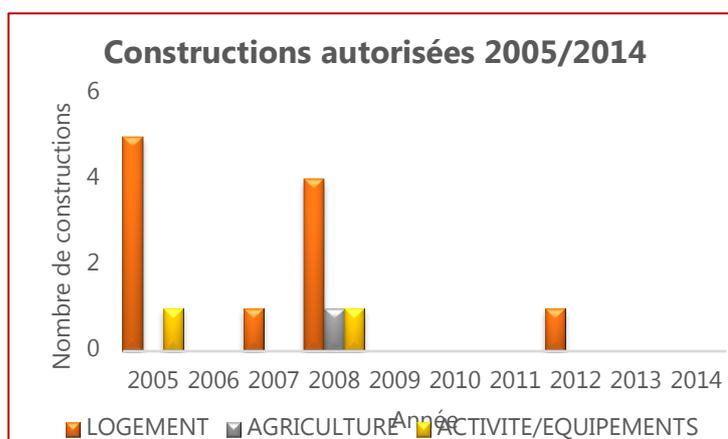


Figure 2 : constructions autorisées entre 2005 et 2014, source registre des PC, réalisation Paysages

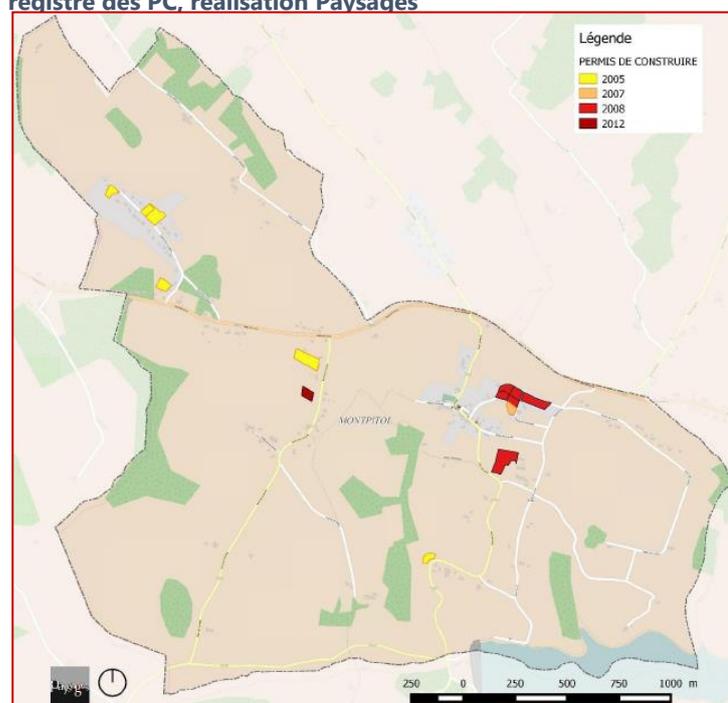


Figure 3 : localisation des autorisations de construire 2005/2014, réalisation Paysages

<sup>1</sup> Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

du bâti, une opération groupée a été aménagée sur la période. Ainsi, l'urbanisation prend forme d'étalement urbain sur la commune sans densifier les espaces déjà urbanisés.

### 3. Le bilan du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2007, de fait il ne répond pas aux exigences des lois ENE ou ALUR.

Après plus de 8 années d'application du PLU plusieurs constats émergent :

- Production de logement sous forme exclusive de maison individuelle,
- Objectifs de développement non atteints : 2.6 logements par an programmés, soit environ 14 à 15 logements prévus entre 2008 et 2014 contre 7 logements produits (dont 5 autorisés sous le régime du POS),
- Consommation spatiale importante : 2 231 m<sup>2</sup> par logement,

Aujourd'hui le potentiel de développement urbain reste conséquent avec 8 ha répartis dans les zones U et AU ouvertes.

Les effets générés par ce modèle de développement urbain sont divers ordres :

- Consommation spatiale excessive : impact agricole et environnemental,
- Banalisation de l'espace : impact paysager et sur le cadre de vie,
- Diffusion de l'habitat à distance du centre-ville : impact sur les mobilités et sur le dynamisme du centre-bourg,
- Offre de logement mono-orientée : impact social par une réponse destinée à un seul profil de population et diminution des jeunes actifs.

Face à ces constats la modification du PLU a pour objectif d'adapter certaines règles et de construire des projets de quartiers en levier sur de nouvelles pratiques de développement urbain.

Les effets recherchés dans le cadre de cette procédure sont :

- Offrir des formes urbaines plus économes en consommation spatiale : impact environnemental et agricole,
- Valoriser la consommation spatiale du tissu urbanisé pour participer au maintien de la biodiversité : impact environnemental,
- Proposer une plus grande diversité de formes urbaines répondant à différents modèles et aspirations : impact social,
- Mettre en place des quartiers structurés et intégrant toutes les fonctions de la cité (espaces publics, mixité urbaine, accès aux équipements structurants, mise en place d'un maillage doux à l'échelle communale) : impact environnemental, économique et social.

## 4. Le SCoT Nord-Toulousain

Le SCoT Nord-toulousain est un document de planification territoriale élaboré à l'échelle de 65 communes du Nord de la métropole toulousaine.

Ce document a été approuvé le 4 juillet 2012, l'ensemble des communes couvertes par ce document doivent mettre leur document de planification en compatibilité avec ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Dans ce cadre, le PLU de Montpitol et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant le territoire.

Le projet de territoire retenu par le SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

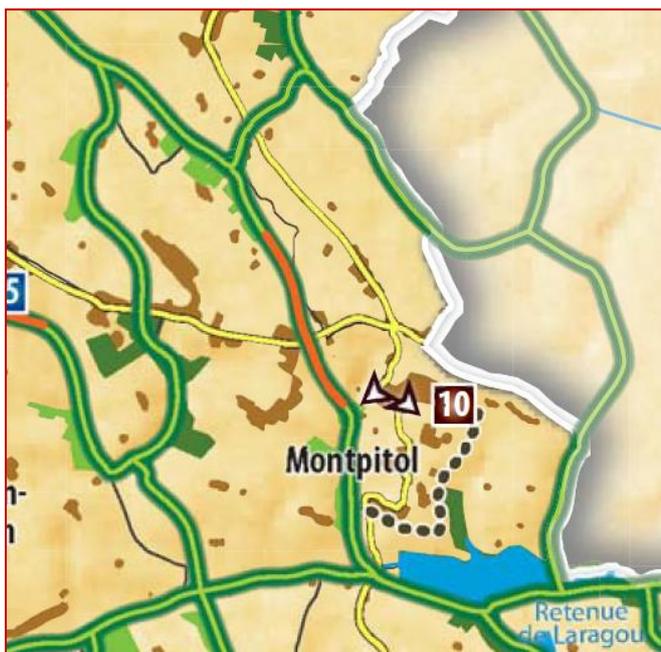
- ✓ AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome
  - Orientation 1 : Développer, aménager et construire « durablement »
  - Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie
  - Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
  - Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030
  - Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbains
- ✓ AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord toulousain
  - Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture
  - Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité
  - Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine
  - Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques
  - Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles
- ✓ AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports
  - Orientation 1 : Renforcer les infrastructures de communications
  - Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun
  - Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire
  - Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution
  - Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous
- ✓ AXE 4 : Construire un développement économique durable
  - Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique
  - Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2
  - Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité

- Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

Au-delà des orientations générales, des prescriptions et recommandations sont à intégrer à l'échelle communale, dans le cadre du développement de Montpitol peuvent être de deux ordres :

- Liées au développement urbain :

- ✓ Un objectif de consommation maximum de 10 ha d'espace entre 2011 et 2030,
- ✓ Une production de logements atteignant une densité située entre 10 et 20 logements à l'hectare en assainissement collectif et entre 6 et 10 logements à l'hectare en assainissement autonome,
- ✓ Un développement orienté vers le Sud,



- Liées à la protection du maillage écologique :

- ✓ La préservation d'espaces naturels remarquables, il s'agit principalement des bois associés au ruisseau de Ferrus et au Lac du Larragou,
- ✓ La préservation des continuités écologiques vertes : le réseau hydrographique et la ripisylve qui lui est liée, ainsi que des corridors entre les différents cours d'eau.

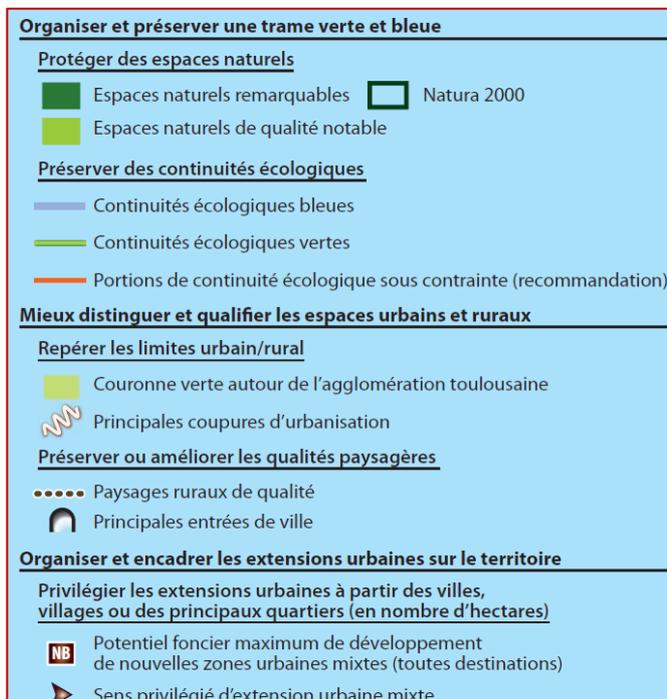


Figure 5 : extraits DDO du SCOT Nord Toulousain

### **III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU**

#### **1. La prise en compte des évolutions réglementaires liées à l'application de la loi ALUR**

Le PLU élaboré en 2008 articulait son règlement autour de dispositifs recherchant à « Préserver les points de vue et l'aspect des paysages naturels et urbains » (extrait du rapport de présentation). L'outil mobilisé dans ce cadre était, entre autres, celui d'une limitation du C.O.S.

La mise en œuvre de la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) en 2014 a supprimé l'application de cette règle ainsi que celle fixant une superficie minimale des terrains fixée à 2 500 m<sup>2</sup> sur la commune. Dans ce contexte, le potentiel constructible des zones urbaines a considérablement augmenté, estimé à 36 logements lors de l'approbation du PLU et porté à 72 logements en 2015.

Ainsi le développement d'espaces non maîtrisés pourrait se traduire par un accueil de logements et de populations incohérentes avec les objectifs du SCoT Nord Toulousain et inadaptées aux capacités communales, notamment en termes d'équipements et de réseaux.

En effet, certaines dispositions de ce nouveau cadre législatif font l'objet d'un échéancier de mise en application, mais la suppression du C.O.S a fait l'objet d'une application immédiate, à savoir le 27 mars 2014.

C'est pourquoi, en amont de la révision générale du PLU, dont le lancement est concomitant à la présente modification, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires visant à poursuivre les objectifs du PLU de 2008, notamment la « préservation des espaces naturels et paysages ». La révision générale du PLU engagée aura pour rôle de revoir en profondeur le document d'urbanisme et d'assurer la cohérence de l'ensemble des pièces constitutives du PLU et leur compatibilité avec la loi ALUR, ce qui n'est plus le cas entre la suppression du COS et des superficies minimales de parcelles dans le règlement en vigueur et le PADD.

Dans ce cadre la procédure de modification a pour objet la suppression des dispositions figurant dans les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) et d'adapter certaines règles participant au maintien des formes urbaines existantes et à un développement urbain cohérent avec les capacités communales.

## 2. La redéfinition du projet urbain dans les espaces de développement stratégiques : Prats Vidals et Route de Verfeil

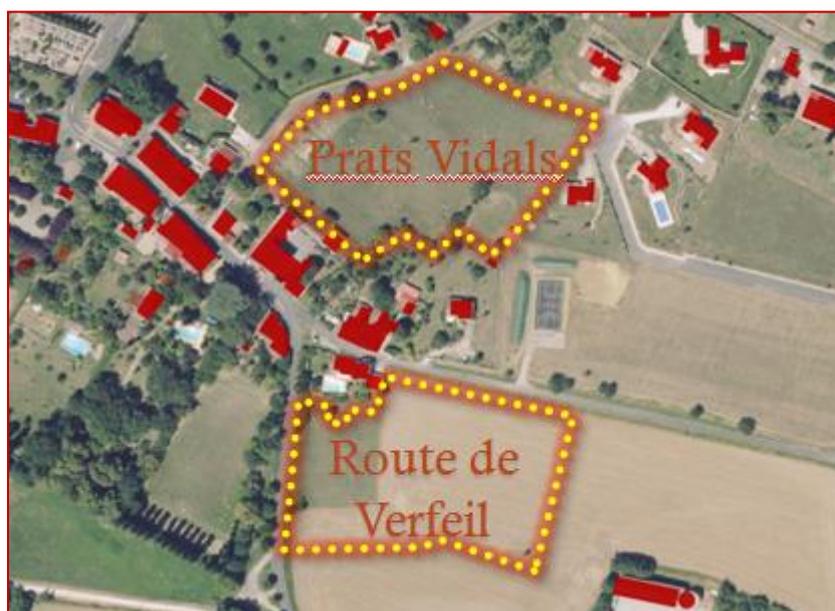
Depuis la mise en application du PLU en 2008, les effets du document sont perceptibles, il est entre-autres possible d'observer :

- Une production exclusive de maison individuelle,
- Une absence de diversité des formes d'habitat,
- Une consommation spatiale importante,
- Un objectif de développement non-atteint, dont il est possible de faire le lien avec l'absence de projet urbain (banalisation de l'offre).

Dans le cadre de la modification de son PLU, la commune a mis en place des OAP sur les sites de « Prats Vidals » et « Route de Verfeil ». Il s'agit d'une véritable opportunité de mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du cœur de ville visant à offrir :

- Des quartiers structurés en lien avec les fonctions de la cité, notamment par l'aménagement d'espaces publics, l'accès aux équipements structurant et par la mise en place de circulations douces intégrées au futur maillage communal,
- Des formes urbaines plus économes en consommation spatiale et diversifiées en réponse à de plus larges modèles et aspirations.

Dans ce cadre, après analyse des disponibilités de densification du cœur de ville, la redéfinition d'un projet urbain sur les secteurs de « Prats Vidals » et « Route de Verfeil » apparaît comme une opportunité à saisir dans le cadre du développement communal par leur localisation au sein du tissu déjà urbanisé et leur situation à proximité des équipements communaux structurants tel que la mairie, l'école ou le city-stade.



Ces sites font donc l'objet d'une réflexion permettant de programmer la réalisation de quartiers structurés et cohérents avec le développement des équipements communaux dans le cadre de la définition d'OAP sur ces secteurs et de leur basculement de la zone U (urbaine) vers la zone AU (à urbaniser).

Figure 6 : localisation des quartiers de Prats Vidals et Route de Verfeil, réalisation Paysages

### 3. La clarification de dispositions réglementaires

Après plusieurs années d'application, certaines dispositions figurant dans le règlement du PLU nécessitent des évolutions, soit pour permettre la réalisation de projets communaux (construction du futur accueil de loisirs associé à l'école : ALAE), soit pour clarifier certaines dispositions posant des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### 4. L'intégration du PPRN mouvements de terrain

Par arrêté préfectoral en date du 18/11/2011 un plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles de mouvements différentiels de terrains est approuvé et applicable sur le territoire communal. La procédure de modification vise à intégrer ce document au PLU.

## IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification

### 1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### a) Principe général d'évolution

La modification en cours du PLU s'accompagne de la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) situées sur les secteurs de Prats Vidals » et « Route de Verfeil », espaces faisant également l'objet d'évolutions du document graphique (cf. IV-3). Ces projets ont pour objectif d'aménager des quartiers visant à conforter le centre-bourg et à restructurer des espaces résidentiels peu denses.

Ces espaces de développement auront pour objet d'offrir des nouvelles formes urbaines et plus de diversité d'habitat, mais également de les intégrer au fonctionnement urbain, notamment par l'aménagement d'espaces publics et la création de circulations douces intégrées dans un maillage global.

L'aménagement finalisé des deux zones devrait permettre d'aboutir à la construction de 5 à 6 logements collectifs ou maisons de ville dans le quartier de Prats Vidals qui seront accompagnés de 5 à 7 maisons individuelles, et de 7 à 10 logements individuels sur le quartier de Route de Verfeil.

L'ensemble du projet devrait ainsi accompagner la construction de 17 à 23 logements en fonction des projets retenus.

## b) Prats Vidals

Dans le PLU en vigueur, le secteur de Prats Vidals est classé pour partie en zone UA et pour partie en zone UBa, ainsi aucune contrainte d'aménagement n'est applicable au site, les opérations peuvent être réalisées de façon isolée, cependant la configuration du site peut conduire à un enclavement progressif des espaces éloignés du réseau routier.

En outre le site est impacté par plusieurs emplacements réservés dont l'emprise est remise en cause, de nouveaux espaces à urbaniser sont ainsi mobilisables.

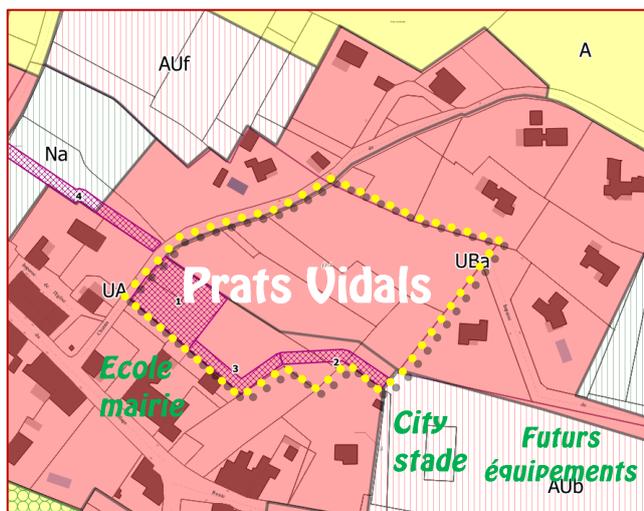


Figure 7 : extrait document graphique en vigueur

La position du quartier dans le tissu urbanisé et en lien direct avec les équipements publics en fait un site de développement stratégique qu'il convient d'organiser.

La nouvelle réflexion portée dans le cadre de l'aménagement de ce secteur a été d'une part de mettre en lien les espaces communaux stratégiques, et d'autre part d'accompagner des formes urbaines plus denses et diversifiées, et organisées autour d'espaces partagés ayant d'autres vocations que la desserte routière.



Figure 8 : extrait des OAP du PLU modifié, réalisation Paysages

### Organisation :

- Réseau routier principal
- Liaison douce
- Maillage doux programmé
- Espace partagé
- Accompagnement paysager
- Orientation du faîtage principal des constructions

### Densité :

- 6 à 8 logements à l'hectare
- 20 à 25 logements à l'hectare

Les principes d'aménagements déclinés dans ce nouveau quartier visent à aménager un tissu urbain composé autour de deux densités afin d'accompagner la création d'une centralité de quartier en lien direct avec le cœur de ville, d'offrir une diversité de typologies permettant de répondre à une plus large demande et d'offrir plus de qualité paysagère et urbaine, en alternative à la banalisation des espaces pavillonnaires, en poursuivant l'écriture architecturale et urbaine du cœur de ville.

En outre l'aménagement du quartier cherche à redonner une cohérence au tissu existant, notamment par l'intégration du site au maillage doux projeté par la commune et la mutualisation des accès existants afin de lier les espaces et de stopper l'aménagement d'opérations isolées.

Enfin le découpage foncier permet d'envisager l'aménagement du site sous forme d'opération d'ensemble.

### c) Route de Verfeil

Le PLU en vigueur intègre le site « Route de Verfeil » en zone UBb sans contrainte d'aménagement spécifique.

Dans ce contexte il est à craindre le développement d'une urbanisation linéaire le long des route d'Azas et de Verfeil en y multipliant les accès.

Le projet tend à créer une extension du cœur de ville s'inscrivant dans une continuité urbaine et architecturale assurant une intégration paysagère qualitative, notamment depuis l'entrée de ville sud sur la route de Verfeil. Dans ce contexte l'orientation des bâtis est accompagnée au regard de la topographie et de l'écriture du bourg, et l'interface avec les espaces agricoles est paysagé.

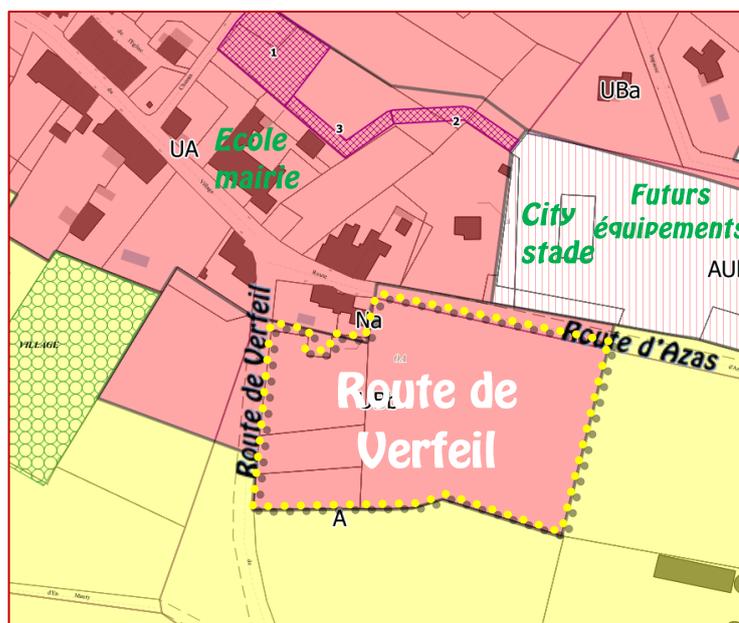


Figure 9 : extrait document graphique en vigueur

Comme dans le quartier de Prats Vidals, le projet est accompagné de la mise en place de circulations douces visant s'inscrivant dans le maillage communal et liant le quartier aux équipements structurants. Enfin une liaison interquartier entre les sites « Prats Vidals » et « Route de Verfeil » est programmée permettant de les connecter et de mettre en place la démarche de maillage global.

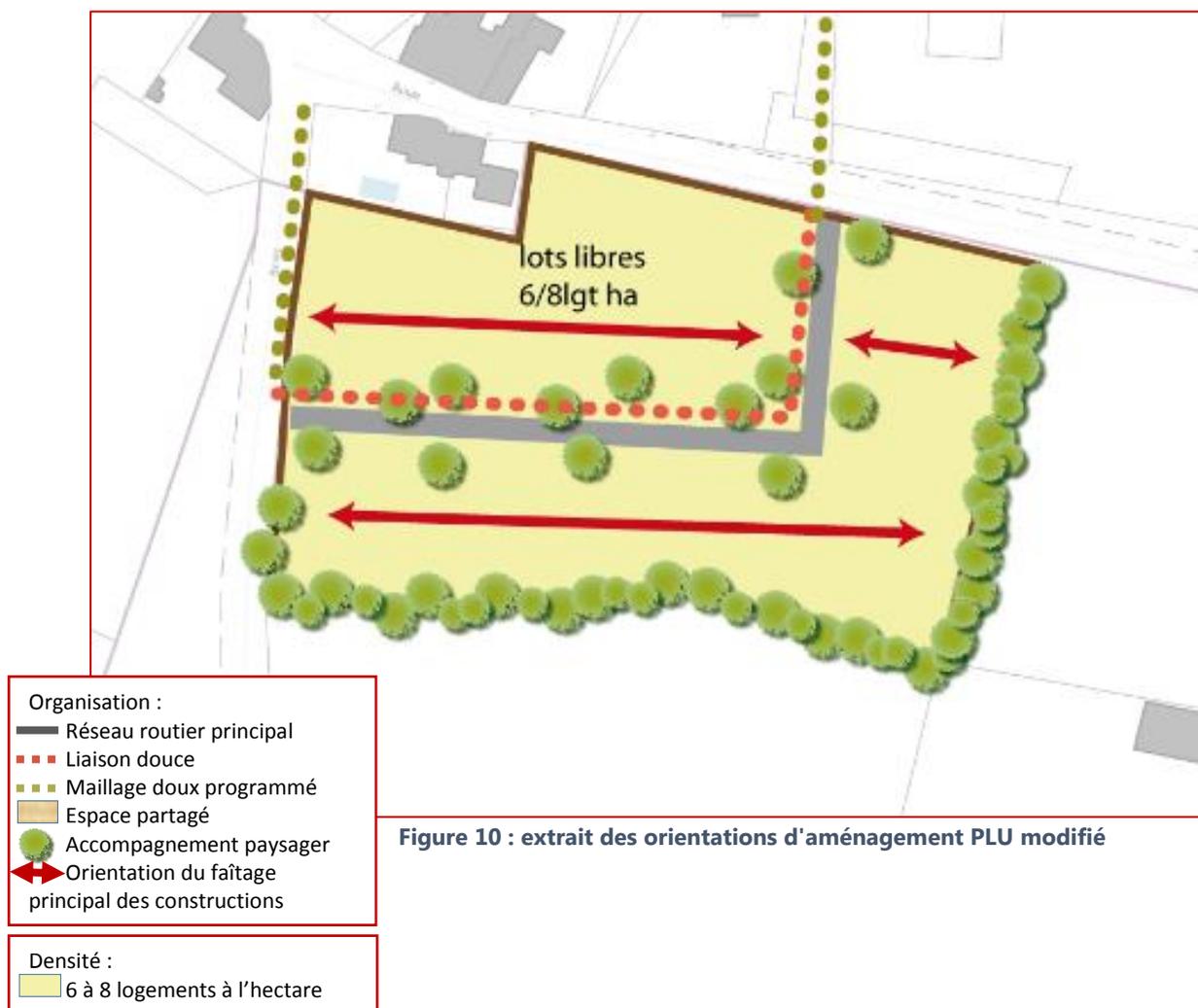


Figure 10 : extrait des orientations d'aménagement PLU modifié

## 2. Règlement écrit

### a) La prise en compte de la loi ALUR et les adaptations réglementaires

#### - *La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains*

La loi ALUR, entrée en vigueur le 27/03/2014, a modifié le code de l'urbanisme et a eu pour effet immédiat de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité de fixer une taille minimale des terrains.

Dans ce contexte les articles 5 et 14 de l'ensemble du règlement deviennent sans objet.

#### - *Emprise au sol*

L'emprise au sol de la zone UC est inspirée de celle figurant déjà en zone UB afin de ne pas favoriser l'aménagement de secteurs plus denses dans les espaces d'urbanisations linéaires distants du bourg que les possibilités de densifications offertes dans le centre-bourg.

#### « ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

~~NEANT~~

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 8 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes. »

La zone AUf est une zone à usage d'activités située en continuité du noyau urbain. A l'heure actuelle la compétence de création de zones d'activités est intercommunale et aucune orientation en ce sens ne figure dans le SCoT Nord Toulousain. Ainsi ce site et sa vocation sont réinterrogés dans la révision du PLU en cours.

La densité de ce secteur était maîtrisée par l'application d'un COS de 0.30 pour répondre aux impératifs des opérateurs économiques. Aujourd'hui, par l'application de la loi ALUR et la suppression du COS, l'évolution du site n'est plus maîtrisée et pourrait voir l'aménagement de projets contraires aux objectifs de développement économique intercommunaux, aux orientations du SCOT et au projet de territoire étudié dans le cadre du PLU. Afin de pallier à un aménagement non maîtrisé et dans l'attente de l'aboutissement de la réflexion en cours dans le cadre du PLU, une emprise au sol de 10 %, conforme à celle de la zone UB, est appliquée dans la zone AUf :

#### « ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL

~~NEANT~~

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière. »

### - La mise en place du CBS (coefficient de biotope par surface)

Dans le cadre des évolutions règlementaires liées à la mise en œuvre de la loi ALUR, est offerte la possibilité de fixer un coefficient de biotope par surface dans le règlement du PLU. Il permet de définir la part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, intégrant ainsi la préservation de la biodiversité dans les espaces urbanisés. Cet outil permet ici d'allier maîtrise de la densité et préservation de la nature et de la biodiversité en milieu urbain.

Dans le cas de Montpitol, une analyse de tissu urbanisé « type » affiche un CBS moyen de 0,77 par parcelle bâtie.

Au regard de ces éléments, le CBS retenu dans le cadre de la mise en place de la règle est de 0.7 pour permettre l'évolution des espaces urbanisés tout en préservant des superficies non imperméabilisées de taille suffisante participant au maintien de la densité du tissu et de l'équilibre écologique existant au sein de ces espaces.

Le règlement s'appuie sur une méthodologie de calcul prenant en compte les espaces non imperméabilisés mais également les espaces éco-aménageables. Il s'agit ici de permettre la conjugaison de différents types de surfaces dans le calcul du CBS offrant un outil souple et adaptable aux parcelles de superficie réduite.

Au regard des tissus urbanisés de la commune, cet outil sera appliqué aux zones UC constituant l'ensemble des zones urbaines implantées au cœur des zones agricoles sur lesquelles une artificialisation trop importante n'est pas souhaitable.



Figure 11 : exemple d'état des lieux du CBS au lieu-dit « La Gardière », réalisation Paysages

Dans ce cadre l'article 13 des zones U et AU est complété comme suit :

## « ARTICLE UC 13 -ESPACES BOISES CLASSES -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

### 1) ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### 2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### 3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2emplacements de voiture

Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.7 conformément à la fiche de calcul du CBS annexée au règlement. »

## **b) La clarification et l'adaptation de dispositions existantes**

### *- La dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme*

L'article R151-21 3<sup>e</sup> § du code de l'urbanisme prévoit que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

Le règlement du PLU modifié introduit la dérogation au 3<sup>e</sup> § de l'article R151-21 du CU dans l'ensemble des zones afin d'appliquer le règlement du PLU à l'ensemble des constructions et des opérations sur le territoire, qu'il s'agisse d'opérations d'ensembles ou de projets individuels.

### *- L'adaptation des articles 6 et 7 de la zone UA :*

La commune de Montpitol fait évoluer ses équipements pour répondre aux besoins de la population. Dans ce cadre la construction d'un ALAE (accueil de loisirs associé à l'école) est programmée, cependant le projet ne peut être réalisé au regard des articles 6 et 7 de la zone UA qui ne permettent pas l'implantation du bâti en limite parcellaire. Ces deux articles sont donc modifiés de la façon suivante pour permettre la construction du bâtiment en limite du foncier communal :

## « ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être implantées en bordure de voie publique, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes.
2. Toute construction nouvelle, doit être implantée dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement sur la voie publique.
3. Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.
4. Les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.
5. Les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux soit en limites séparatives soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3mètres
3. Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 6 mètres des limites séparatives du cimetière communal.
4. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- ~~5. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.~~
- 5 Les équipements publics peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et postérieures. »

- *L'adaptation de l'articles 6 de la zone UB :*

Le transfert d'une partie de la zone UB en zone AU rend inule et inapplicable une disposition du recul des constructions dans la zone UB par rapport au CD 30C, elle est supprimée comme suit :

## « ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie

publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

2. En UBb, les constructions devront être implantées, en bordure de voie publique CD 22 : avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.
- ~~3. En UBb, toute construction nouvelle, en bordure de voie publique CD 30c doit être implantée dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement sur la voie publique.~~
4. En UBa, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.
5. Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique. »

#### - *L'adaptation de la zone AU0 :*

La zone AU0 dans son préambule indique : « *Cette zone n'est pas équipée, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation de l'assainissement collectif. Son Coefficient d'occupation des sols est nul, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.LU.* ».

L'article 2 du PLU en vigueur prévoit l'autorisation de différents types de constructions qui étaient précédemment contraintes par l'application d'un COS nul. Avec l'application de la loi ALUR et la suppression du COS la zone devient aménageable alors que les équipements, notamment l'assainissement collectif, n'y ont pas été réalisés. Dans ce cadre les articles 1 et 2 sont modifiés pour ne pas permettre la construction de logements au sein de la zone pour maintenir cette zone fermée à l'urbanisation. Ne sont autorisés dans cette zone que les ouvrages d'intérêt public ou collectif.

#### **ARTICLE AUo 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage **d'habitations**, de bureaux et services
2. Les constructions à usage hôtelier
3. Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt commercial
4. Les constructions à usage d'équipements collectifs
5. Les constructions à usage agricole
6. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
7. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
8. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
9. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
10. Les installations classées autres que celles prévues à l'article AUo 2

11. Les dépôts de véhicules
12. Les antennes de radiotéléphonie

## **ARTICLE AUo 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **c) La mise en cohérence du règlement de la zone AU avec les OAP**

La réflexion menée sur les quartiers de Prats Vidal et Route de Verfeil dans le cadre de la modification du PLU entraîne la création d'une zone AU. Afin d'assurer la cohérence dans le tissu du noyau urbain elle est basée sur le règlement de la zone UB complété et adapté aux orientations d'aménagement et de programmation de chaque site. Les principes de la zone AU sont les suivants :

#### **- Les constructions autorisées et les modalités d'urbanisation :**

La nature des constructions interdites reprend celle prévue dans la zone UB. L'article 2 prévoit un certain nombre d'évolutions répondant aux exigences du projet :

- La zone sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes,
- La zone AUa renvoie aux OAP qui prévoient de l'habitat collectif ou de l'individuel continu afin d'accompagner l'aménagement d'une centralité de quartier,
- Les bureaux et services liées à l'habitation sont autorisés pour accompagner la mixité des fonctions dans ces espaces tout en gérant les nuisances liées aux activités,
- Les interventions sur les sols sont encadrées, notamment au regard de la topographie du site Route de Verfeil, elles renvoient à une fiche du CAUE 81 abordant l'adaptation au sol des constructions et le positionnement sur le terrain dans un souci d'accompagnement des projets.

#### **- Les accès et voiries :**

Au-delà des règles d'aménagement de voirie présentes en zone UB, le règlement fait référence, d'une part aux principes de liaisons prévues dans les OAP et d'autres part à une coupe de voirie également intégrée aux OAP. Les projets attendus doivent être compatibles avec les principes de liaisons mais également répondre aux exigences communales en termes de composition de voies (espaces circulés, stationnements, accotements, ...).

#### **- L'implantation des constructions :**

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques s'inscrit dans une bande de 5 à 10 mètres afin de permettre le stationnement sur la parcelle et ne pas surcharger l'espace public tout en limitant la consommation d'espace.

L'implantation par rapport aux limites séparatives reprend les dispositions de la zone UB en intégrant la possibilité d'implantation en limite pour le secteur AUa au sein duquel la continuité bâtie participant à l'effet de rue est recherchée.

- ***L'aspect des constructions :***

Afin d'assurer cohérence et homogénéité dans le cœur de ville, l'article 11 reprend les dispositions de la zone UB. Cependant dans un souci de respect de la qualité architecturale traditionnelle du centre-bourg, les couleurs et matériaux renvoient à la palette des teintes et matériaux du Midi Toulousain annexée au règlement.

De même, la hauteur des clôtures est adaptée et ramenée à 1 m de mur maçonné sur rue afin de limiter l'aspect pavillonnaire et de gérer le rapport privé/public en accompagnant un rapport à la rue homogène et créant une ambiance ouverte sur l'espace public. L'interface avec la zone A est accompagné de plantation de haies atténuant l'impact paysager des constructions et limitant les nuisances liées à la coexistence agriculture/logement.

Enfin, l'orientation des constructions est règlementée dans certains cas repérés dans les OAP dans un souci de poursuite de l'écriture architecturale du bourg et de respect de la topographie des sites.

- ***Les espaces libres et plantations :***

En cohérence avec les mesures figurant dans l'article 11 gérant l'interface agriculture/habitat, l'article 13 règlemente la présence de haies vives et interdit l'édification de mur maçonné sur les limites avec la zone A (agricole).

Dans un souci de cohérence avec les prescriptions du SCoT, une superficie de 10 % minimum d'espace collectif végétalisé est demandée.

## **d) L'intégration du PPRN**

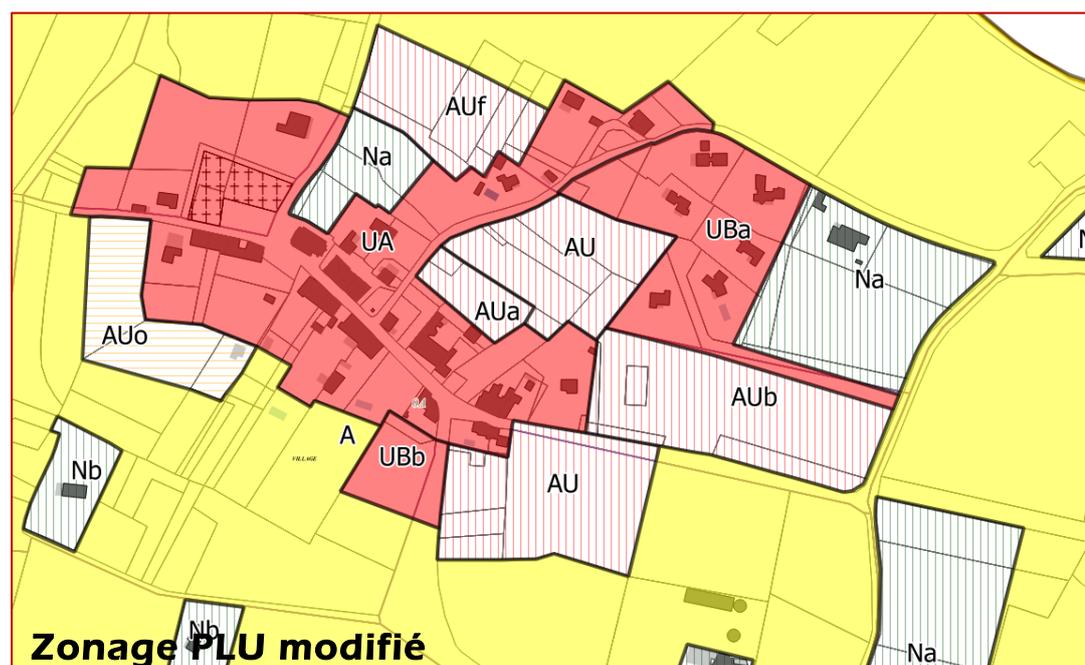
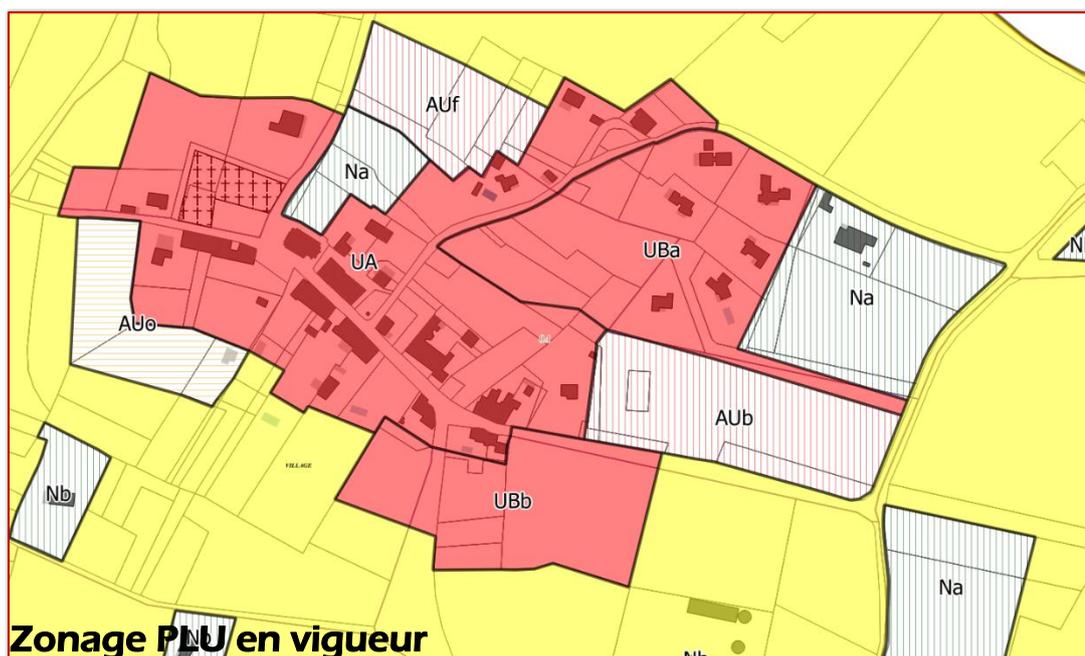
La référence au plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est intégrée à l'article 2 de toutes les zones du règlement dans la mesure où le risque couvre l'intégralité du territoire.

### 3. Règlement graphique

#### a) La mise en cohérence des OAP de Prats Vidals et Route de Verfeil avec le zonage

Les futurs quartiers de Prats Vidals et Route de Verfeil sont transférés en zone AU et un secteur AUa est créé sur le cœur de quartier le plus dense (cf. OAP).

Le projet urbain mis en place dans le cadre de la modification vise à traiter ces secteurs non aménagés dans leur globalité, tant du point de vue des principes d'aménagement définis dans les OAP que dans le règlement qui s'y applique.



## b) Tableau des surfaces

ZONES	PLU en vigueur	PLU après modification
UA	5.62 ha	5.29 ha
UB	4.12 ha	2.05 ha
UC	18,81 ha	18,81 ha
AU		2.40 ha
<i>Dont AUa</i>		0.25 ha
AUb	1.48 ha	1.48 ha
AUf	0,76 ha	0,76 ha
AU0	0.75	0.75
A	476.1 ha	476.1 ha
N	90.55	90.55

## a) Liste des emplacements réservés

Le nouveau projet d'aménagement sur les secteurs de Prats Vidal et Route de Verfeil, s'accompagne d'une réflexion sur les emplacements réservés, d'une part situés dans l'emprise des zones AU, et d'autre part participant au maillage de liaisons douces.

Ainsi plusieurs évolutions d'emplacements réservés sont intégrées dans la procédure de modification :

- L'emplacement réservé n°1 ayant pour objet la création de bâtiments et équipements scolaires est supprimé puis repositionné le long du chemin de Prats Vidals pour un aménagement de voie piétonne et/ou cyclable et une connexion avec les emplacements réservés 4 et 3,
- L'emplacement réservé n°2 ayant pour objet la réalisation d'une voie piétonne et cyclable de liaison de l'école aux futurs équipements est supprimé puis repositionné le long de la RD 22 Route de Verfeil pour un aménagement de voie piétonne et/ou cyclable,
- L'emplacement réservé n°3 ayant pour objet la réalisation d'une voie piétonne et cyclable de liaison de l'école à la salle des fêtes est repositionné le long des équipements scolaires jusqu'au chemin de Prats Vidals et l'emplacement réservé n°1.

Liste des emplacements réservés PLU en vigueur	
N°	Désignation
1	Bâtiments et équipements publics : bâtiments et équipements scolaires
2	Voie piétonne et cyclable de liaison de l'école aux équipements publics futurs
3	Voie piétonne et cyclable de liaison de l'école à la salle des fêtes
4	voie piétonne et cyclable de liaison de l'école à la salle des fêtes
5	Zone verte de loisirs, terrains de jeux
6	Assainissement collectif voirie et réseau
7	Extension plateforme: voirie pour entretien et fosse pour assainissement Le Lac
8	Fossé pour assainissement En D anis
9	Fossé pour assainissement Souleilla de la serre
10	Elargissement de voie Chemin de MANDIL

Liste des emplacements réservés PLU 1 <sup>ère</sup> modification	
N°	Désignation
1	voie piétonne et/ou cyclable
2	voie piétonne et/ou cyclable
3	Voie piétonne et cyclable de liaison de l'école à la salle des fêtes
4	Voie piétonne et cyclable de liaison de l'école à la salle des fêtes
5	Zone verte de loisirs, terrains de jeux
6	Assainissement collectif voirie et réseau
7	Extension plateforme: voirie pour entretien et fosse pour assainissement Le Lac
8	Fossé pour assainissement En D anis
9	Fossé pour assainissement Souleilla de la serre
10	Elargissement de voie Chemin de MANDIL



Figure 12: évolution des emplacements réservés, réalisation Paysages

## 4. Annexes

Un Plan de Prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux a été élaboré à l'échelle des cantons de Fronton, Montastruc-la-Conseillère et Villemur-sur-Tarn. Dans ce cadre Montpitol est couverte par ce PPR applicable depuis le 18/11/2011.

La modification du PLU a, entre autres, pour objet l'intégration de ce PPR au PLU. Ainsi, les documents opposables du dossier (règlement et zonage) sont annexés au présent dossier.

### ***V. Incidences de la modification sur l'environnement***

#### **1. Incidences des orientations d'aménagement**

Les évolutions apportées par l'intégration d'orientations d'aménagement sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- Etre économes en consommation spatiale par des prescriptions aboutissant à la constitution de tissu entre 2 et 5 fois plus dense que les pratiques actuelles et par la rationalisation des aménagements connexes aux projets (voiries et espaces publics) en desservant un nombre plus important de logements,
- Préserver les espaces naturels et agricoles en favorisant l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des tissus urbanisés et non en extension urbaine,
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux en les intégrant aux projets de quartiers.

#### **2. Incidences des modifications du règlement écrit**

La suppression du COS et des superficies minimales de terrain résulte de la mise à jour du règlement au regard des dispositions de la loi ALUR, elles n'ont pas d'incidences directes liées à la présente procédure.

La réglementation d'une emprise dans les zones éloignées du cœur de ville a pour objet une gestion de la densité plus forte dans les espaces centraux que dans les espaces périphériques et à ne pas voir la mise en place d'un processus inverse.

La mise en place d'un CBS vise à allier permanence d'un tissu existant et maintien de la nature et de la biodiversité dans les espaces urbanisés, ce de façon souple par la possibilité de combinaison de plusieurs outils.

L'accompagnement végétal des projets et de l'interface entre zones AU et A participera de mise en place de continuités et réservoirs pour la faune et la flore en lisière des champs cultivés en céréales.

L'articulation des différentes évolutions du règlement écrit vise avoir des incidences positives sur l'environnement au regard des dispositions réglementaires du PLU en vigueur

### 3. Incidences des modifications du règlement graphique

L'évolution du règlement graphique (transfert des zones concernées par les OAP en zone AU), a des incidences positives sur l'environnement dans la mesure, où elles conduisent à des densités plus importantes que sur les autres espaces et où elles permettent d'accueillir du développement urbain sans extension urbaine.

D'une façon générale l'ensemble des dispositions intégrées dans la modification du PLU de Montpitol visent à intervenir sur des espaces urbanisés ou urbanisables dans le PLU en vigueur afin d'en améliorer la qualité. Ainsi on ne constate pas d'impact notable sur l'environnement, au contraire un certain nombre d'améliorations de la prise en compte de l'environnement peuvent être observées.

Enfin le projet, au regard de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches, conduit à conclure à l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.