



PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

REVISION DU PLU DE MONTPILOT : SYNTHESE ET POSITION DE LA COMMUNE SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite à la transmission du PLU arrêté de la commune de MONTPILOT aux personnes publiques associées, les partenaires suivants ont émis un avis sur le projet de PLU :

- Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS),
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,
- La Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne,
- La DDT et la Préfecture de la Haute-Garonne.

Après analyse de ces avis, certaines modifications du dossier sont prévisibles, elles sont détaillées dans le document suivant, les évolutions majeures du PLU qui pourraient intervenir entre le PLU arrêté soumis à enquête publique et le PLU approuvé (exécutoire et opposable) sont les suivantes :

- 1.Rapport de présentation : précisions techniques,
- 2.Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : aucun changement,
- 3.Orientations d'Aménagement et de Programmation : évolutions mineures
- 4.Règlement :
 - 4.1. Partie écrite : précisions techniques et évolutions mineures,
 - 4.2. Partie graphique : précisions techniques et évolutions mineures,
- 5. Annexes : compléments



PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
paysages-urba.fr
contact@paysages-urba.fr
05 34 27 62 28

PLU DE MONTPILOT Avis des personnes publiques associées

| ORGANISME | AVIS | REPONSE DE LA COMMISSION |
|---|---|---|
| SDIS (15/05/2019) | <ul style="list-style-type: none"> Intégrer dans le règlement des mentions relatives à l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et à la défense en eau contre l'incendie | <ul style="list-style-type: none"> Les annexes seront complétées |
| CDPENAF (13/06/2019) | <p>Avis favorable sur le STECAL NI (local aviron) Avis défavorable partie règlementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Application de la doctrine départementale sur les extensions et annexes des habitations. | <ul style="list-style-type: none"> La règle est adaptée : 50 m² d'emprise au sol en extension |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE- GARONNE (23/05/2019) | <ul style="list-style-type: none"> le règlement écrit en zone UP devrait reprendre l'obligation de réaliser une connexion sécurisée à la RD 30C (face à la zone 1 AUC) de même en zone 1AUC, il faudrait prescrire la réalisation d'une connexion sécurisée à la RD 30C (face à la zone UP), ainsi que des aménagements urbains et des trottoirs au niveau de l'accès sur la RD 22. Faire apparaître le nom des RD sur le règlement graphique et les OAP. | <ul style="list-style-type: none"> La règle sera complétée La règle sera complétée pour la connexion sécurisée, les aménagements urbains seront précisés lors de la définition du projet, Les noms des RD sont sur le plan |
| SCOT NORD TOULOUSAIN (01/07/2019) | <p>Avis favorable <u>Recommandations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 000m² de surface de plancher/ ha. Il conviendrait d'inscrire cet objectif de densité à l'OAP Il convient de comptabiliser la superficie de la zone d'activité (IAUe) et son extension (2AU Activité) dans le cadre de la vignette mixte et de l'afficher au rapport de présentation partie justification des choix. Préciser un phasage pour les zones 1 AU notamment en analysant le besoin de progressivité en fonction des capacités scolaires des équipements dont dépend la commune de Montpilot. 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. 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. Pour traduire la continuité écologique sous contrainte située à la pointe Nord du territoire, 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 D00 du SCoT comme « espace naturels de qualité notable » et de les traduire au projet de règlement de PLU. <p><u>Remarques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Pour faire le bilan de la consommation de la vignette mixte, il conviendrait de respecter la méthode de calcul exposée à la P 115. Selon l'analyse du syndicat avec les chiffres annoncés au projet de PLU arrêté, environ 4,45ha serait consommé sur la période 2011-2030. 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. 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. | <ul style="list-style-type: none"> La configuration du site et la taille réduite du foncier ne permettent pas de contraindre plus fortement la densité, la fourchette indiquée sur l'OAP répond en partie à cet objectif. Le rapport de présentation sera complété. Les zones 1AU sont ouvertes depuis 2007, aucun projet n'a été mis en œuvre, la commune souhaite maintenir ces possibilités de développement dans la mesure où les capacités scolaires le permettent. Un indicateur de suivi sera mis en place au regard des autorisations délivrées. La commune souhaite maintenir la densité projetée. La commune n'identifie pas de corridor, l'association de chasse locale sera contactée pour savoir si un corridor de faune existe, si tel est le cas il sera repéré. La méthode de calcul sera adaptée, La règle sera adaptée Les OAP seront complétées |



| ORGANISME | AVIS | REPONSE DE LA COMMISSION |
|---|--|--|
| CHAMBRE D'AGRICULTURE (01/07/2019) | <ul style="list-style-type: none">• Avis défavorable• Compléter le diagnostic agricole : 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.• Capacités de densification : 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 : il est possible de réaliser un suivi annuel des surfaces cultivées et de la densité• 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.• Le SCOT ne prévoit pas de vignette dédiée à l'accueil d'activités sur la commune, en conséquence, la délimitation d'une zone IAUE 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 : IAUA (densité 20 à 25 log/ha) et IAUB (6 à 8 log/ha). Compte tenu de la localisation centrale de ce secteur la densité sur la zone IAUB doit être augmentée à 8 à 10 log/ha.• Le secteur de la route de Verfeil, classé en zone IAUC, sur une superficie de 1.16 ha avec une densité de 6 à 8 log/ha, comme pour la zone IAUB 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 IAUC pour permettre un aménagement cohérent au Sud-Est du village.• Le dimensionnement de la zone UP doit être justifié en précisant les projets de réalisation d'équipements publics envisagés à l'horizon 2030 et les surfaces nécessaires.• 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 IAUC de la route de Verfeil, elle devrait être intégrée à cette dernière• Zones IAUE 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. Nous demandons que cette zone soit reclassée en zone A.• 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.• 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. | <ul style="list-style-type: none">• Le dossier sera complété avec les données disponibles• Ces espaces sont ouverts depuis 2007 et antérieurement, ils n'ont pas fait l'objet de projet : la rétention est avérée et plus importante• L'indicateur sera modifié.• Le PLU est compatible avec le SCOT• Le PLU est compatible avec le SCOT• Le PLU est compatible avec le SCOT• Le PLU est compatible avec le SCOT• La zone fera l'objet d'une OAP et sera intégrée en zone AU• Cette ressource foncière est publique, les équipements envisagés sont liés à l'école• La zone a été réduite au regard du PLU avant révision, les dents-creuses sont maintenues.• Cette parcelle dispose d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité• La zone fera l'objet d'une OAP et sera intégrée en zone AU• Le PLU est compatible avec le SCOT• Le PLU est compatible avec le SCOT• Les règles seront adaptées : 50 m² d'emprise au sol en extension• La règle s'inscrit en continuité du PLU en vigueur, il n'y a pas de projet sur ce site éloigné des sièges d'exploitation. |



| ORGANISME | AVIS | REPONSE DE LA COMMISSION |
|---|---|--|
| <p>DDT ET PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE (25/07/2019)</p> | <p>Favorable sous réserve</p> <p><u>Réserves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Observations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter le scénario de développement de la commune : rythme de 1,2 % par an correspondant à 70 habitants et 30 logements à horizon 2030, • Préciser le parti d'aménagement proposé : supprimer les secteurs d'urbanisation les moins pertinents tels que ceux initialement retenus des secteurs de Soulade, du Lac et de Mandil. • Engager la diversification de l'offre de logements : inscrire une orientation de diversification de l'habitat et de favorisation de mixité sociale dans le PADD et les pièces opérationnelles • Organiser le développement économique dans un cadre intercommunal : 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, les zones IAUE et 2AU destinées à accueillir des activités économiques devront être supprimées. | <p>Suite à la réunion des PPA du 10/10/18 un avis de la DDT a été transmis à la commune, auquel une réponse écrite par courrier du 20/02/2019 a été rédigée, elle est jointe au présent document et détaille certains choix de la commune sur les points abordés ensuite (voir PJ).</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune souhaite maintenir son scénario de développement compatible avec le SCOT. • La commune souhaite maintenir sa stratégie de développement économique compatible avec le SCOT, l'intercommunalité a été associée aux réunions de travail sur le PLU et n'est pas défavorable au projet local. • La commune est favorable au développement de la mixité sociale, mais l'absence de l'intervention de bailleurs sociaux sur le territoire conduit à ne pas contraindre les projets, l'OAP du village favorise des formes urbaines denses et propices au locatif. • Les OAP répondent aux objectifs de la commune et sont adaptées au marché local. • La commune a mis en œuvre les outils règlementaires permettant de traduire les objectifs du SCOT en matière de TVB. • Le risque inondation sera mieux pris en compte. • La commune souhaite maintenir son scénario de développement compatible avec le SCOT. • La commune souhaite maintenir son projet de développement compatible avec le SCOT. • La commune est favorable au développement de la mixité sociale, mais l'absence de l'intervention de bailleurs sociaux sur le territoire conduit à ne pas contraindre les projets, l'OAP du village favorise des formes urbaines denses et propices au locatif. • Après consultation de la communauté de communes des Coteaux du Girou, ce type de zone d'activités à l'emprise très limitée pourrait répondre à une demande locale pour des petites entreprises et s'inscrire dans une complémentarité avec les zones d'accueil plus importantes, le projet s'inscrit donc dans une stratégie établie à l'échelle intercommunale. De plus, la prescription 88 du SCOT permet ce projet : le PLU n'est pas donc incompatible avec le SCOT : « Pour des projets plus petits, il peut s'agir de microzones non repérées au SCOT mais qui doivent à la fois disposer d'une emprise foncière limitée (autour de 2-3 hectares maximum), répondre à une logique d'économie de l'espace et s'articuler étroitement avec le tissu urbain (à l'intérieur ou en continuité immédiate des principales zones urbaines). En contrepartie, ces projets sont inclus dans les objectifs maximum communaux de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030 pour le développement urbain mixte » |



ORGANISME

AVIS

REPONSE DE LA COMMISSION

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Garantir des aménagements de qualité : les OAP devront être complétées concernant la gamme et les typologies de logement souhaitées, la qualité architecturale des constructions, le traitement des espaces publics, l'adaptation de la gestion des eaux pluviales, le traitement des franges avec les espaces limitrophes<ul style="list-style-type: none">- Prats Vidals : Cette zone en IAU 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 Verfeil : 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 (IAUa, IAUb et IAUc 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.• 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).• Compléter les dispositions visant à protéger la trame verte et bleue :<ul style="list-style-type: none">- Sur la base d'un 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 Nco ou Aco spécifiques d'une épaisseur suffisante (prescription n°34 du SCOT) et accompagné d'un règlement adapté,- 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 %,- 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.- Une OAP trame verte et bleue pourrait être rédigée.• Observations complémentaires :<ul style="list-style-type: none">- 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). | <ul style="list-style-type: none">• Les OAP répondent aux objectifs de la commune et sont adaptées au marché local.<ul style="list-style-type: none">- Le site présente une topographie qui ne correspond pas aux pentes mentionnées, la gestion des eaux pluviales et les cheminements doux sont prévus, la partie dense propose une forme urbaine qualitative propice à la constitution d'un parc social et ou locatif,- L'OAP sera étendue à la partie en Ub voisine, l'OAP traite des franges et d'une intégration paysagère soignée.- Les zones 1AUa et 1AUb et la future zone Sud du Village (Ub basculant en 1AU) feront l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.• Le règlement sera modifié.<ul style="list-style-type: none">- La trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT a été prise en compte, et sera complétée le cas échéant en fonction des investigations réalisées sur le corridor à conforter mentionné dans l'avis du SM du SCOT.- La commune a défini une protection adaptée à son contexte (L 151-23 du CU),- Le réseau de haies est protégé au titre de l'article L 151-19 du CU- La trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT a été prise en compte, une OAP dédiée ne semble pas nécessaire<ul style="list-style-type: none">• Les annexes sanitaires comportent ces éléments et les services compétents ont été associés à la réflexion, notamment au cours des réunions PPA• Les annexes sanitaires comportent ces éléments et les services compétents ont été associés à la réflexion, notamment au cours des réunions PPA |
|--|---|



31380

Téléphone : 05 61 84 22 01
Télécopie : 05 61 84 64 55
mairie-montpitol@wanadoo.fr

Montpitol, le 20 février 2019

**Monsieur le Maire
de MONTPITOL**

à

D.D.T.
Service pôle territorial
2 boulevard Armand Duportal
BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9

Affaire suivie par Mrs LABORDE et PAGANIN

Objet : révision du PLU

Monsieur le Directeur départemental des territoires,

Suite à la réunion des personnes publiques associées en date du 10 octobre 2018 relative à la présentation du projet de révision de PLU de la commune, vous nous avez fait parvenir un courrier en date du 28 décembre 2018 nous alertant sur un certain nombre de points à consolider afin de recueillir un avis favorable de votre service sur notre projet.

Nous vous remercions pour ce retour qui nous permet de procéder aux derniers ajustements du projet en vue de son arrêt en conseil municipal prévu pour mars 2019.

Nous avons bien noté vos réserves concernant la densification et la limitation de la consommation de l'espace, la mixité sociale, la zone d'activités et le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

La compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain sur tous ces points a été abordée lors d'une réunion de travail avec des techniciens et élus porteurs du document le 30 janvier dernier. Cette rencontre nous a permis de prendre conscience des justifications à apporter pour éclaircir un certain nombre d'aspects de notre projet.

La cohérence de notre projet communal et la gestion économe de l'espace seront explicités et justifiés en nous appuyant sur les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT et le code de l'urbanisme.

La mixité sociale sera traitée par un outil adapté au contexte communal, des petits terrains pourront notamment être proposés sur certains secteurs afin d'éviter un habitat monotypé et de favoriser la diversification de l'offre.

La pertinence de la zone d'activités d'un hectare sera réinterrogée au regard de la politique intercommunale sur le sujet. D'après l'étude lancée par la Société Publique Locale (Haute-Garonne Développement), à la demande de la communauté de communes des Coteaux du Girou, (cf courrier joint), il apparait que ce type de zone d'activités à l'emprise très limitée pourrait répondre à une demande locale pour des petites entreprises et s'inscrire dans une complémentarité avec les zones d'accueil plus importantes. C'est en ce sens que la commune se positionnera tout en ayant pour objectif le respect de la compatibilité avec les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT. Etant entendu que la consommation foncière de ce projet sera incluse dans les objectifs maximum communaux de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030 pour le développement urbain mixte. Mixité fonctionnelle dont il a été acté avec le SCoT qu'elle pourra s'apprécier à l'échelle globale du bourg centre.

Nous avons bien pris connaissance de la plaquette réalisée par vos services sur les OAP, nous réinterrogerons notre document de travail afin de prendre en compte au mieux vos recommandations tout en proposant des orientations cohérentes et réalistes au regard du marché immobilier modérément tendu sur notre commune.

Nous espérons que le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de MONTPIROL répondra favorablement à toutes vos interrogations. Nous restons à votre disposition pour une éventuelle rencontre si cela vous semble nécessaire.

Veillez croire, Monsieur le Directeur départemental des territoires, à l'assurance de mes sentiments distingués.

**Le Maire,
Thierry AURIOL**





Toulouse, le 19 février 2019

Monsieur Thierry AURIOL
Maire de Montpitol
Mairie du village,
Route d'Azas,
31380 Montpitol

Objet : Étude de l'appareil commercial de la Communauté de Commune Coteaux du Girou

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à nos échanges, je vous confirme que la Communauté de Commune Coteaux du Girou, dont votre commune fait partie, nous a confié en lien avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse l'étude de l'appareil commercial et des pratiques de consommation commerciale de ses habitants afin de proposer des pistes d'action et d'aménagement pour dynamiser le commerce de ses territoires.

A ce titre un rapport provisoire a été établi et présenté courant décembre 2018. Ce rapport, qui doit être complété dans les prochaines semaines à l'issue des enquêtes complémentaires en cours, préconise notamment dans ses pré-conclusions de répondre à une consommation en « recherche de proximité et de relationnel ».

Restant à votre disposition pour toute information ou précision complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pascal MONCHO

Directeur général

