

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTAUT

--- o ---

PROCEDURE DE MODIFICATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
- PLU -

Rapport de Présentation

Table des matières

1 – Présentation.....	3
2 -Rappel du cadre réglementaire du code de l’urbanisme pour conduire la procédure de modification de P.L.U. :.....	5
3 - Présentation et justification de chacune des modifications retenues pour le P.L.U. de Montaut.....	6
3.1 - Sur le site de la Gravette, proche de Saint Sulpice sur Lèze, créer au sein de la zone U2b une O.A.P. pour permettre son développement harmonieux (dénommée O.A.P. de la Gravette) :.....	6
3.2 - Intégrer un meilleur phasage que celui déjà proposé de l’urbanisation pour les zones AU du « village » d’une part, et celles du site de la Gravette d’autre part,.....	9
3.3 - Reclassement en zone A les secteurs de U2, situés le long de la RD 4,.....	10
mais à l’Est, du côté vallée de la Lèze	10
3.4 - Réduire le secteur Npv, destiné à l’installation d’une centrale photovoltaïque au sol, en l’attente d’études complémentaires justifiant de son intérêt.....	12
3.5 – Revoir plusieurs points du règlement écrit.....	14
3.6 - Supprimer l’emplacement réservé N°11 concernant la création d’une voie de liaison entre la route des Devèses et le chemin des Roches,.....	15
3.7 - Compléter le règlement graphique en y reportant les O.A.P. du PLU.....	16
3.8 - Compléter les annexes sanitaires en intégrant la notice assainissement dans la partie Sud de la commune en bordure du ruisseau.....	17
3.9 - Points complémentaires examinés lors de la modification :.....	17
4 – Analyse de l’impact de la présente modification du PLU sur l’environnement :.....	21
5 – Documents élaborés pour la mise en œuvre de la modification.....	23

*

1 – Présentation

La commune de Montaut dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 mars 2020. Ce documents très récent, n'a jamais été modifié ou révisé. Afin de permettre un développement plus organisé et coordonné avec les projets décidé par la commune, tout en assurant la préservation de la qualité de son cadre de vie, il est nécessaire d'actualiser certains éléments du Plan Local d'Urbanisme.

La municipalité a donc décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette modification permettra :

- 1 - Sur le site de la Gravette, proche de Saint Sulpice sur Lèze, créer au sein de la zone U2b une O.A.P. pour permettre son développement harmonieux (dénommée O.A.P. de la Gravette),
- 2 - Intégrer un meilleur phasage de l'urbanisation, que celui déjà proposé dans l'actuel P.L.U. pour les zones AU du « village » d'une part et celles du site de la Gravette d'autre part,
- 3 - Reclasser en zone A le secteur U2, situé le long de la RD 4, côté vallée de la Lèze
- 4 - Réduire le secteur Npv, destiné à l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol, dans l'attente d'études complémentaires justifiant de son intérêt,

5 – Revoir plusieurs points du règlement écrit, notamment afin de :

- a - Limiter la surface des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en zones A et N,
- b - D'intégrer les préconisations du plan de prévention des risques naturels,
- c - Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux routes départementales en zone A.

6 - Supprimer l'emplacement réservé N°11 affecté à la création d'une voie de liaison entre la route des Devèses et le chemin des Roches,

7 - Compléter le règlement graphique en y reportant les O.A.P. du PLU,

8 - Compléter les annexes sanitaires en intégrant la notice assainissement,

9 - Points complémentaires :

- Autoriser les toitures plates végétalisées dans toutes les zones à l'exception de UA,
- Modifier le mode de calcul des surfaces autorisées pour les constructions situées en zone A,
- Modifier l'article portant sur la distance des construction par rapport aux limite latérales dans les zones U2 et AU,
- Modifier le linéaire des constructions implantées en limite de propriété,
- Suppression de l'emplacement réservé n°5
- Suppression de l'emplacement réservé n°9.

— o ---

2 -Rappel du cadre réglementaire du code de l'urbanisme pour conduire la procédure de modification de P.L.U. :

Conformément aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition qu'elle :

- a - Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- b - Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance .**

Rappel des articles concernant la procédure de modification :

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire 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 ».

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et **d'actions** ».

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

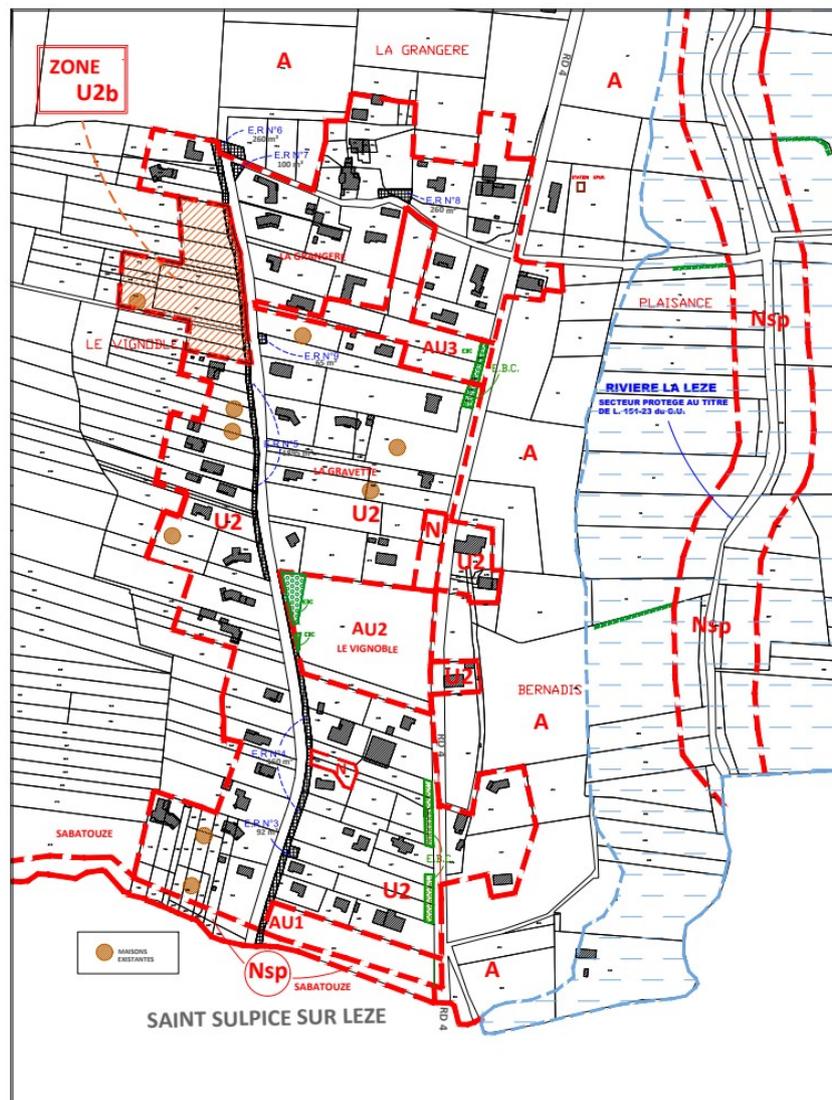
Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

3 - Présentation et justification de chacune des modifications retenues pour le P.L.U. de Montaut

3.1 - Sur le site de la Gravette, proche de Saint Sulpice sur Lèze, créer au sein de la zone U2b une O.A.P. pour permettre son développement harmonieux (dénommée O.A.P. de la Gravette) :

1. Une grande zone urbaine spécifique avait été retenue lors de l'élaboration du P.L.U. au Nord-ouest du site dit de la Gravette afin de prendre en considération les spécificités :

- Une pente naturelle du coteau, qui bien que faible, cause des ruissellements d'eau pluviale, sur une grande étendue (de la côte 250 à la côte 205),
- La présence de parcelles en « lanières » longues et étroites qui rendent difficile les divisions pour les opérations de constructions.



LE ZONAGE DU SITE DE LA GRAVETTE

La modification du PLU a aussi pour origine la volonté de créer une O.A.P. au sein de la zone U2b, cela afin de permettre un développement plus harmonieux que celui de laisser la zone s'urbaniser de façon désordonnée, au coup par coup.

L'OAP retenue, propose de créer sur la zone plusieurs lots constructibles, de surfaces égales, en moyenne de 900m², avec une voie à sens unique permettant de d'accéder à celles qui se trouvent à l'arrière, en 2ième rideau.

Pour récupérer les eaux de ruissellement venant du coteau, une disposition technique – fossé drainant – permettra de les canaliser vers le fossé longeant le chemin du Vignoble.

La zone devra être développée selon une opération d'ensemble (de type lotissement).

Cette O.A.P. a été jointe au dossier des O.A.P. du PLU de la commune.



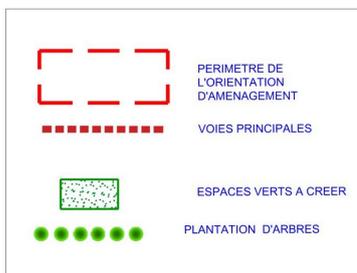
La zone U2b du PLU et la photo aérienne

Le plan de l'OAP de La Gravette, joint au dossier des O.A.P.

EVACUATION DES E.P.
PAR FOSSE DRAINANT



**SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR
DE LA GRAVETTE**



NOMBRE DE LOGEMENTS PRESCRITS
9 à 11 LOGEMENTS

P.L.U. DE MONTAUT	O.A.P.	LA GRAVETTE	
-------------------	--------	-------------	--

3.2 - Intégrer un meilleur phasage que celui déjà proposé de l'urbanisation pour les zones AU du « village » d'une part, et celles du site de la Gravette d'autre part,

Le phasage de l'ouverture (échancier) qui avait été retenu dans le P.L.U. n'était pas entièrement conforme aux dispositions du code de l'urbanisme puisque la première zone à urbaniser n'était pas formellement désignée. Le principe du phasage du développement des zones AU selon les deux sites, celui du Village et celui de la Gravette est reconduit, de façon indépendante pour chaque site, avec les nouvelles dispositions suivantes :

- Pour les zones AU du site du village, la programmation du développement des zones est le suivant :

- JACOUBE en 1^{er},
- Le VILLAGE en 2,
- La DEVEZE en 3

- Pour les zones AU du site de la Gravette, la programmation du développement est le suivant :

- SABATOUZE en 1^{er},
- Le VIGNOBLE en 2,
- La GRAVETTE en 3,
- La GRANGERE en 4

Ces changements seront portés dans le dossier des O.A.P. du PLU de la commune.

Le développement devra s'effectuer selon les prescriptions suivantes :

1 - Chaque zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, matérialisée par une autorisation d'urbanisme. A l'exception de la zone de Sabatouze dont les parcelles seront urbanisées de façon indépendante, au coup par coup.

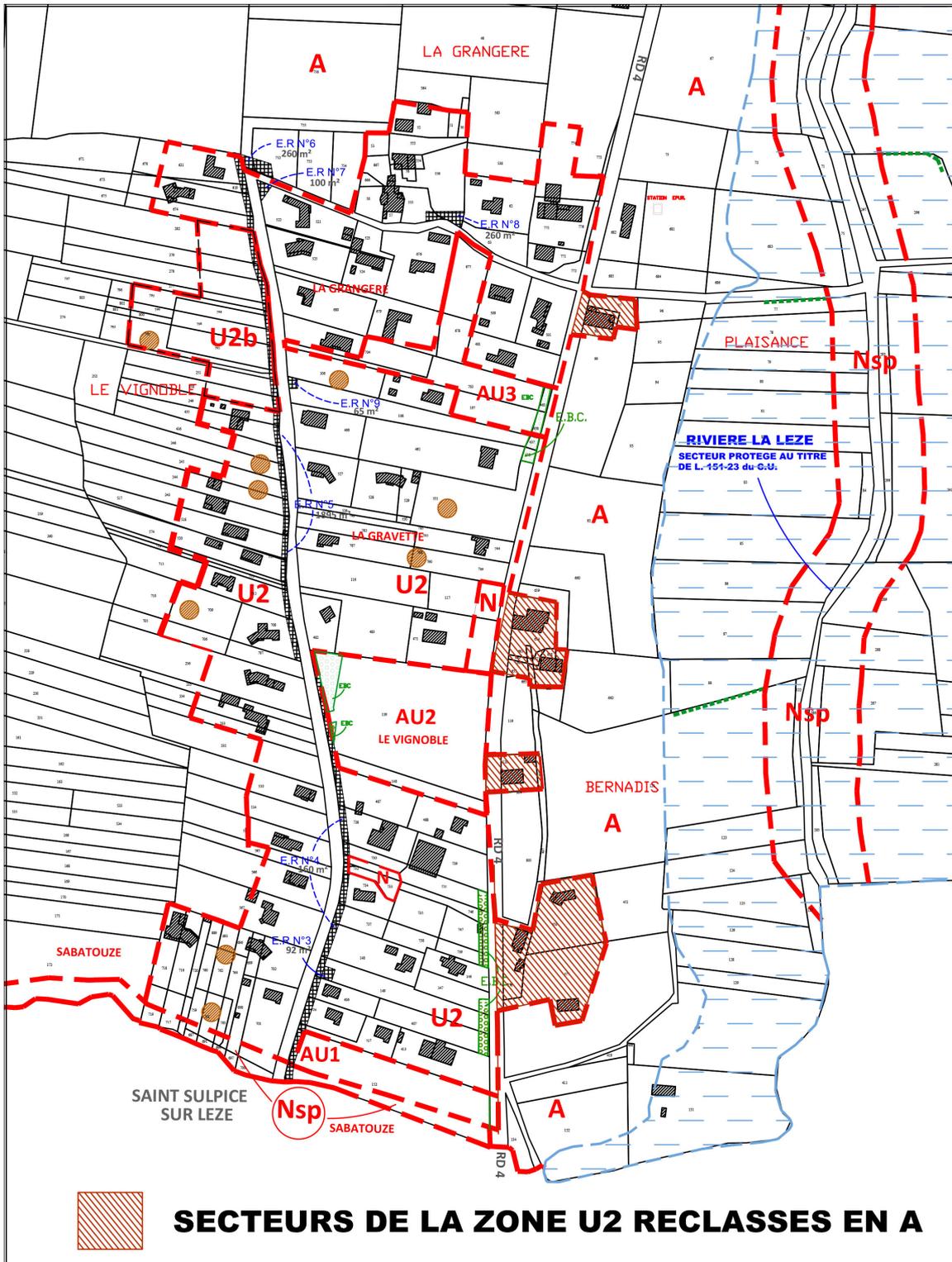
2 - L'obtention d'au moins 50 % des permis de construire des habitations prévues sur la zone (établi à partir de la DROC), entraîne la possibilité d'engager l'urbanisation de la zone suivante.

3.3 - Reclasser en zone A les secteurs de U2, situés le long de la RD 4, mais à l'Est, du côté vallée de la Lèze

La délimitation des zones urbaines du PLU a été conduite selon les principes du développement durable, dont celui qui consiste à développer en premier lieu les secteurs déjà bâtis et à les regrouper au sein d'une même zone.

Or certains de ces secteurs, bien que proche des zones bâties, se trouvent toutefois être placés en des lieux géographiquement isolés. C'est le cas de ceux qui sont situés à l'Est de la RD 4, qui en traversant la zone péri-urbaine, les sépare de la partie la plus agglomérée du site. Cet axe urbain très fréquenté constitue une véritable barrière fonctionnelle qu'il convient de prendre en considération. Le contrôle de la légalité avait estimé que le regroupement des constructions du site en une seule zone était trop étendu dans le PLU et que des modifications consistant à reclasser dans les zones naturelles ou agricoles les secteurs isolés par la RD4 devaient être engagés.

La planche qui suit représente avec une trame hachurée rouge les secteurs en question.

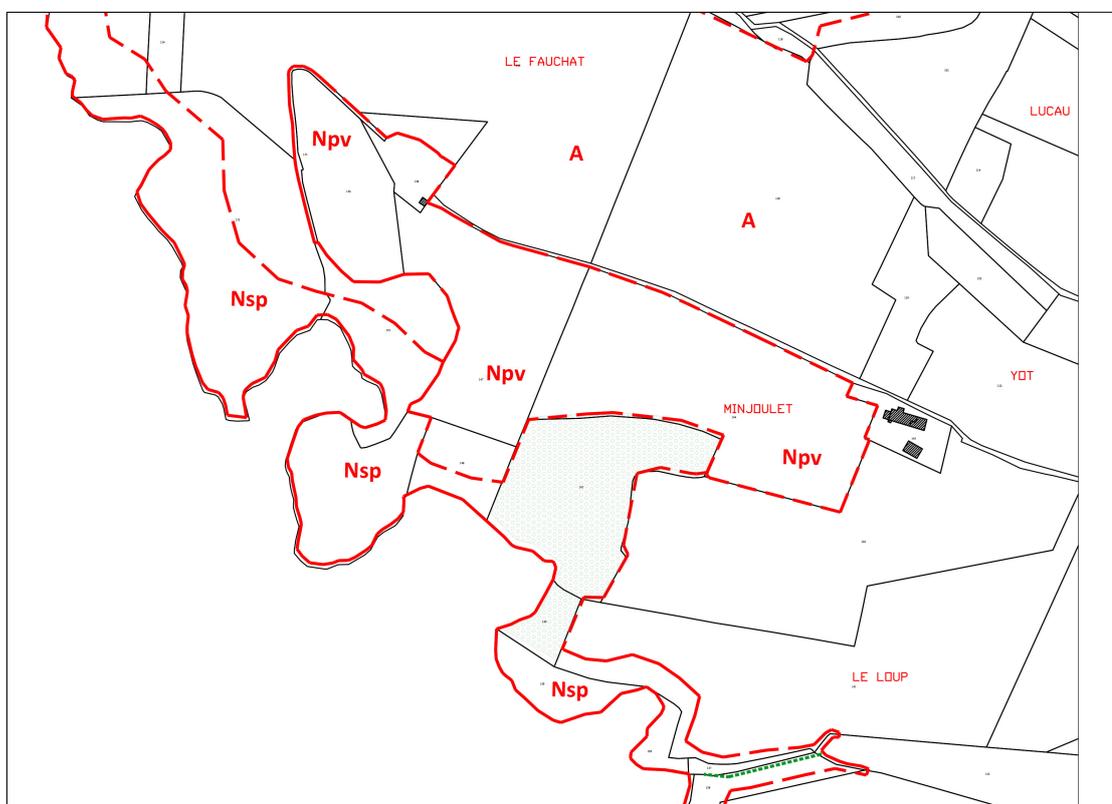


3.4 - Réduire le secteur Npv, destiné à l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol, en l'attente d'études complémentaires justifiant de son intérêt

Un secteur de zone – Npv - avait été délimité au Sud de la commune non loin de la rive droite du ruisseau de l'Aunat. Ce secteur était, en partie, occupé par des friches naturelles. ce qui expliquait pourquoi, du fait de la pauvreté agronomique du sol, il avait été retenu pour la réalisation d'une centrale solaire.

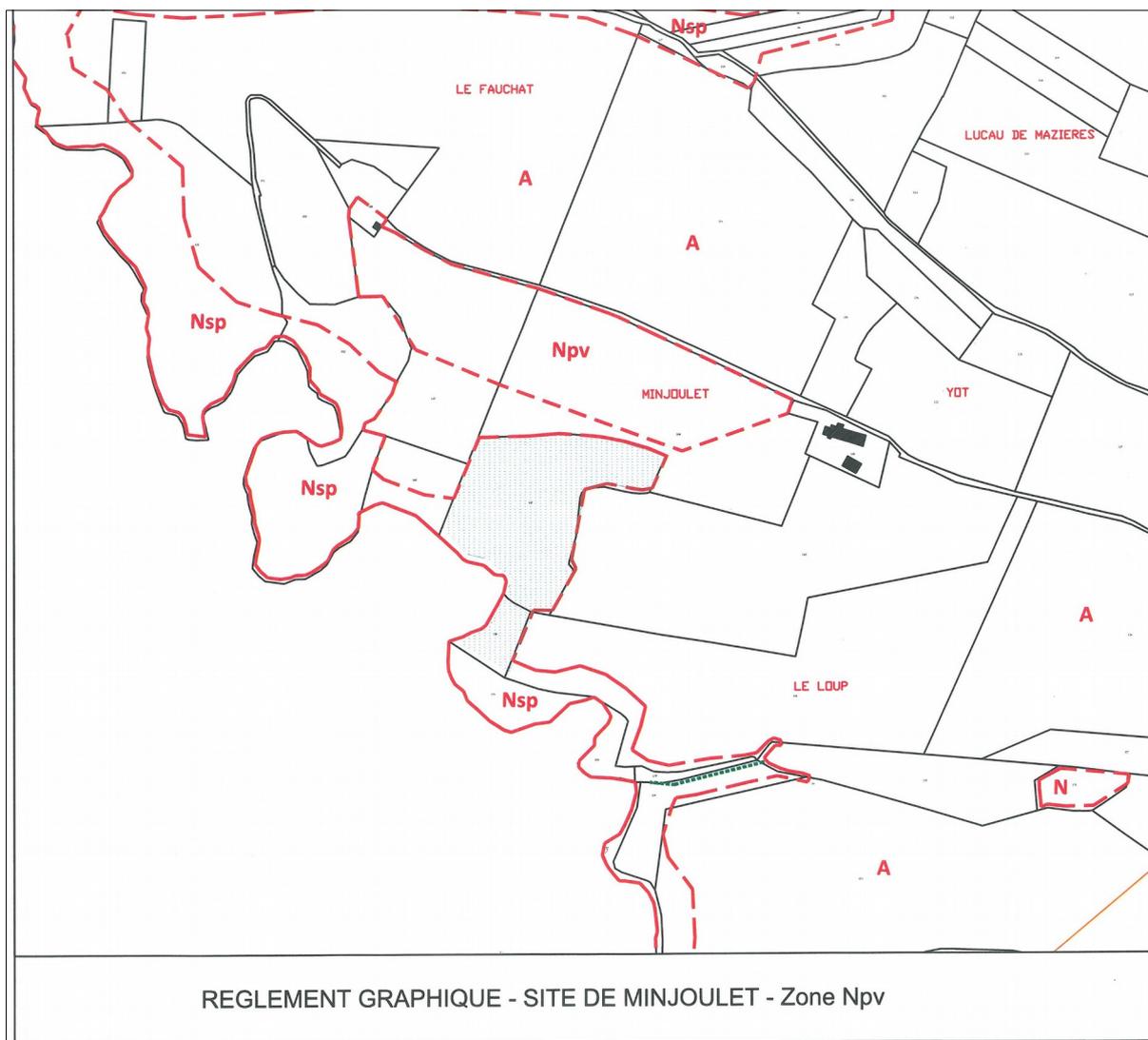
Après analyse et examen des documents communiqués par le pétitionnaire, notamment l'étude environnementale réalisée par le Bureau d'étude SYNERGIA, il apparaît que les impacts environnementaux et agricoles de la future centrale (avec les études de la faune et de la flore) sont relativement faibles. De plus l'étude à permis de positionner la centrale sur la partie la plus appropriée au regard du contexte naturel et de la topographie du site. La zone Npv ainsi été réduite de façon importante, passant de 9,50 ha à 4,30 ha.

- Voir l'annexe n°2 à la présente notice



Le secteur Npv situé au lieu-dit Mijoulet, retenu par le PLU.

Ci-dessous le nouveau secteur Npv.



Observation :

Il a été convenu en conformité avec les analyses conduites lors des études de la modification, que les centrales photovoltaïques au sol ne sont autorisées dans dans le secteur Npv (Article 2 de la zone N du PLU).

3.5 – Revoir plusieurs points du règlement écrit

- a - Limiter la surface des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en zones A et N ,**
- b - D'intégrer les préconisations du plan de prévention des risques naturels,**
- c - Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux routes départementales en zone A.**

Le règlement nécessite plusieurs modifications qui sont la conséquence d'une croissance urbaine supérieure à celle qui avait été envisagée lors des études du PLU. D'autres résultent aussi de l'instruction des nouveaux dossier de permis de construire qui ont révélés l'inadéquation de quelques articles du règlement.

a – Limiter la surface des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en zone A et N.

Il apparaît actuellement que plusieurs programmes de centrale photovoltaïque sont à l'étude, soit sur des bâtiments agricoles existant possédant de vastes toitures, soit sur de nouvelles construction de type hangar agricole.

La commune n'a pas pour volonté de s'opposer à de tels équipements mais elle souhaite cependant éviter que certaines constructions ne viennent trop impacter la qualité paysagère des lieux ou des espaces naturels, comme cela apparaît dans certaines communes qui n'avaient pas pris, dans leur PLU, de dispositions spécifiques à leur sujet. Pour faire face à cette situation, une dispositions a donc été prise, celle de conditionner la réalisation de ces opérations à l'appréciation des nuisances pouvant être produites sur l'environnement et les paysages.

Modification du règlement :

Articles A-2 et N-2

- Les hangars équipés de toiture photovoltaïques ne seront autorisées que s'ils ne sont pas de nature à créer des nuisances sur l'environnement naturel, urbain, ou paysager.

b – Intégrer les préconisations du plan de prévention des risques naturels.

Comme cela avait été porté dans le rapport du contrôle de la légalité, il s'agit de supprimer dans le règlement écrit les références qui ont été faites aux anciennes zones AI et NI qui ne sont plus d'usage, puisqu'une trame graphique les a remplacés.

c - Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux routes départementales en zone A.

L'ancien règlement portait que, dans la zone A « *Toute construction doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 25 m par à l'axe des routes départementales* »
Pour la zone N cette même distance était de 15m.

Il est apparu que cette distance était bien trop élevée dans la zone N en particulier pour certains sites au relief prononcé. Après réflexion, le groupe de travail a retenu que la distance la plus adéquate était de 10m.

Modification du règlement :

Articles N-6 et A -6

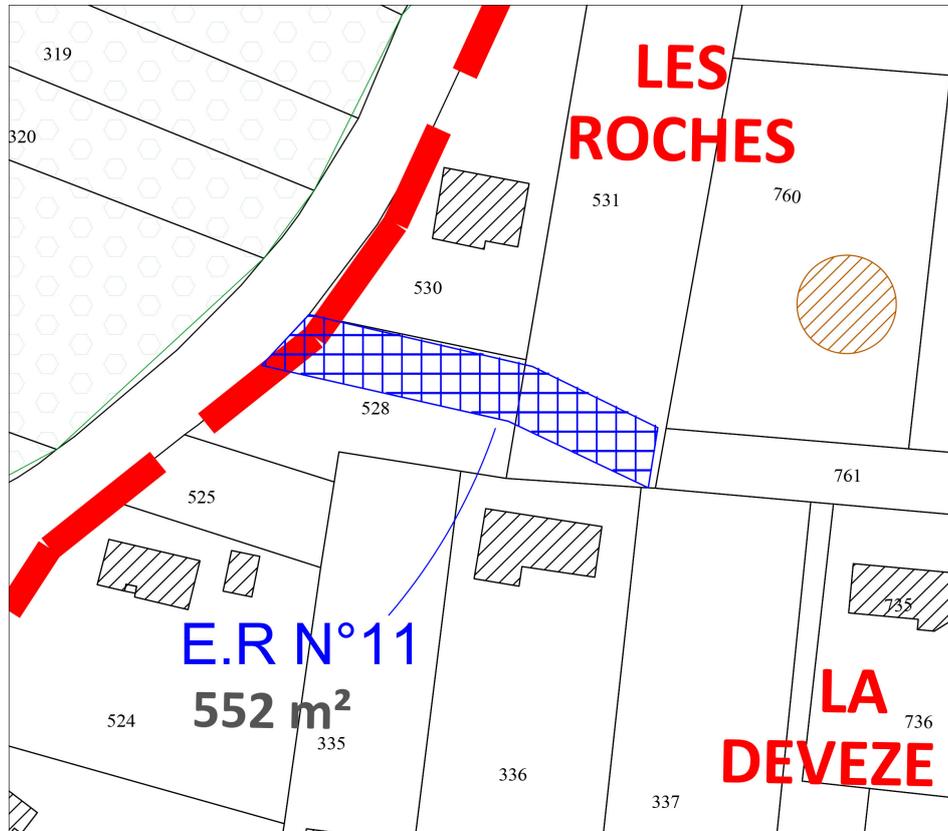
Toute construction doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 10 m de l'axe des routes départementales.

3.6 - Supprimer l'emplacement réservé N°11 concernant la création d'une voie de liaison entre la route des Devèses et le chemin des Roches,

Il apparaît qu'après un examen plus approfondi des besoins de la commune en matière de circulation automobile, il apparaît que l'emplacement réservé n°11, correspondant à la création d'une voie de liaison au sein du site de la Devèze n'a plus lieu d'être, car la voie a été réalisée. Du fait de la possibilité des parcelles existantes de sortir directement sur la RD28c.

Modification du règlement graphique :

Suppression de l'emplacement réservé n° 11.



Suppression de l'emplacement réservé n°11

3.7 - Compléter le règlement graphique en y reportant les O.A.P. du PLU

Les O.A.P. du PLU n'ont pas été dessinés, c'est à dire reportés, sur le plan du règlement graphique.

Or il est aujourd'hui de pratique courante, pour faciliter la lecture des documents par le public, de reporter directement sur le plan les dispositions graphiques retenues dans les différentes O.A.P.

Complément apporté au règlement graphique :

Les informations graphiques des OAP sera reporté sur le plan du zonage selon les règles appropriées.

3.8 - Compléter les annexes sanitaires en intégrant la notice assainissement dans la partie Sud de la commune en bordure du ruisseau

Il convient de joindre au plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement les notices d'information relatives aux dispositions techniques et de programmation de chaque réseau.

C'est l'organisme SMDEA, situé à Saint-Paul de Jarrat qui gère les réseaux d'assainissement et d'eau potable de la commune. Nous lui avons demandé de nous donner des éléments techniques et des précisions sur les réseaux existants et sur la compatibilité du projet de développement de la commune avec la programmation dans le temps desdits équipements, permettant de desservir les futures constructions.

Complément apporté au dossier des annexes du PLU ::

Nous avons reçu le rapport technique desdits réseaux il sera joint au annexes du P.L.U.

Ces notices sont jointes au dossier des annexes du PLU.

3.9 - Points complémentaires examinés lors de la modification :

- Autoriser les toitures plates végétalisées dans toutes les zones à l'exception de UA :

Les toitures végétalisées sont un moyen économique de lutter contre les déperditions calorifiques des constructions, et donc contre le réchauffement climatique. Le règlement du PLU veut donc permettre la réalisation de ce type de toiture.

Les articles 11 de toutes les zones sauf la zone U1, du centre ancien, seront complétés par : les toitures terrasses plates végétalisées sont autorisées.

Cette disposition ne s'applique pas à la zone U1, du centre du village, car elle recouvre un habitat ancien, relativement dense, qui tire sa qualité de son homogénéité, de son harmonie d'ensemble, que la réalisation de toitures végétalisées risquerait de mettre à mal.

- Modifier le mode de calcul de la surface autorisée pour les constructions avec changement de destination située en zone A.

Après analyse cette disposition a été abandonnée.

- Modifier l'article portant sur la distance des construction par rapport aux limites séparatives dans les zones U2 et AU :

Une nouvelle analyse du règlement, à la suite de l'examen des nouveaux permis de construire, montre que la distance de 5,00m entre la construction et les limites séparatives qui avait été retenue dans l'article 7 des zones U2 et AU du PLU paraît aujourd'hui trop contraignante, cette distance sera portée à 3,00 m.

Modification du règlement :

Article U2-7 et AU-7, la distance de la construction avec les limites séparatives est portée à 3 m.

- Modifier le linéaire des constructions implantées en limite de propriété :

Le linéaire des constructions implantées le long des limites séparatives de la parcelle était réglementée, avec une longueur maximum des annexes cumulée à 10 m, pour la zone U2 ,et à 15 m pour la zone AU.

Après analyse de cette règle il est apparu la nécessité de la réexaminer de façon à rendre le règlement plus homogène entre les zones. Il a été décidé que le linéaire cumulé desdites constructions, située le long des limites en question, serait porté à 16 m.

Modification du règlement :

Articles U2-7 et AU-7 : la longueur cumulées des constructions annexes implantées en limites ne pourra être supérieure à 16m.

- Suppression de l'emplacement réservé n°5

La création de l'AOP au sein de la zone U2b a été l'occasion de repenser l'aménagement des abords du site et du chemin du vignoble, qui est en cours de travaux de requalification.

L'intérêt du maintien de cet emplacement réservé, qui avait été retenu pour permettre l'élargissement du chemin du vignoble, s'est posé au regard des possibilités actuelles d'aménagement de la voie. Il apparaît aujourd'hui que son gabarit actuel est suffisamment large pour permettre une circulation automobile normale.

Modification du règlement graphique :

Suppression de l'emplacement réservé n° 5

- *Voir planche page suivante*

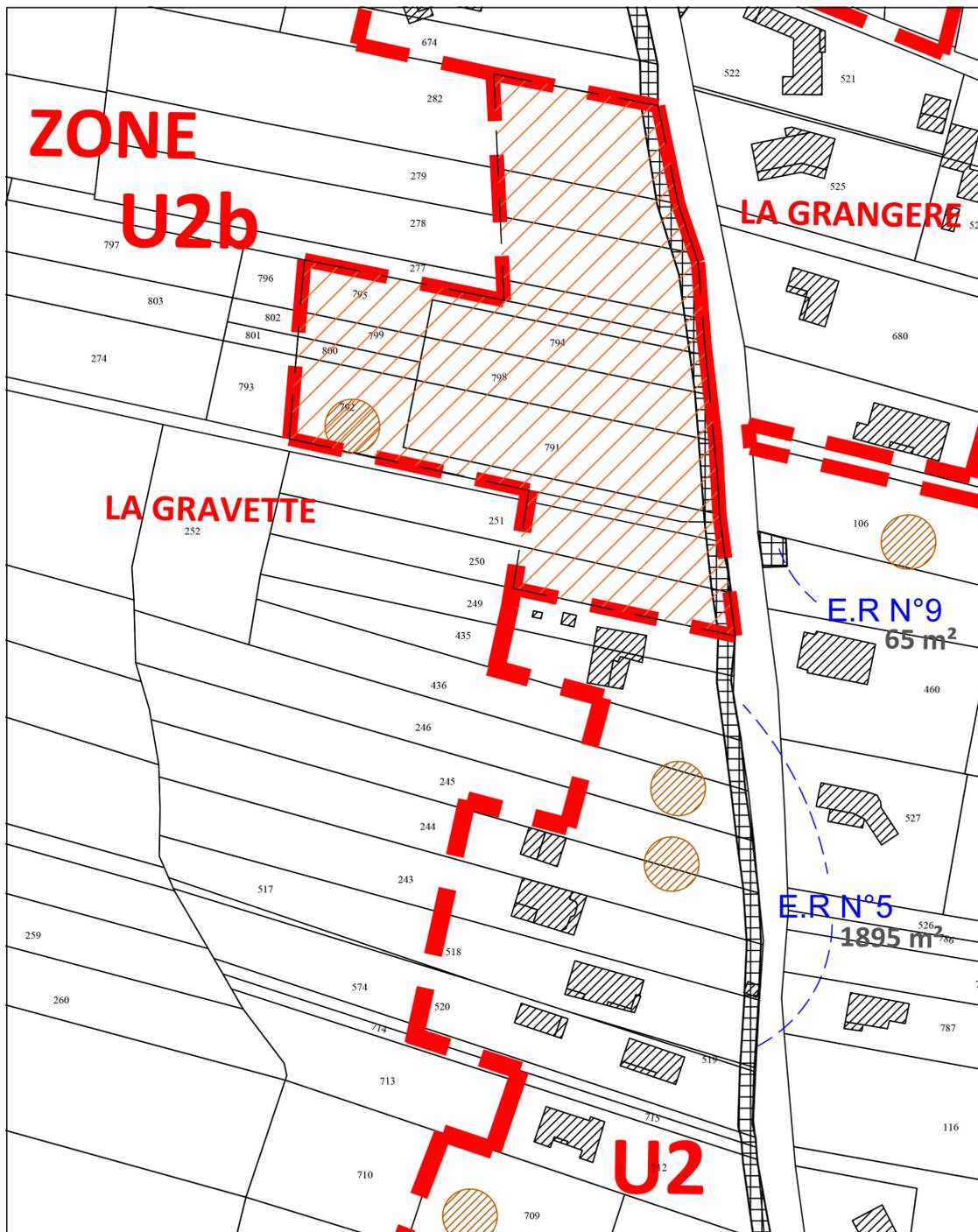
- Suppression de l'emplacement réservé n°9 :

L'emplacement réservé n°9, qui avait été retenu pour la réalisation d'un espace de propreté le long de la route du vignoble, n'est plus aujourd'hui d'utilité du fait de la programmation dans le cadre de l'OAP de la Gravette de ce même équipement, non loin, de l'autre côté de la voie.

Modification du règlement graphique :

Suppression de l'emplacement réservé n° 9

- *Voir planche page suivante*



Suppression de l'emplacement réservé n°5 et 9

4 – Analyse de l’impact de la présente modification du PLU sur l’environnement :

Les dispositions retenues par la présente modification du PLU ne sont pas de nature à entraîner des effets négatifs sur l’environnement. Bien au contraire, la mise en œuvre de l’OAP de la Gravette permettra, en organisant de façon rationnelle l’aménagement de la zone, de réduire les surfaces imperméabilisées (notamment en limitant le nombre de voies).

L’OAP a aussi cherché à rationaliser l’implantation des constructions, afin de limiter les surfaces non utilisées. La zone étant dénuée de toutes plantations, aucun arbre ne sera enlevé, mais d’autres seront plantés.

Les changements apportés au règlement du PLU, qui sont mineurs, n’auront pas d’incidence sur les caractéristiques naturelles et paysagère de la commune.

Les différentes mesures prescrites par la modification n’ont pas d’impact sur le site Natura 2000 de la commune (les bords de la Garonne essentiellement) . Il est aussi rappelé que le PLU a fait l’objet d’une étude environnementale.

Le dossier été été communiqué à la DREAL pour une valuation au au cas par cas de la présente procédure de modifications

Surfaces des zones et nombre de logements retenus dans le projet de P.L.U.

Sites	Surface de la zone	Surface libre	Nombre de Maisons	Depuis - de 10 ans
U1a				
Le Village	32000	0	0	12
U2a				
Le Village	110000	12000	10	
Jacoubé	36000	2800	2	
Hameau de Ricardelle	25000	0	0	
U2				
La Gravette	198000	60500	28	
Total des zones U2 et U2a	401000	75300	40	
AU – Le Village				
AUa1 – La Deveze	8900	7700	4	
AUa2 – Le village 1	12800	12800	6	
AUa3 – Le Village 2	3200	3200	2	
AUa4 - Jacoubé	9400	9000	5	
Total des zone AU du Village	34300	32700	17	
AU – La Gravette				
AU1 – Sabatouze	5300	5300	4	10
AU2 – Le Vignoble	12000	12000	12	
AU3 – La Grangère	9800	9800	6	
Total des zones Au de la Gravette	27100	27100	22	
Total des zones AU	61400	59800	39	
Total des zones U et AU	462400	135100	79	
			101	
			Changement de destination :	4
			Total :	105
N				
N	495900			
Nsp	1737000			
Nzh	13200			
Npv	43000			
Total des zones N	2289100			
A				
A	15100100			
Ap	28400			
Total des zones A	15128500			
Surface de la commune : 1788 ha	17880000			

Le présent dossier comprend 2 annexes :

- Une hypothèse d'aménagement de la zone U2b de la Gravette,*
- Le dossier de l'implantation de la centrale photovoltaïque de Mijoulet conduite par la Sté ReneSola Power, comprenant l'étude environnementale conduite par la Sté Sinergia.*

5 – Documents élaborés pour la mise en œuvre de la modification

La mise en forme des dispositions retenues dans le cadre de la procédure de modification aura pour conséquence de constituer :

- Un nouveau dossier pour les OAP,**
- Un règlement complété,**
- Un règlement graphique modifié.**

Remarque :

Le dossier du PADD du PLU n'est pas modifié.

Ces documents sont, avec le rapport de présentation de la modification, joints au dossier de l'enquête publique de la modification.

— 0 —

**PROCEDURE DE MODIFICATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
- PLU -**

**Pièces annexes
au Rapport de Présentation**
pages 1 à 18