



# MONTASTRUC

---

## La Conseillère

**P.L.U.**

### Révision du Plan Local d'Urbanisme

*DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE*

0. Pièces administratives

0.4 Bilan de la concertation 1

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le  
19/07/2022

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



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

0.4



Département de la HAUTE-GARONNE  
Commune de  
**MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE**



**PLU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



Réalisé par : bureaux d'études E2D et ALTEREO :  
mf.mendez.e2d@gmail.com et j.perez@altereo.fr

**BILAN DE LA CONCERTATION**

*1ère révision arrêtée le 27 mai 2019*



## Table des matières

<b>1. DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION</b> .....	<b>3</b>
<b>2. MOYENS MIS A DISPOSITIONS PAR LA COMMUNE</b> .....	<b>4</b>
2.1. PRESENTATION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL DU PROJET DE REVISION DU PLU DECEMBRE 2016 .....	4
2.2. ATELIER PARTICIPATIF DU 13 SEPTEMBRE 2017 .....	4
2.3. 1ERE REUNION PUBLIQUE DU 26 SEPTEMBRE 2017 .....	5
2.4. LETTRE D'INFORMATION AU PUBLIC DE FEVRIER 2018 .....	5
2.5. PANNEAUX D'INFORMATIONS DE MI-JUIN ET FIN SEPTEMBRE 2018.....	6
2.6. 2EME REUNION PUBLIQUE DU 18 OCTOBRE 2018 .....	6
2.7. MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE TOUT AU LONG DE LA PROCEDURE .....	7
2.8. SITE INTERNET .....	7
<b>3. CONCLUSION</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ANNEXES</b> .....	<b>9</b>

## 1. DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

La commune de Montastruc-la-Conseillère-La-Conseillère a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme par délibération en date du 13 janvier 2016.

Conformément à l'article L103-2, « font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées...la révision...du plan local d'urbanisme... ». Ainsi, une concertation a été menée tout au long de la procédure de révision du PLU.

Selon l'article L103-4, « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

La procédure de révision arrivant à son terme, il convient d'établir le bilan de la concertation. En effet, conformément à l'article L103-6, à l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 (la commune) en arrête le bilan. Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique.

Le conseil municipal au travers de sa délibération de révision du PLU en date du 15 juin 2015 a arrêté les objectifs et les modalités de la concertation. Celles-ci sont exposées de la manière suivante :

« Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal valide le lancement de la révision du PLU et décide :

.....

3) De mettre en œuvre la concertation selon les modalités suivantes :

- Insertion dans le bulletin municipal d'articles présentant l'état d'avancement du projet de révision du PLU;
- Installation de panneaux d'affichage en mairie ;
- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie ».

## 2. MOYENS MIS A DISPOSITIONS PAR LA COMMUNE

### 2.1. PRESENTATION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL DU PROJET DE REVISION DU PLU DECEMBRE 2016

Une première information relative au démarrage de la procédure a été faite auprès des administrés par **bulletin municipal semestriel en décembre 2016 n°29**. En effet, celui-ci évoque le lancement de la démarche de révision du PLU (Cf. Annexe 1, p. 9). Dans un souci de transparence y sont mentionnés :

- la délibération de prescription,
- les évolutions réglementaires ayant conduit à la nécessité de révision,
- le groupement retenu,
- Les dépenses relatives aux frais d'études,
- La mise à disposition d'un registre en mairie pour toutes remarques,
- Un rappel de la procédure dont les étapes clefs de la concertation.

Les bulletins municipaux consécutifs n°30, 31 et 32 entre juin 2017 et juillet 2018 informent également les administrés des avancées du PLU.

### 2.2. ATELIER PARTICIPATIF DU 13 SEPTEMBRE 2017

Différents **acteurs et représentants du tissu économique et associatif phares de la commune** (représentants associatifs et socio-professionnel) ont été invités par la commune à un atelier participatif qui s'est tenu le 13 septembre 2017. **Une vingtaine de représentants étaient présents.**

Après un tour de table et une présentation de la démarche et du projet de PLU, quatre groupes de travail ont été constitués de façon à échanger sur les thématiques telles que :

- L'habitat,
- Les commerces, services et équipements,
- Les déplacements,
- L'agriculture, les espaces naturels et le patrimoine.

Plusieurs questions définies antérieurement à la réunion ont permis d'initier les échanges.

Il ressort de ces échanges :

- **L'importance que les acteurs socio-économiques attachent au paysage.** Ceux-ci ont mentionnés l'intérêt de certaines routes vis-à-vis des points de vue sur la silhouette du bourg.
- Une **nouvelle difficulté économique pour les commerces de proximité** depuis qu'est autorisée l'ouverture le dimanche de grandes surfaces à l'extérieur du centre-ville.
- Une **identité ambivalente d'un village** auquel les gens sont attachés (identité villageoise) qui tend à se brouiller avec le développement pavillonnaire. Les participants sont majoritairement favorables soit à l'habitat individuel soit au petit collectif et ont des appréhensions vis-à-vis de la mitoyenneté.
- L'une des préoccupations majeures vis-à-vis des équipements réside en la **sécurisation de la traversée entre le village et le pôle d'équipement du « plateau »**. Ces deux secteurs devant être reliés, des flux importants de circulation particulièrement des jeunes vers les établissements scolaires, le city stad et le skate parc sont à gérer.
- Il est également évoqué la question d'une **insuffisance de liaison viaire entre Castelmaurou et Montastruc-la-Conseillère.**

- Enfin, des **problématiques de stationnements sauvages** sont évoquées par les participants indépendamment du nombre de place de stationnement sur la commune (en quantité suffisante).

### 2.3. 1ERE REUNION PUBLIQUE DU 26 SEPTEMBRE 2017

La première réunion publique a eu lieu le mardi 26 septembre 2017 à 19h, salle Jacques Brel. Elle visait à exposer au public la **présentation des principaux éléments du diagnostic et des orientations générales du PADD**.

Les habitants ont été informés de cette réunion plus de deux semaines avant sa tenue par le biais d'un affichage en mairie (cf. Annexe 4, p. 13) et la diffusion de flyer (cf. Annexe 4, p. 13).

**Environ 35 personnes ont pu assister à la réunion.** Plusieurs intervenants ont demandé des **précisions sur la notion de densification** ainsi que sur les modalités de sélection des parcelles libres au sein du tissu urbain. Une autre remarque a attiré l'attention sur les limites de la densification (augmentation des véhicules, difficultés de stationnement, pression supplémentaire au niveau des carrefours routiers...).

**Ces interrogations ont été levées par le bureau d'étude qui rappelle la méthode retenue pour l'identification du potentiel urbanisable et le principe de compatibilité avec les objectifs de densité du SCOT Nord toulousain** auquel le PLU est soumis. Il précise également que le calcul du potentiel de densification du tissu urbain sera réalisé au cours de la phase de travail sur le zonage qui va démarrer dès lors que le PADD aura été débattu par le Conseil municipal.

**Le volet mobilité exposé a soulevé de nombreux questionnements.** Plusieurs participants désiraient connaître plus précisément la nature des projets communaux en faveur de la mobilité (partage de la voirie, nouvelles liaisons...). En outre, un intervenant est venu compléter le diagnostic en attirant l'attention sur un secteur accidentogène non identifié dans le diagnostic.

Le bureau d'études précise que **tous les choix d'actions ne sont pas aboutis à ce stade.** En effet, **certains projets nécessitent des discussions avec des partenaires institutionnels.** Des rencontres doivent notamment avoir lieu avec la SNCF pour le stationnement à la gare et des réunions de travail sont prévues avec le Département concernant la traversée par la RD 888 et le carrefour de la Conseillère.

Le bureau d'étude répond à certaines interrogations à propos des modes doux en indiquant **qu'il n'est pas prévu de création de nouvelles infrastructures, les liaisons douces devant emprunter la voirie existante en améliorant l'organisation** (bandes cyclables peintes, gestion du stationnement pour libérer les trottoirs, réglementation de la vitesse dans le cœur historique pour sécuriser le partage de la voirie...).

Plusieurs participants ont questionné la pertinence de l'objectif du PADD vis-à-vis du maintien des commerces sur l'avenue de Castelnau au regard des difficultés actuelles de stationnement. Le bureau d'études répond que la volonté de préserver le commerce s'effectuera en protégeant les locaux commerciaux du centre-ville tout en améliorant la qualité du stationnement.

La réunion a permis également de rappeler les délais envisagés de réalisation de la révision du PLU.

C'est suite à cette réunion et après avoir intégré les différentes remarques que le conseil municipal a acté par délibération et après débat les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 4 octobre 2017.

### 2.4. LETTRE D'INFORMATION AU PUBLIC DE FEVRIER 2018

**Une lettre d'information a été mise à disposition sur le site internet pendant plusieurs mois à compter de février 2018 (cf. Annexe 2, p. 11).** Elle rappelle ce qu'est un PLU, son contenu, l'état d'avancement actuel ainsi que les modalités de la concertation.

Plus précisément, la lettre d'information au public de février 2018 rappelle que la population est invitée à s'exprimer tout au long de la procédure de révision du PLU, selon plusieurs modalités :

- **« Un livret est disponible en accès libre à la mairie pour recueillir les informations et remarques. Celui-ci est à disposition jusqu'à l'arrêt du PLU.**

- **Une réunion publique s'est tenue le mardi 26 Septembre 2017**, Salle Jacques Brel, durant laquelle une trentaine de participants étaient présents. Le bureau d'études a présenté les principaux éléments du diagnostic et du PADD.
- **Des panneaux d'affichages** seront positionnés en mairie prochainement, synthétisant les éléments déjà réalisés.
- **La phase d'enquête publique se déroulera au 2eme semestre 2018** : le commissaire enquêteur sera alors à la disposition du public pour recueillir les avis sur le projet de PLU révisé ».

## 2.5.PANNEAUX D'INFORMATIONS DE MI-JUIN ET FIN SEPTEMBRE 2018

Des **panneaux d'information** présentant les points essentiels du Diagnostic, de l'Etat Initial de l'Environnement, des Orientations d'Aménagement et de programmation et du règlement ont été **exposés dans le hall de la mairie** de mi-juin 2018 à fin septembre 2018 (cf. Annexe 5, p. 14). Ces panneaux de communication tendent à **présenter les points essentiels du PLU sous une forme visuelle attractive et compréhensible de tous**. Ils ont permis d'informer les administrés sur la démarche de PLU, de sensibiliser la population aux questions d'urbanisme et d'amorcer la deuxième réunion publique pour laquelle était convié toute personne intéressée.

## 2.6. 2EME REUNION PUBLIQUE DU 18 OCTOBRE 2018

Une soixantaine de personnes ont pu participer à la deuxième réunion publique. En premier lieu, **le bureau d'étude a effectué une présentation du PADD, des principaux éléments du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. S'en est suivi un débat axé autour des problématiques liées au développement urbain projeté. Le bureau d'études, l'ATD ainsi que Monsieur le Maire ont pu répondre point par point aux interrogations des participants.

Les questionnements ont particulièrement porté sur les **possibilités de division parcellaire** au niveau du quartier de Valade, les **nouveaux flux générés par l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le traitement des eaux usées sur les nouvelles opérations, l'adéquation entre les perspectives de développement démographique ainsi que les équipements**.

L'Agence Technique Départementale précise que **l'objectif du PLU est de maintenir la configuration existante du quartier Valade**. D'autre part, elle spécifie que dorénavant, **la loi ALUR provoque la caducité automatique du règlement des lotissements au bout de 10 ans d'existence lorsque le lotissement se situe dans le périmètre d'un PLU**. Les règles du PLU s'imposent de fait au lotissement.

D'autre part, il est stipulé que **le règlement du PLU prévoit des dispositions qui limiteront les divisions parcellaires** afin de préserver l'identité paysagère du quartier. Il s'agit notamment de règles sur les surfaces maintenues libres ou en espaces naturels ainsi que sur le recul des implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives.

L'un des intervenants demande si la commune a pris **un droit de préemption urbain pour des constructions existantes dans l'espace agricole** ce à quoi le bureau d'études répond que **la commune ne peut instaurer de droit de préemption urbain que sur les zones U et AU du PLU. Il s'agit du rôle de la SAFER d'intervenir sur le foncier agricole**.

Plusieurs participants ont fait état des **difficultés de circulation Chemin des Birrats**, difficultés que de nouvelles sorties sur la route risquent d'aggraver. Il s'agit pour ces personnes d'un enjeu important pour le secteur des équipements du plateau qui constituent des générateurs de flux, en particulier de jeunes se rendant dans les établissements scolaires ou les équipements sportifs. **La mise en sécurité du secteur est en question**, comme préalable à l'urbanisation Chemin des Birrats.

**A propos des 4 zones AU**, un intervenant se demande **pourquoi il n'y a pas de zones AU0 afin de phaser ces opérations urbaines dans le temps**. Le bureau d'études indique que **les 4 zones sont raccordées ou raccordables aux réseaux et ne peuvent donc pas être classées en AU0**. Il rappelle pour autant qu'un phasage est possible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Enfin, **un débat a lieu sur les perspectives de développement démographique et urbain de Montastruc-la-Conseillère**. Il porte particulièrement sur l'adéquation des équipements, à savoir s'ils sont suffisants et si les enjeux liés aux mobilités ont été traités.

Le bureau d'études rappelle qu'en premier lieu, **le développement de la commune est encadré par le SCOT du nord Toulousain**, qui définit Montastruc-la-Conseillère comme un pôle d'équilibre et donne des objectifs de programmation pour l'habitat et les zones d'activités.  
Dans un second temps, Monsieur le Maire indique **qu'une nouvelle crèche ouvrira en 2019 et qu'une nouvelle école élémentaire est à l'étude.**

## 2.7.MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE TOUT AU LONG DE LA PROCEDURE

**Un registre a été mis en place à la mairie dès la délibération de révision du PLU.** 32 demandes sont parvenues à la mairie. Il s'agit généralement de demandes personnelles peu compatibles du point de vue des principes urbanistiques. En ce sens, il n'a pas semblé opportun au comité de pilotage de faire des modifications spécifiques en conséquence.

## 2.8. SITE INTERNET

La commune dispose d'un site internet sur lequel elle expose plusieurs éléments d'information concernant le PLU. Elle précise la date de délibération de révision du PLU ;

- Un lien permet d'accéder directement à la délibération du PLU ;
- Sont résumés les motifs ayant conduit à la révision du PLU (évolutions du code de l'urbanisme) ;
- Les habitants sont par ailleurs invités à se rapprocher du Maire et de son adjoint pour toute demande d'évolution du PLU ;
- Il est également rappelé la présence d'un livret en accès libre à la mairie pour inscrire toute remarque concernant le PLU,
- La commune publie également sur son site internet tous les bulletins semestriels dont le n°29 permettant d'informer la population sur le PLU et son état d'avancement,
- Enfin, la page internet renvoi à l'email du service urbanisme pour toute remarque à faire remonter.

### 3. CONCLUSION

Les réunions publiques ainsi que l'atelier participatif furent les 3 étapes clefs de la démarche concertation. En effet, le débat est resté focalisé sur des problématiques d'ensemble portant sur des aspects essentiels du PLU. Il s'agit :

- De la gestion des mobilités, des flux et en particulier des solutions apportées aux points noirs routiers,
- Des objectifs de densité et de développement urbain,
- De l'équilibre entre les perspectives démographiques et les équipements.

La qualité de ces réunions est essentiellement le fait de participants soucieux de l'avenir de leur commune. Ils ont contribué à alimenter la réflexion et ont fait fi de leurs intérêts personnels pour aborder une démarche globale. Il n'a pas été exprimé de rejets particuliers eu égard au projet de PLU, mais plutôt des points d'attention.

De nombreuses requêtes ont été formulées dans le registre. Celles-ci n'ont pour autant pas su répondre suffisamment aux motifs d'intérêt général et de logique globale pour être intégrées dans le PLU.

En parallèle, et conjointement à cette démarche, la municipalité a su mobiliser différents outils de communication. Elle tire notamment profit de son site internet pour informer les administrés des avancées et rencontres du PLU. Elle a également pu informer les habitants par la voie d'affichage et le courrier postal.

Une nouvelle réunion de concertation aura lieu antérieurement à l'enquête publique pour présenter le projet de PLU.

## Annexe 1 extrait du bulletin municipal de décembre 2016 annonçant la révision du PLU

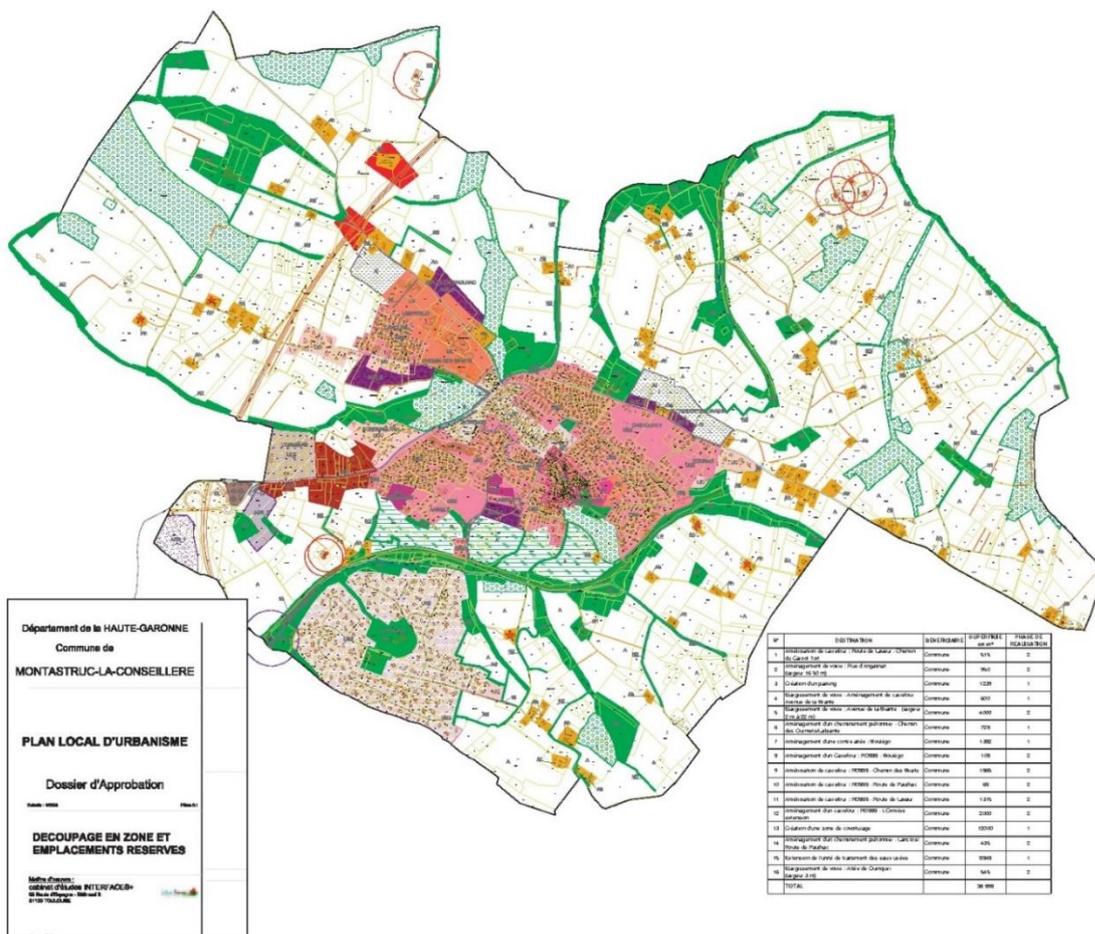


# UN NOUVEAU PLU HORIZON 2018

**Monsieur le Maire a pris une délibération de prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme le 15 juin 2016.** Le PLU actuellement en vigueur date du 18 janvier 2013, il n'est donc pas très ancien mais les textes, réglementations nationales en matière d'urbanisme évoluent très vite et les communes n'ont d'autre choix que de se mettre en conformité avec la loi pour répondre à ces nouvelles exigences. Parmi ces dispositions législatives, il s'agira d'intégrer la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové), la loi GRENELLE, la

loi LAAAF (L'Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt), la loi sur la transition énergétique et bien d'autres. Vous pouvez consulter l'actualité de ces textes sur le site <http://www.logement.gouv.fr> Cet été, un marché public a été passé pour sélectionner le cabinet d'étude spécialisé qui va aider la commune dans l'élaboration du futur document. L'Agence Technique Départementale du département de la Haute-Garonne a accompagné le service urbanisme depuis le lancement de la procédure et continue de l'assister jusqu'à la fin en tant qu'assistant à maître d'ouvrage.

C'est le groupement E2D et CREAT<sup>31</sup> qui a été sélectionné pour accomplir la révision du PLU, une délibération a été prise en ce sens lors du Conseil Municipal du 12 octobre 2016. Le coût de cette révision est de 33 000 €, auquel s'ajoute 3 800 € si une étude environnementale devait être effectuée en complément. L'Etat finance, à travers des barèmes qui sont revus annuellement, une partie de ces révisions de documents d'urbanisme à l'aide de la dotation générale de décentralisation (DGD), que la commune a sollicité. Les crédits alloués ne sont pas encore connus à ce jour, ils devraient



couvrir une large partie des dépenses matérielles et d'études.

Un cahier des registres est à votre disposition en mairie si vous désirez émettre un souhait, une remarque concernant votre patrimoine et les zones de constructibilité associées. Les remarques peuvent aussi être d'ordre plus général et concerner la circulation, les transports, les usages piétonniers, l'environnement patrimonial, paysager et bâti, les équipements publics, plus globalement, l'organisation du territoire communal.

Cette réflexion va être menée de pair avec les évolutions du SCOT Nord-Toulousain

(approuvé le 4 juillet 2012) qui a engagé lui-même une première modification de son document d'urbanisme.

Cette année, une agréable collaboration s'est également créée avec l'école d'architecture de Toulouse qui fait travailler une centaine d'élèves de troisième année sur le territoire de Montastruc-la-Conseillère. Les élèves ont présenté courant du mois d'octobre 2016 aux élus un premier état des avantages et inconvénients observés et ils devraient, d'ici la fin de l'année, présenter des solutions concrètes quant aux problèmes relevés sous forme de maquette.

Le nouveau projet territorial de la commune devrait voir le jour d'ici 18 à 24 mois, il devra mettre en lumière le positionnement communal dans son rôle de « pôle d'équilibre », il devra conclure à un règlement d'urbanisme et des documents graphiques qui assureront une continuité et une harmonie au niveau architectural et paysager des différents quartiers et qui permettra de mieux répondre aux besoins de la population. Il devra également marquer la vocation et les aménagements des entrées et sorties de ville, tenter de répondre aux problématiques de stationnement, de circulation, de déplacements, de sécurité, de la gestion des eaux pluviales et de regroupement des équipements publics.

### Rappel des prochaines étapes

Pendant toute la durée des études du PLU (environ 15 à 16 mois à compter d'octobre 2016) : concertation avec les habitants au travers d'entretiens avec M. le Maire et son adjoint et/ou service urbanisme (cahier de recueil en libre disposition en mairie).

Au terme des études du PLU, le projet de PLU fera l'objet d'une procédure de consultation permettant de recueillir les avis sur le dossier des personnes publiques associées (PPA). Cette consultation va durer trois mois de plus.

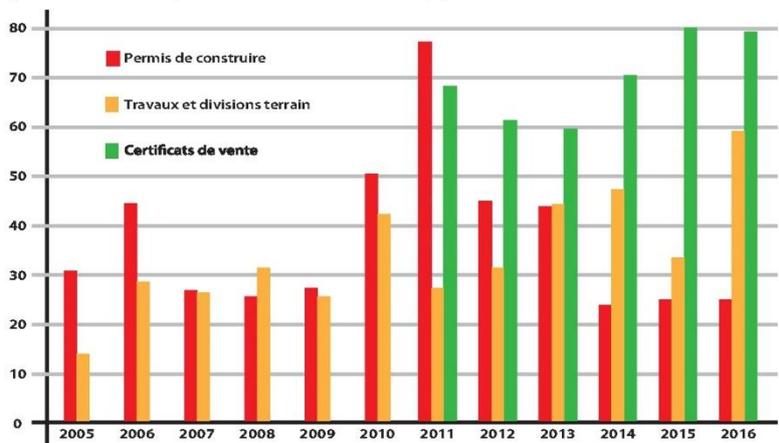
Monsieur le Maire communiquera régulièrement sur l'avancement des actions menées en concertation avec tous les acteurs de cette révision, des cabinets E2D-CREAT 31 et de l'Agence Technique Départementale de la Haute-Garonne.

### Un marché de l'immobilier en pleine évolution

Le service urbanisme enregistre de nombreuses demandes de travaux, de construire ou d'aménager. Les lotissements du Castouret et du Pastel étant quasiment terminés, le nombre de permis s'est stabilisé alors que les déclarations préalables de travaux et les certificats d'urbanisme sont en constante évolution. Dans les deux ans à venir, le lotissement Village Cocagne en entrée de ville sur les anciens stades de foot devrait être abouti ainsi que la résidence Les Hauts de Montastruc en centre-ville et le Clos Amandine avenue de la Brante, soit près de 85 logements supplémentaires. S'ajouteront à ce parc immobilier d'autres programmes plus petits.

A ce sujet, n'oubliez pas de venir consulter en avance de phase le service urbanisme, le Maire ou Jean-Claude Gasc adjoint à l'urbanisme, si vous avez des projets de travaux/construction/démolition sur la commune. Vous saurez alors si votre projet a des chances d'être accepté lors de l'instruction qui se fait pour rappel directement en mairie.

LEGENDE	
UA	Zone habitat dense et activités compatibles : centre ancien
UB1	Zone habitat, activités compatibles et commerce : avenue de Castouret
UB2	Zone habitat et activités compatibles : périphérie centre et Irlessement/Lancioles
UB3	Zone habitat et activités compatibles : Le Village Intégré paysager à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme
UC	Zone d'habitat et activités compatibles : essai-établissement autonome individuel
UD1	Zone mixte habitat et activité
UD2	Zone d'activités de l'arrière
UE	Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif
AU1	Zone d'urbanisation future habitat et activités compatibles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
AU0.1	Réserve foncière aménagement futur d'une zone d'activités commerciales
AU0.2	Réserve foncière future extension de la zone d'activités de l'arrière
AU1	Réserve foncière urbanisation future habitat et activités compatibles
	Sections devant accueillir 30% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123-1-6-1° du code de l'urbanisme
	Espaces Boisés Classés
N1	Zone d'intérêt paysager, naturel et patrimonial
N2	Zone Naturelle à préserver au titre de l'article L123-1-6-7° du code de l'urbanisme
Nh	Zone naturelle habitat : extension limitée de la surface de plancher autorisée
A	Zone agricole
Ah	Zone agricole habitat non liée à l'agriculture : extension limitée de la surface de plancher autorisée
AI	Zone agricole inconstructible
	Opération d'aménagement réservé
	Zone de Bruit Critique (ZBC)
	Espaces paysager de qualité à préserver au titre de l'article L123-1-6-7° du code de l'urbanisme
	Bâtiments de caractère à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme
	Périphérie de protection de 100 mètres autour des bâtiments accueillant des activités d'élevage
	Périphérie de protection de 150 mètres autour de la station de traitement des eaux usées



LETTRE D'INFORMATION

# Révision du Plan local d'urbanisme



## Qu'est-ce qu'un « PLU », ou Plan Local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est le document qui fixe les règles d'urbanisme d'une commune, dans un objectif de développement qualitatif, en maîtrisant l'urbanisation et en tenant compte des nouvelles exigences environnementales. Il définit clairement l'occupation des sols, en découpant le territoire par zone, et leur attribue des destinations spécifiques.

Il est opposable aux administrations, aux promoteurs, aux particuliers qui souhaitent construire ou modifier un bâtiment, ou tout autre aménagement urbain.

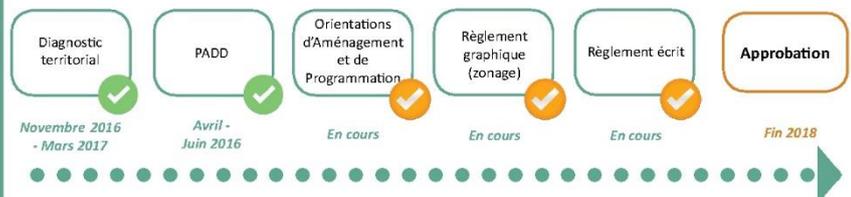
La commune dispose d'un PLU approuvé en 2013, mais qui n'est pas à jour au regard des évolutions réglementaires. Avec la révision, les élus ont souhaité ré-interroger les circulations sur la commune ; réfléchir aux outils pour lutter contre la dévitalisation du cœur de ville ; repenser l'aménagement des entrées de ville et enfin mieux anticiper les futures ouvertures à l'urbanisation.

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** : il expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le PADD.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime le projet des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.
- **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des zones à urbaniser.

- **Les documents graphiques délimitent les zones**, en cohérence avec le PADD :
  - U : zones urbaines
  - AU : zones à urbaniser
  - A : zones agricoles
  - N : zones naturelles et forestières,
 Ils font également apparaître les espaces boisés classés, les emplacements réservés...
- **Le règlement** fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.
- **Les annexes** indiquent, à titre d'information, les servitudes d'utilité publique (ex : périmètres de 500 m autour des monuments historiques), divers éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement...

## L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE



## LES MODALITES DE LA CONCERTATION

- Tout au long de la procédure de révision du PLU, la population est invitée à s'exprimer selon plusieurs modalités :
- **Un livret est disponible en accès libre à la mairie pour recueillir les informations et remarques.** Celui-ci est à disposition jusqu'à l'arrêt du PLU.
  - **Une réunion publique s'est tenue le mardi 26 Septembre 2017**, Salle Jacques Brel, durant laquelle une trentaine de participants étaient

- présents. Le bureau d'études a présenté les principaux éléments du diagnostic et du PADD.
- **Des panneaux d'affichages** seront positionnés en mairie prochainement, synthétisant les éléments déjà réalisés.
  - **La phase d'enquête publique se déroulera au 2eme semestre 2018** : le commissaire enquêteur sera alors à la disposition du public pour recueillir les avis sur le projet de PLU révisé.

**REUNION PUBLIQUE**

**P.L.U.**

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

*Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Montastruc-La-Conseillère*



**Mardi 26 Septembre 2016**  
**A 19 H – Salle Jacques BREL**



**REUNION PUBLIQUE**

**P.L.U.**

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

*Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Montastruc-La-Conseillère*

Par délibération du 13 Janvier 2016, le Conseil Municipal de la commune de Montastruc-La-Conseillère a décidé de prescrire la **révision générale de son Plan Local d'Urbanisme**. Le diagnostic territorial et une première version du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été réalisés puis présentés aux Personnes Publiques Associées.

Dans le cadre de la concertation, Monsieur le Maire, vous invite à une **réunion publique portant sur les orientations générales du PADD**. Cette conférence-débat aura pour objectif de **recueillir vos réflexions** afin d'amender le projet de développement communal **avant son débat en Conseil Municipal**.

Cette rencontre se tiendra le :

**MARDI 26 Septembre 2017**  
**A 19 H – Salle Jacques BREL**

Monsieur le Maire vous remercie d'avance pour votre participation.



Commune de Montastruc-La-Conseillère  
**Révision du Plan local d'urbanisme**

Diagnostic territorial



### Démographie

- > Une croissance démographique soutenue et régulière : + 175 habitants entre 2008 et 2013, soit une variation annuelle moyenne de +1,1%,
- > Une dynamique portée par le solde migratoire (+0,7%) et le solde naturel (+0,4%)
- > 45% des ménages sont des familles avec enfants
- > Une taille des ménages en baisse
- > **Enjeux : accueil de nouveaux habitants, maintien des actifs, pyramide des âges équilibrée**



### Economie

- > 250 entreprises, 890 emplois, principalement dans le secteur tertiaire
- > 58,3 emplois pour 100 actifs, d'où une dépendance aux pôles d'emplois extérieurs
- > Zone intercommunale d'activités de l'Ormière
- > Une place importante occupée par l'agriculture (61% de la superficie communale) mais une activité qui représente peu d'emplois
- > **Enjeux : limiter la dépendance aux pôles extérieurs, maintien du commerce en centre-ville**



### Déplacements

- > Des axes de circulation importants source de nombreux flux qui traversent la commune, en lien avec la proximité des pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine
- > Des aménagements dédiés aux modes doux en partie conditionnés par le relief
- > Une absence de pistes cyclables
- > Une saturation du stationnement de la gare
- > **Enjeux : traitement du carrefour de La Conseillère et des entrées de ville, développement des mobilités douces**



### Habitat

- > Un parc de logements en forte progression : +2,44% entre 2008 et 2013, soit environ 33 nouveaux logements/an
- > 92 % de résidences principales et 7% de logements vacants
- > 82% des résidences principales sont des maisons individuelles, 1/3 occupé par des locataires
- > 8,5% de logements sociaux
- > **Enjeux : diversification des logements en taille, forme et statut d'occupation**



### Equipements

- > Enseignement et périscolaire : 2 écoles, 1 collège, 1 lycée, institut médico-éducatif, crèche...
- > Sport & loisirs : tennis, piscine, terrains de sport, boulodrome, bibliothèque, salle Brel...
- > Services : banque, poste, gendarmerie, ...
- > Transport : 1 gare, un véritable atout
- > Santé : pharmacie, laboratoire, maison d'accueil séniors, médecin, dentiste, infirmier...
- > **Enjeux : optimisation du fonctionnement urbain : meilleure gestion des déplacements**



### Consommation d'espace

- > Une consommation foncière de 16 hectares entre la dernière révision du PLU et 2017, principalement sur les secteurs Castouret, Counnac, Anrély et la zone d'activités de l'Ormière
- > Des opérations d'ensemble conçues sur la base de parcelles de taille raisonnable
- > Des opérations récentes de logements collectifs réalisées au sein de la trame urbaine
- > **Enjeux : modération de la consommation foncière, réhabilitation du bâti ancien, densification de la trame urbaine**

## Révision du Plan local d'urbanisme

Etat Initial de l'Environnement



## Biodiversité

- > Pas d'espèces rares ou protégées
- > Les boisements en fonds de vallées, principaux milieux intéressants pour la biodiversité
- > Une structure arborée qui présente un intérêt majeur pour le cadre de vie
- > Une cartographie de la Trame Verte et Bleue établie dans le cadre de la révision du PLU
- > **Enjeux : préservation de la Trame Verte et Bleue, à travers le maintien et la restauration des continuités boisées, des haies sur les coteaux agricoles, des zones de prairies**



## Patrimoine

- > Une bastide perchée sur un promontoire
- > Un patrimoine bâti important : nombreux châteaux et maisons de maîtres
- > Aucun monument historique classé ou inscrit, mais 2 sites proches (églises Gémil, Garidech)
- > Un recensement en cours du patrimoine vernaculaire (abreuvoir, puits, gloriette, lavoir)
- > Une qualité architecturale remarquable
- > Chemin de St Jacques de Compostelle
- > **Enjeux : protection et valorisation du patrimoine et de l'architecture locale**



## Risques

- > Des risques naturels peu présents mis à part un aléa mouvement de terrain pris en compte à travers un Plan de Prévention des Risques
- > Un risque lié au transport de matières dangereuses sur l'A68 et la voie ferrée
- > 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- > Un Plan Communal de Sauvegarde approuvé
- > **Enjeux : application des mesures de prévention, protection et sauvegarde du Plan de Prévention des Risques**



## Paysages

- > Une structure paysagère constituée de paysages agricoles, de vallons boisés, de la chênaie de la Valade, du plateau urbanisé
- > Des axes de transport qui facilitent la découverte des paysages : A68, RD 888, voie ferrée
- > Des reliefs qui offrent de nombreuses vues sur les paysages de coteaux
- > **Enjeux : maintien de vues sur le paysage dans les développements urbains, mise en scène de l'entrée de ville entre la zone de l'Ormière et le carrefour de la Conseillère**



## Ressources naturelles

- > La commune dépend pour l'alimentation en eau potable, du bassin du Tarn, mais le territoire appartient partiellement au bassin versant de l'Hers-mort et son sous-bassin Hers Mort-Girou, pour lequel un Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) est approuvé.
- > La commune n'est pas concernée par l'extraction de matériaux ni par l'exploitation forestière
- > **Enjeux : prise en compte des orientations des documents cadres de la gestion de l'eau**



## Pollutions &amp; nuisances

- > Des nuisances sonores liées à l'autoroute, la RD 888, la voie ferrée Buzet-Toulouse
- > Une gestion des déchets assurée par la Communauté de communes, via le SITROM
- > Une pollution de l'air engendrée par le transport routier
- > Aucun site ou sol pollués nécessitant une intervention des pouvoirs publics
- > **Enjeux : favoriser les modes doux au sein du territoire communal, en particulier pour accéder au plateau d'équipements**

# Commune de Montastruc-La-Conseillère

## Révision du Plan local d'urbanisme

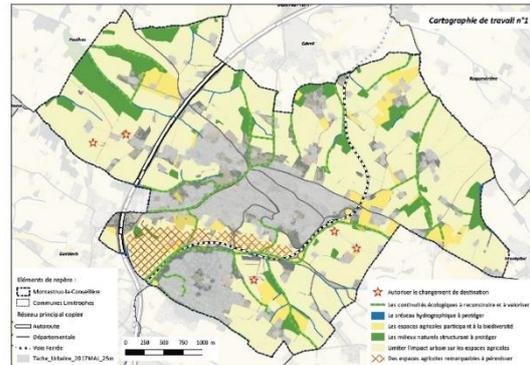
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



### Des espaces agricoles, naturels et un patrimoine local au coeur de la politique d'aménagement et de développement

Axe 1

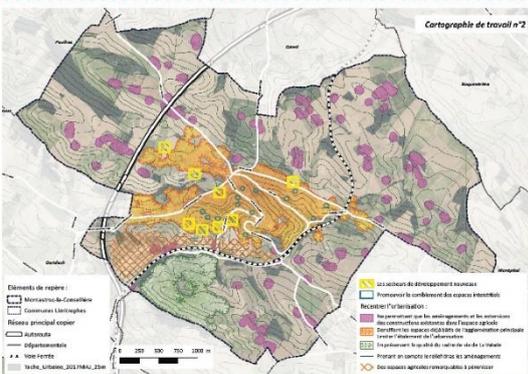
- > Définir une politique d'aménagement permettant de pérenniser les espaces agricoles
- > Protéger la trame verte et bleue
- > Protéger le patrimoine, valoriser les paysages urbains et ruraux et optimiser l'utilisation des énergies renouvelables



### Une maîtrise du développement urbain par la densification du tissu bâti et la reconstruction de la Ville sur elle-même

Axe 2

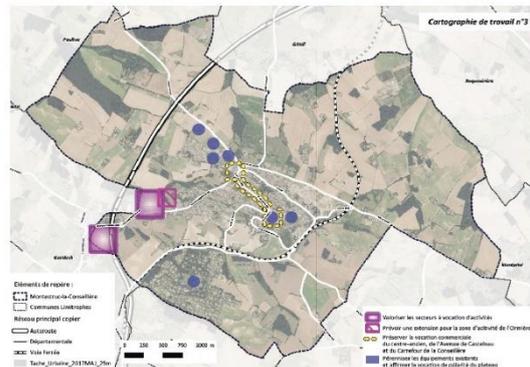
- > Maîtriser la croissance de la population
- > Limiter les consommations des sols et définir une politique innovante en matière de planification urbaine
- > Maintenir la qualité du cadre de vie



### La pérennisation du tissu commercial et d'équipements au service de la population

Axe 3

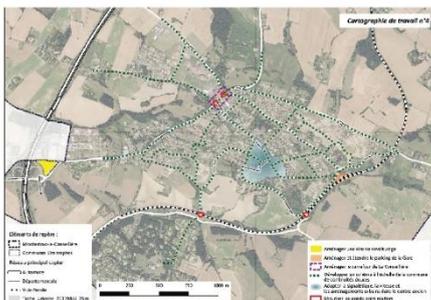
- > Pérenniser et développer les commerces et services en centre-bourg
- > Pérenniser et développer les équipements à destination de toute la population
- > Développer les équipements de gestion de l'environnement



### Un cap à franchir en matière de mobilité et des liaisons interquartiers à repenser

Axe 4

- > Imaginer des équipements nouveaux au service d'une pratique durable de la mobilité
- > Améliorer les continuités piétonnes et assurer un maillage complet par les modes doux



# Révision du Plan local d'urbanisme

Règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation



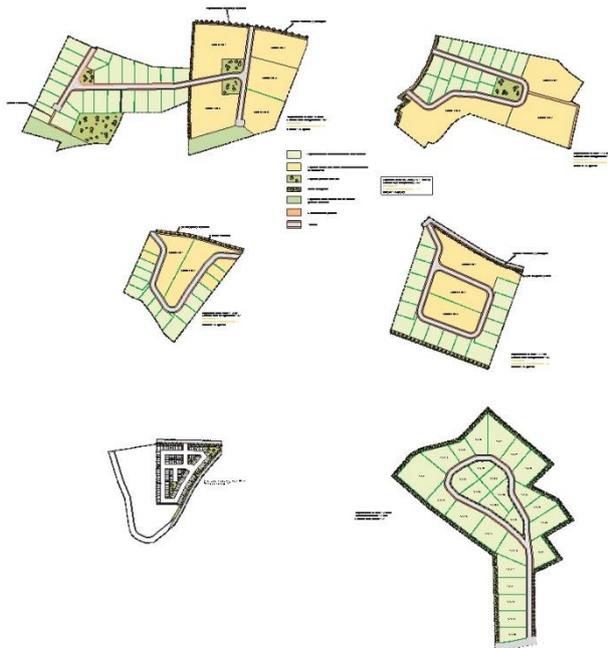
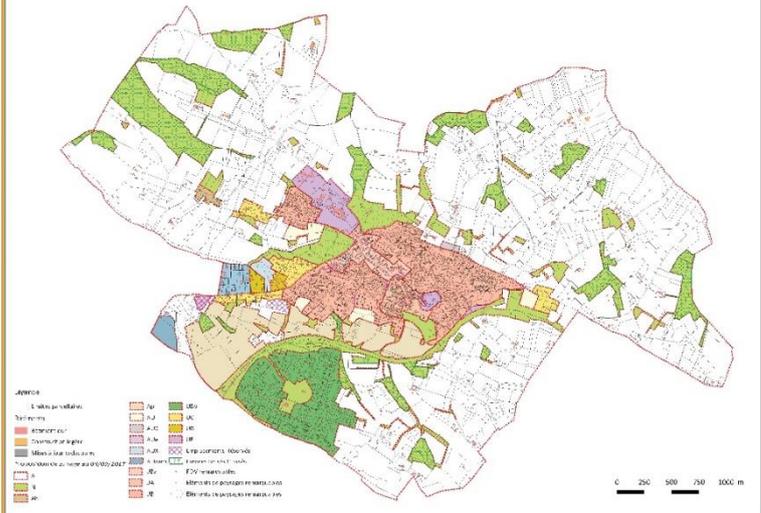
**Le Règlement**

*Le règlement du PLU fixe les règles générales d'utilisation et d'occupation du sol, sur tout le territoire de la commune.*

*Il distingue les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N), qui sont délimitées sur le plan de zonage (voir ci-contre).*

*Pour chacune de ces zones, différentes règles sont applicables.*

*Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.*



*Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :*

*Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;*

*Lutter contre l'insalubrité ;*

*Permettre le renouvellement urbain ;*

*Assurer le développement de la commune ;*

*Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

**Les OAP**

**REUNION PUBLIQUE**

**P.L.U.**

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

*Présentation de la partie règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montastruc-La-Conseillère*



**Jeudi 18 Octobre 2018**  
**A 19 H – Salle Jacques BREL**



**REUNION PUBLIQUE**

**P.L.U.**

## **Révision du Plan Local d'Urbanisme**

*Présentation de la partie règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montastruc-La-Conseillère*

Par délibération du 13 Janvier 2016, le Conseil Municipal de la commune de Montastruc-La-Conseillère a décidé de prescrire la **révision générale de son Plan Local d'Urbanisme**. La première réunion publique portant sur le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu le 26 Septembre 2017.

Dans le cadre de la concertation, Monsieur le Maire, vous invite à une **réunion publique portant sur le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme avant le début de la procédure administrative**. Cette conférence-débat aura pour objectif de **recueillir vos réflexions sur le projet de développement de la collectivité**.

Cette rencontre se tiendra le :

**Jeudi 18 Octobre 2018  
A 19 H – Salle Jacques BREL**

Monsieur le Maire vous remercie d'avance pour votre participation.



**Montastruc**  
la conseillère