

**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> révision allégée du Plan Local  
d'Urbanisme**

DOSSIER ARRETE

1. Note de présentation

Révision allégée du  
P.L.U. :  
Arrêtée le  
21/07/2022

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

<b>I. Préambule</b>	<b>2</b>
1. Document d'urbanisme en vigueur	2
2. Cadre législatif de la révision allégée	2
<b>II. Le contexte communal</b>	<b>3</b>
1. L'influence de la métropole toulousaine	3
2. La dynamique démographique	4
3. Le parc de logements en progression	5
<b>III. L'objet de la procédure de révision allégée</b>	<b>6</b>
1. Objectifs poursuivis	6
2. Présentation des parcelles impactées	7
3. Evolution du règlement écrit	15
<b>IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes</b>	<b>16</b>
1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur	16
2. La compatibilité avec le SCOT Pays Lauragais	17
<b>V. Evolutions des pièces du PLU</b>	<b>18</b>
1. Le document graphique	18
2. Le règlement écrit	22
<b>VI. Incidences de la révision allégée sur l'environnement</b>	<b>23</b>

## I. Préambule

### 1. Document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de Montesquieu-Lauragais est en vigueur depuis le 22 juillet 2020.

### 2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération en date du 07/02/2022, la commune de Montesquieu-Lauragais a prescrit la 1<sup>ère</sup> révision allégée de son PLU pour le motif suivant :

- Etendre très légèrement la zone U du PLU sur les jardins de constructions existantes, en cohérence avec l'occupation du sol et en limitant la surface ajoutée pour ne pas permettre la construction de nouvelles habitations.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-31 du C.U. imposant une révision complète.

La 1<sup>ère</sup> révision allégée du PLU s'inscrit dans le cadre législatif en vigueur à savoir :

« Article L153-34 du code de l'urbanisme :

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet **d'un examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des*

*personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, **une zone agricole ou une zone naturelle** et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance ».*

## II. Le contexte communal

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

Montesquieu-Lauragais est située en Haute-Garonne à 28 km de la capitale régionale à laquelle elle est reliée par la proximité de la RD 813 (ancienne RN 113) via Ayguesvives ou de l'A61 par l'échangeur de Montgiscard.

La commune est implantée entre la Vallée de l'Ariège et le Canal du Midi, qui ont modelé ces voies de communication facilitant l'accès au territoire.

Montesquieu-Lauragais bénéficie ainsi d'une position en articulation entre le Sud de l'agglomération toulousaine, l'Ariège et l'Aude dont les limites sont à proximité du territoire.

Montesquieu-Lauragais est complètement intégrée à l'espace métropolitain toulousain. Elle est considérée comme faisant partie de la couronne du pôle. Cette catégorisation témoigne du lien fort qu'elle entretient avec le pôle toulousain.

En effet, selon l'INSEE, cela signifie qu'au moins 40 % des actifs de la commune travaillent dans le pôle toulousain ou dans les communes de sa couronne. Ainsi, des échanges permanents ont lieu entre Montesquieu Lauragais et l'espace métropolitain, processus traduisant une forte intégration à ce dernier.

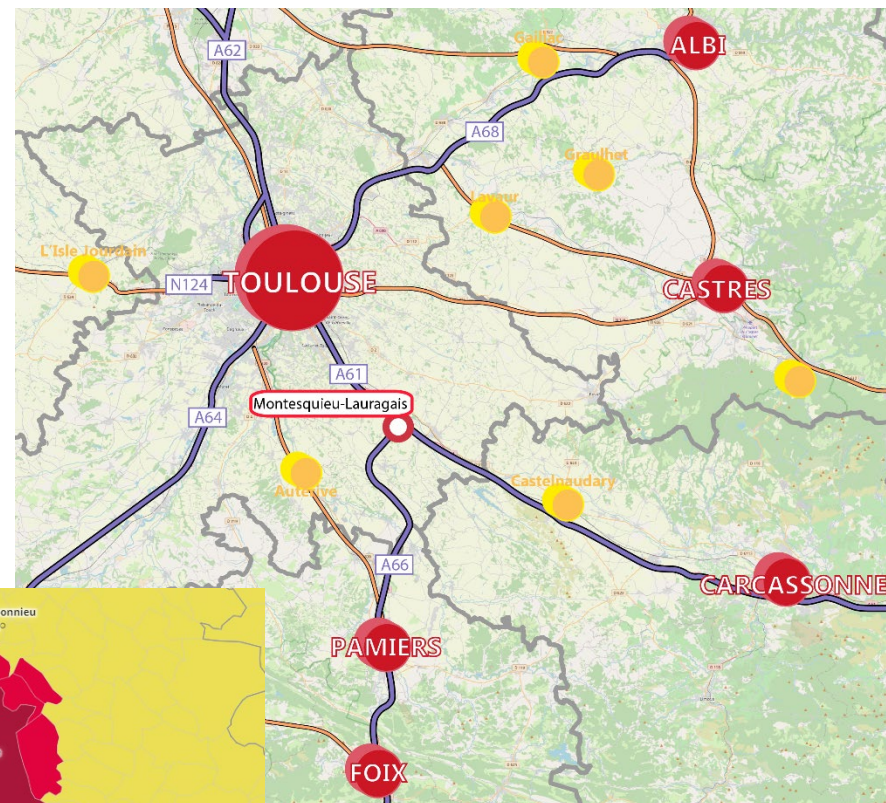


Figure 1 : localisation du territoire, Réalisation : Paysages

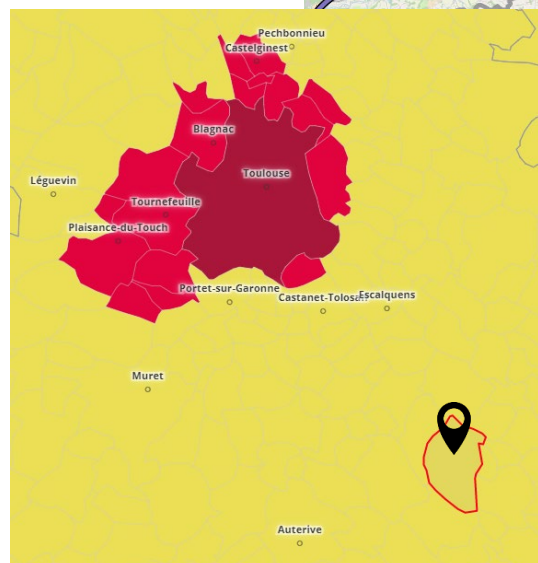


Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

## 2. La dynamique démographique

De façon globale, la commune de Montesquieu-Lauragais connaît une croissance démographique continue mais peu intense depuis les années 1970. Cette croissance est d'abord intrinsèquement liée à son solde migratoire entre 1975 et 1999 puis intrinsèquement liée au solde naturel entre 1999 et 2018 ; sur la période récente, les deux phénomènes sont concomitants et participent au renouvellement de la population.

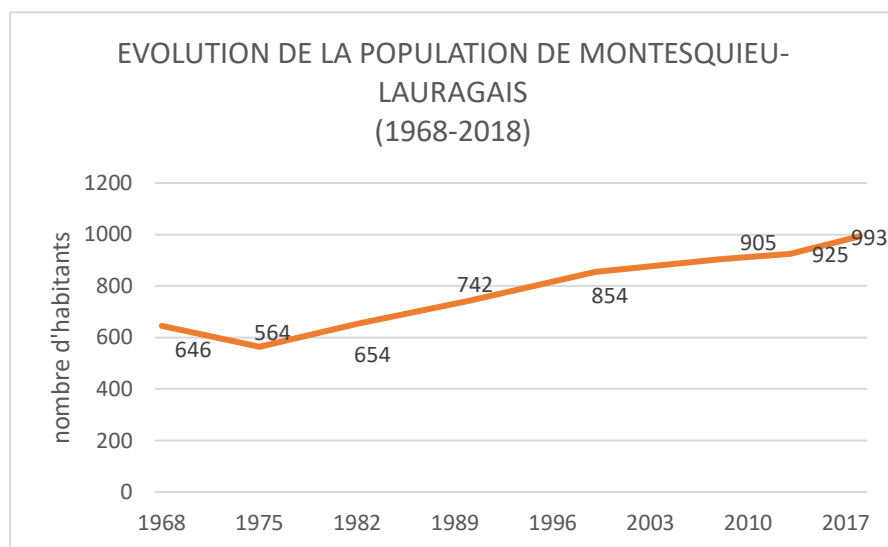


Figure 4 : Evolution de la population de Montesquieu-Lauragais, source INSEE, réalisation Paysages

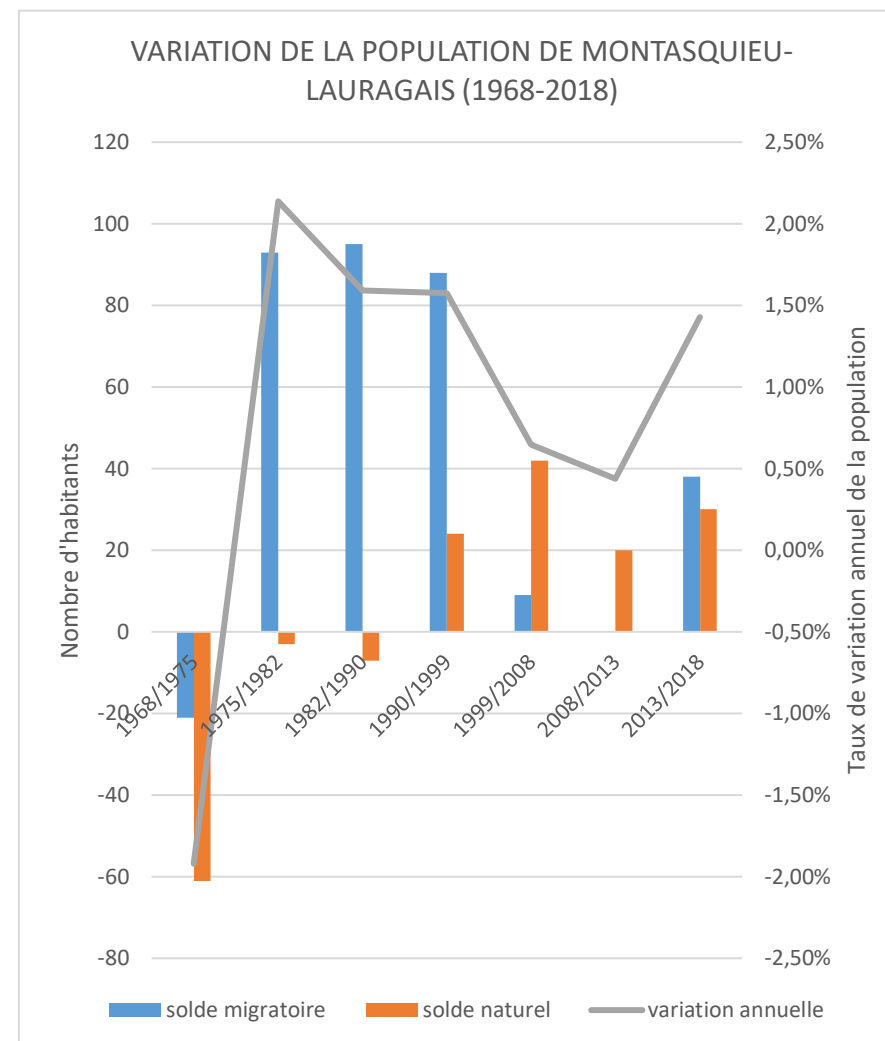


Figure 3 : variation annuelle de la population, à Montesquieu-Lauragais entre 1968 et 2018, source RP INSEE, réalisation Paysages

### 3. Le parc de logements en progression

En 2018, le parc de logements de Montesquieu-Lauragais comptait 442 habitations soit 217 logements de plus depuis la fin des années 1960.

La création de nouveaux logements répond à deux phénomènes : l'accueil de nouveaux ménages d'une part et d'autre part aux besoins de la décohabitation de la population. En effet, le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de diminuer, on compte en moyenne 1,6 personnes de moins dans chaque logement entre 1968 et 2018.

La dynamique de production de logements est notable à partir des années 1990, le volume de résidence gagne 139 logements sur la période.

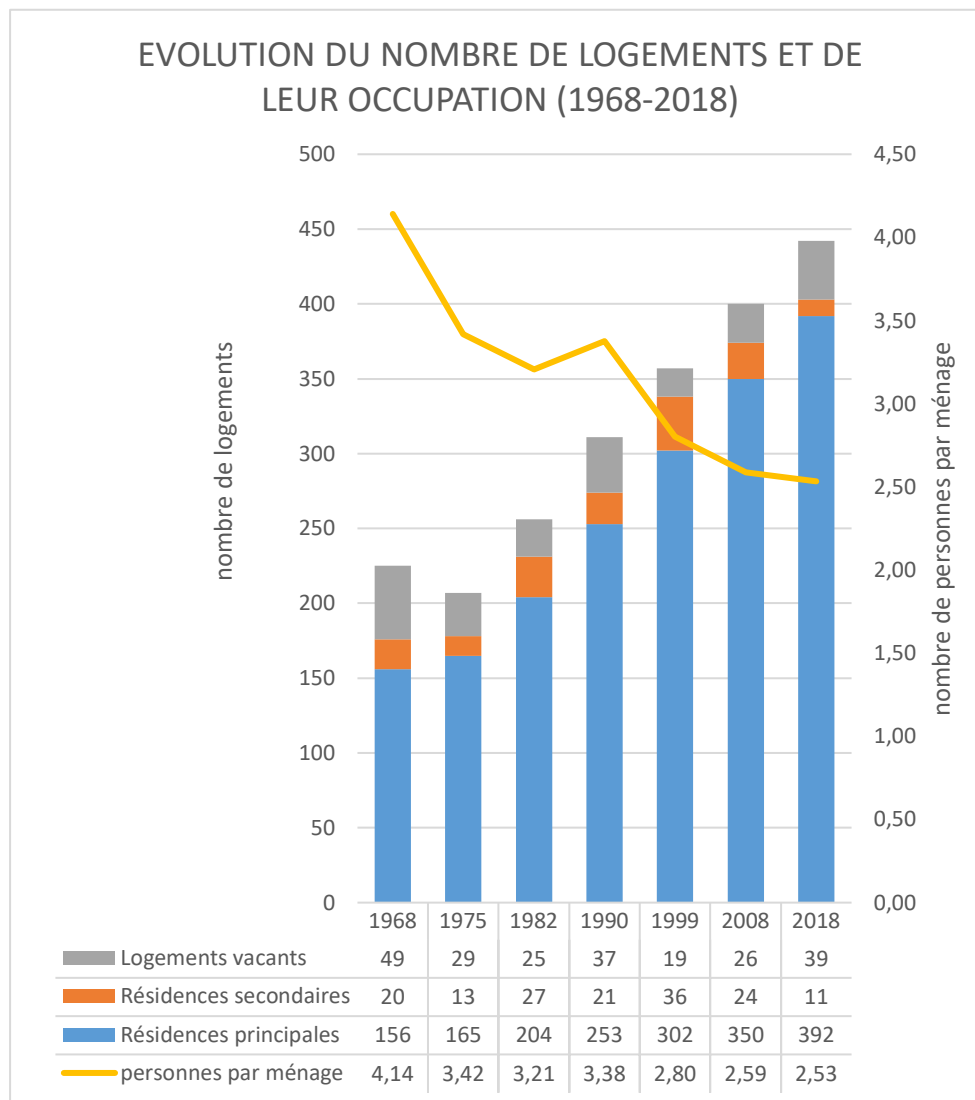


Figure 5 : Evolution du nombre de logements et de leur occupation entre 1968 et 2018, source : INSEE, réalisation Paysages

### **III. L'objet de la procédure de révision allégée**

#### **1. Objectifs poursuivis**

Par cette procédure, la commune souhaite étendre très légèrement la zone U du PLU sur les jardins de constructions existantes, en cohérence avec l'occupation du sol et en limitant la surface ajoutée pour ne pas permettre la construction de nouvelles habitations.

Plusieurs parcelles ont été identifiées sur lesquelles la limite de zone avec l'espace agricole est positionnée de façon très resserrée par rapport à la construction principale, excluant toute possibilité d'évolution ou de construction d'annexe.

Il s'agit également d'intégrer à la zone U des annexes ou piscines construites suite à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme antérieure à l'entrée en vigueur du PLU en 2020.

La collectivité, par délibération en date du 07/02/2022, engage cette procédure qui nécessite une évolution de son PLU dans la mesure où les annexes à l'habitation, les piscines et les extensions sont soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) et doivent être implantées dans la même zone que la construction principale (ex : maison en zone UCa = piscine en zone UCa). Le règlement de la zone A et de la zone N ne permet pas la réalisation de ce type d'extension ou annexe si la construction principale est implantée en zone urbaine.

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme communal pour que celui-ci soit cohérent avec la réalité de l'enveloppe urbaine.

En parallèle, par retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme une clarification est apportée dans la rédaction du règlement de la zone A concernant l'implantation des piscines.

## 2. Présentation des parcelles impactées

Afin d'une part de permettre l'évolution des habitations et la construction d'annexes et d'autre part d'intégrer à la zone urbaine les piscines et/ou annexes, plusieurs parcelles ont été identifiées sur lesquelles le tracé de la zone urbaine est redéfinie par rapport à la zone agricole ou naturelle.

Cette révision allégée concerne les parcelles suivantes :

1. B0864,
2. D0760,
3. B1152 et 1149,
4. B1056 et 1185
5. B0919 et B0745,
6. B0559 et B0784,
7. E0847, 1265 et 1266



Figure 6 : localisation des parcelles impactées



1. **Parcelle B0864** : surface transférée de la zone A vers la zone Ub :  
327 m<sup>2</sup>

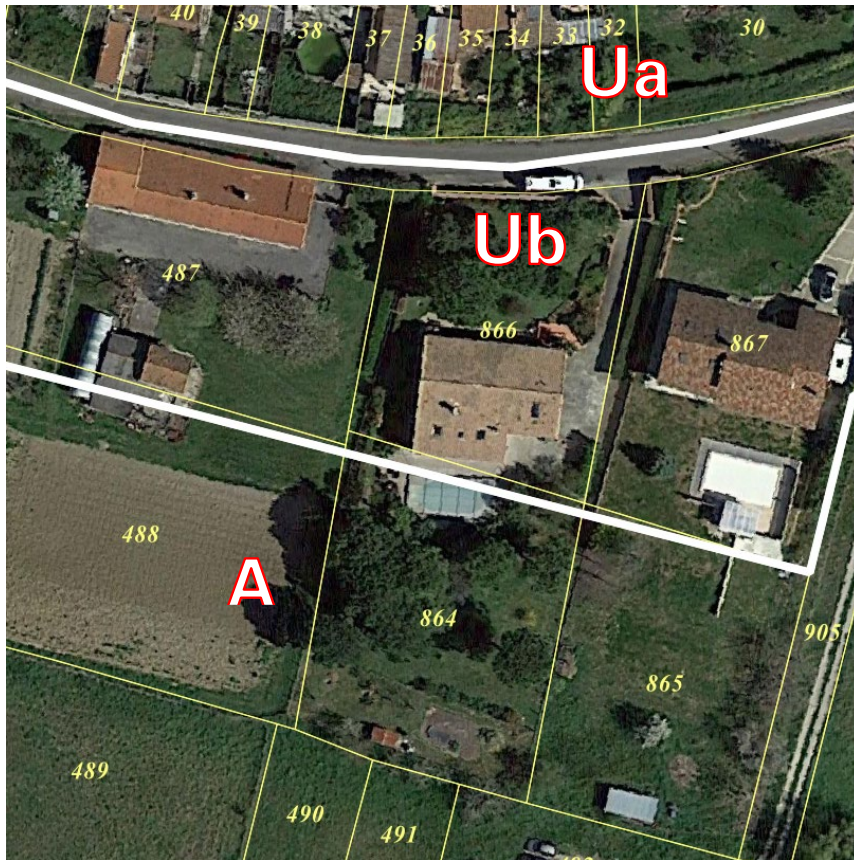
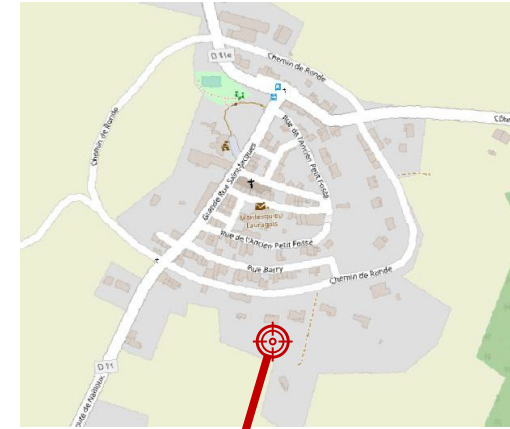


Figure 8 : Zonage parcelle B0864 du PLU en vigueur avant modification

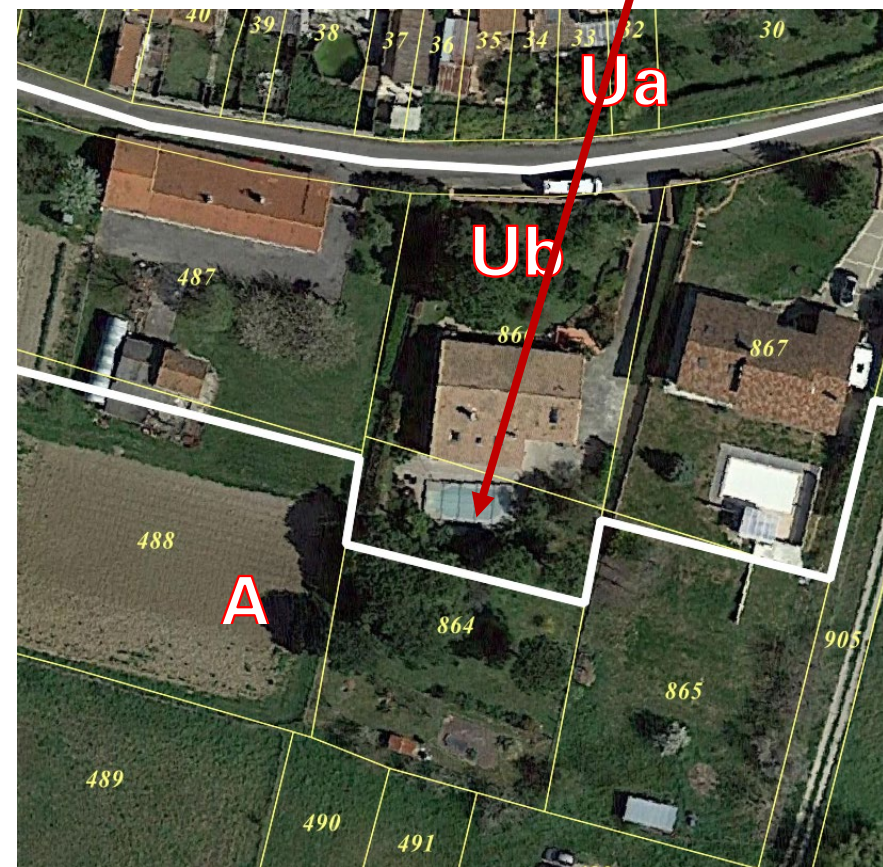


Figure 7 : Zonage parcelle B0864 après modification

2. **Parcelle D0760** : surface transférée de la zone A vers la zone Ucb : 961 m<sup>2</sup>

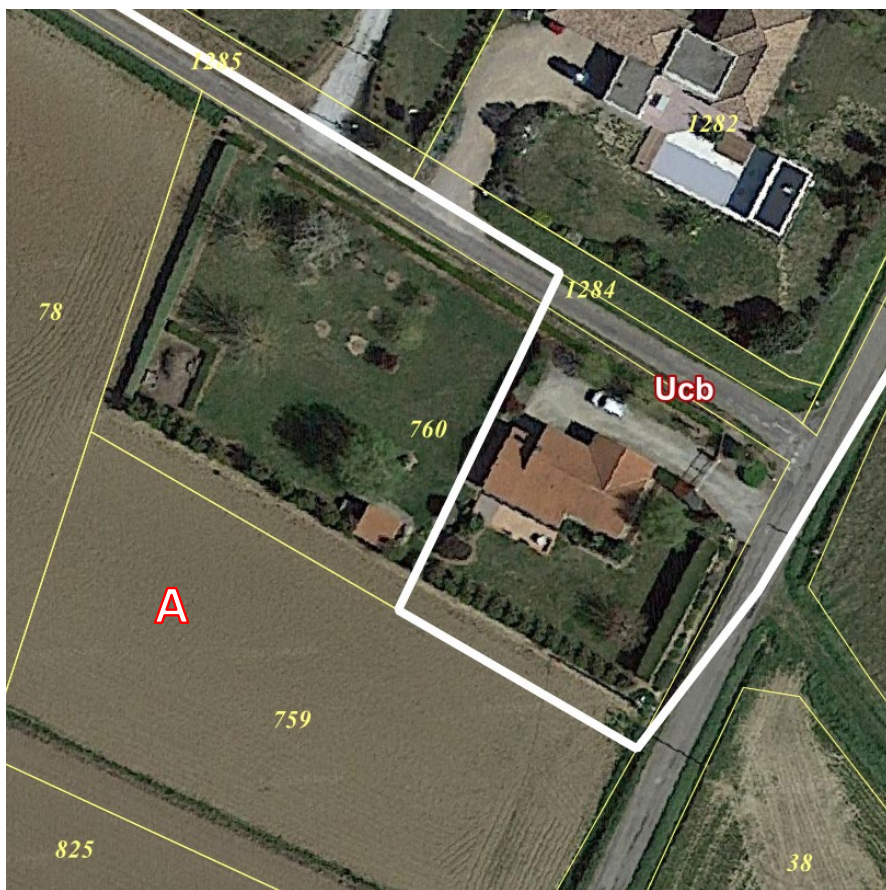
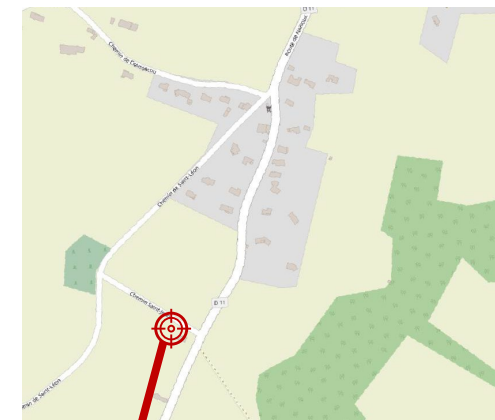


Figure 11 : Zonage parcelle 760 du PLU en vigueur avant modification

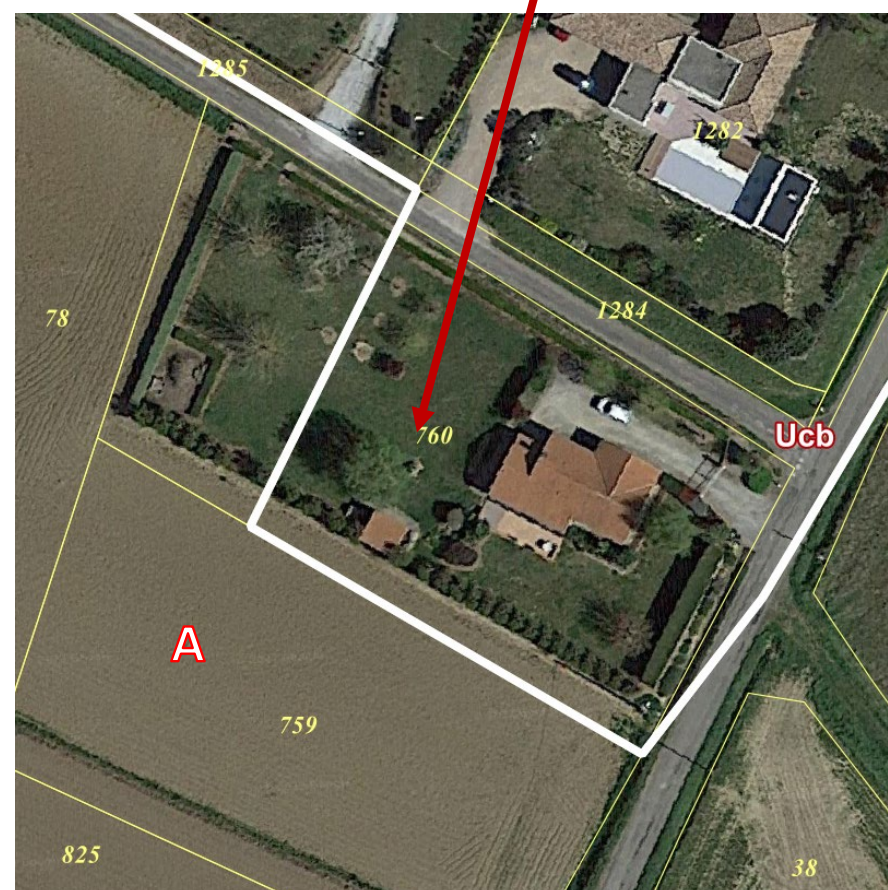


Figure 10 : Zonage parcelles 760 après modification

3. **Parcelles B1152 et 1149** : surface transférée de la zone A vers la zone Ucb : 526 m<sup>2</sup>

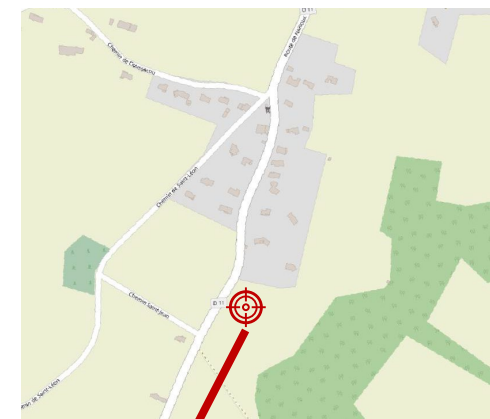


Figure 12 : Zonage parcelles B1152 et 1149 du PLU en vigueur avant modification

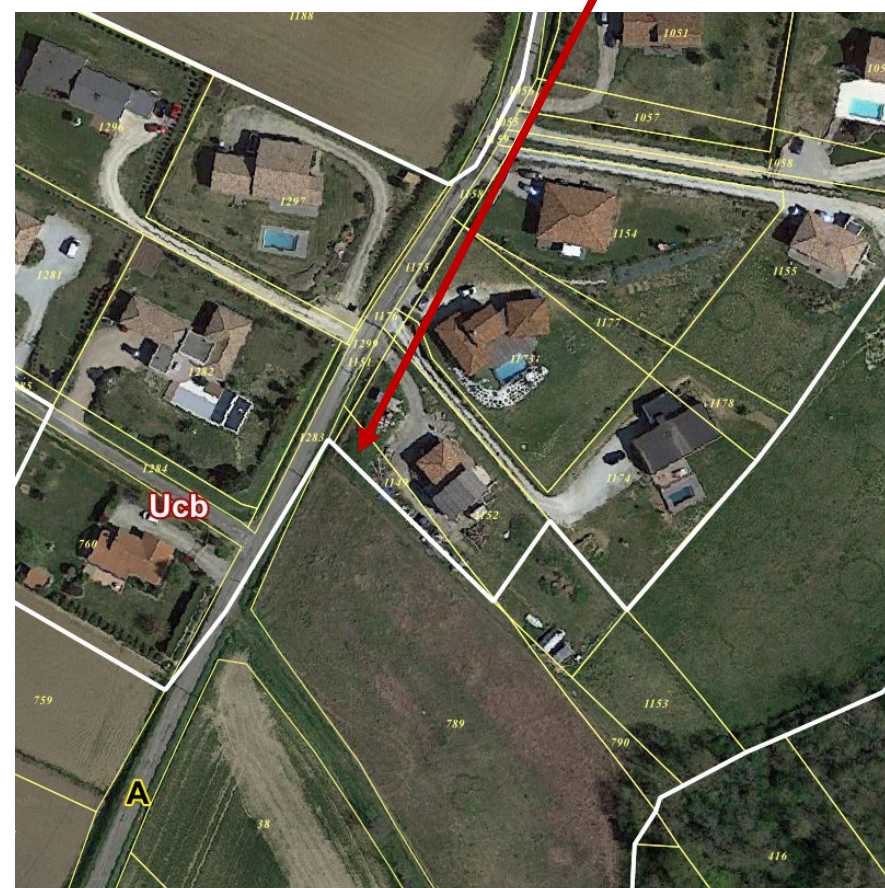


Figure 13 : Zonage parcelles B1152 et 1149 après modification

4. **Parcelles B1155 et 1185** : surface transférée de la zone A vers la zone Ucb : 230 m<sup>2</sup>



Figure 14 : Zonage parcelles B 1156 et 1185 du PLU en vigueur avant modification

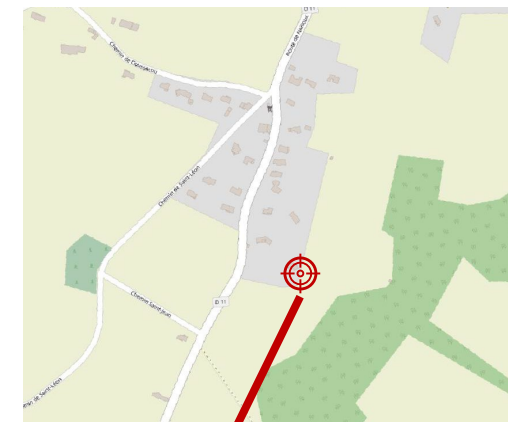


Figure 15 : Zonage parcelles B 1156 et 1185 du PLU après modification

5. **Parcelles B0919 et 0745** : surface transférée de la zone A vers la zone Ucb : 684 m<sup>2</sup>

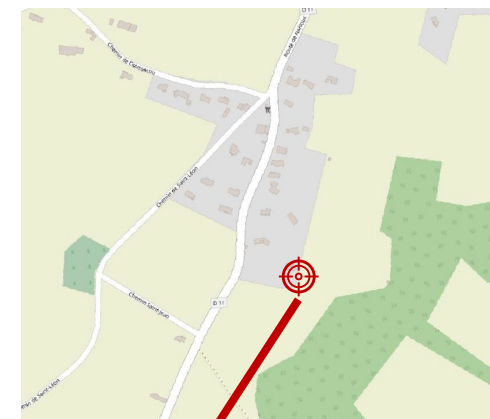


Figure 16 : Zonage parcelles B0919 et B0745 du PLU en vigueur avant modification<



Figure 17 : Zonage parcelles B0919 et B0745 du PLU après modification

6. **Parcelles B0559 et B0784** : surface transférée de la zone A vers la zone Uca : 950 m<sup>2</sup> (356 + 594)



Figure 19 : Zonage parcelles B0559 et B0784 du PLU en vigueur avant modification

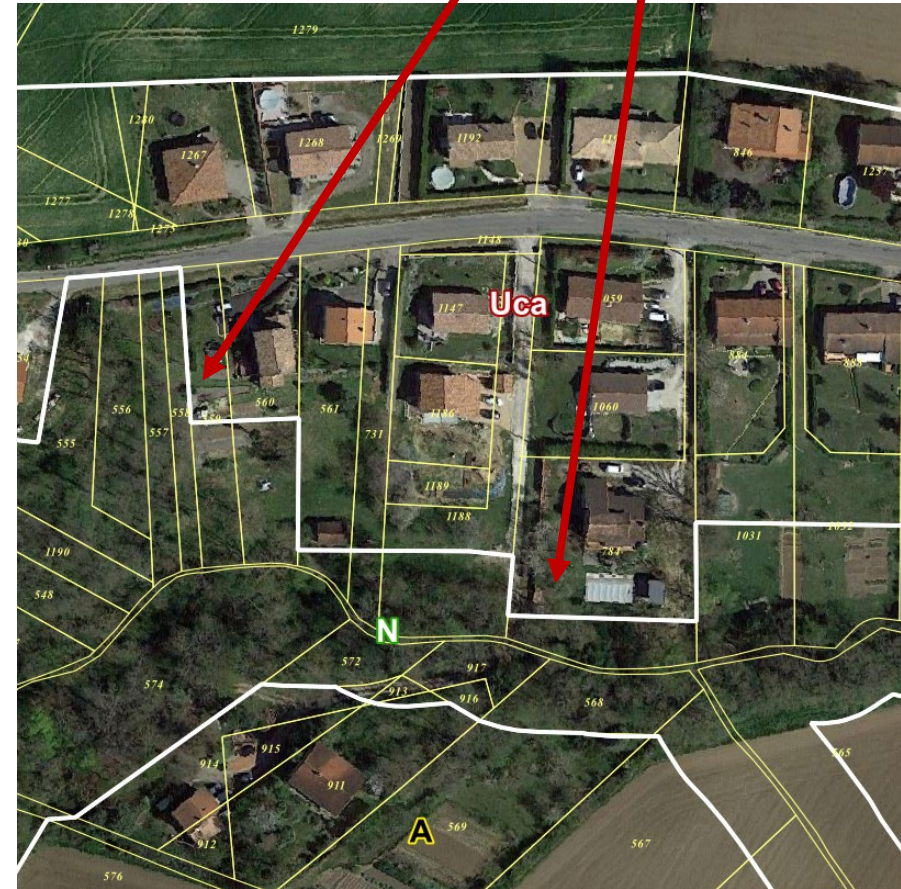


Figure 18 : Zonage parcelles B0559 et B0784 du PLU après modification

7. **Parcelles E0847, 1265 et 1266** : surface transférée de la zone A vers la zone Uca : 952 m<sup>2</sup>

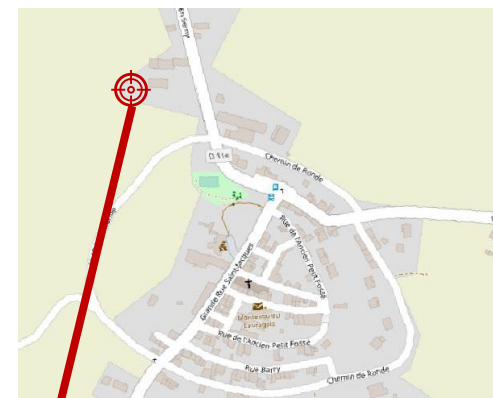


Figure 21 : Zonage parcelles E0847, 1265 et 1266 du PLU en vigueur avant modification

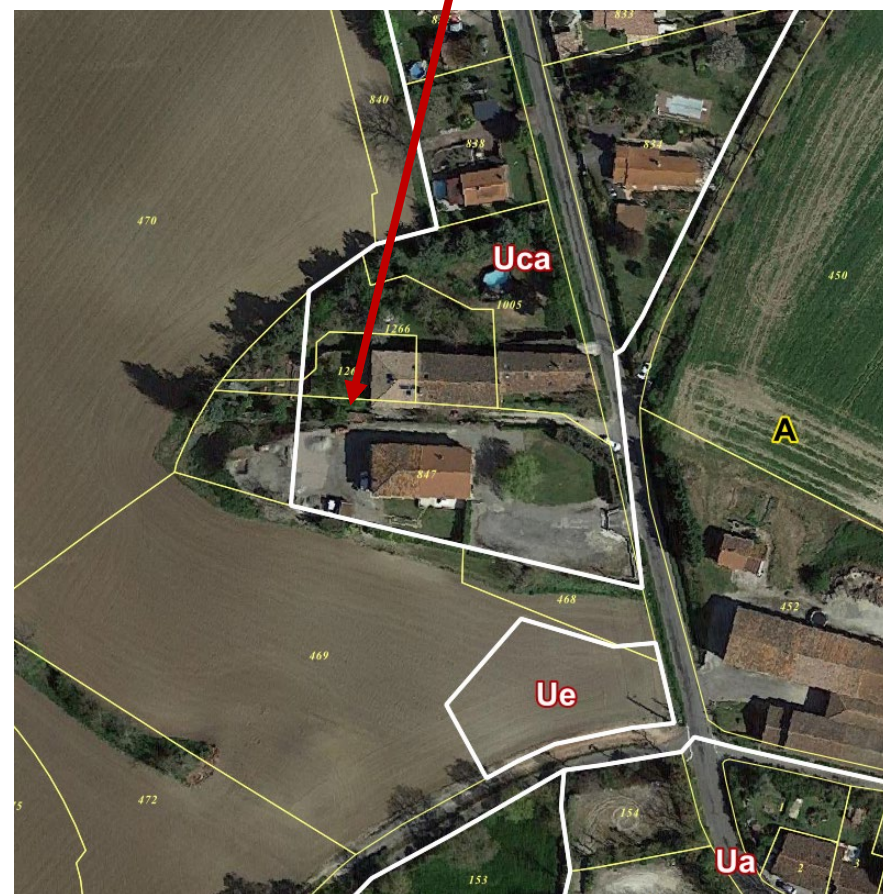


Figure 20 : Zonage parcelles E0847, 1265 et 1266 du PLU après modification

### 3. Evolution du règlement écrit

Pour accompagner l'évolution des logements situés en zone agricole sur la commune, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les conditions d'implantation des annexes, dont les piscines, sont précisées.

La règle met en cohérence entre l'article A2 définissant les constructions autorisées et l'article B1c qui précise les dispositions liées à l'emprise au sol et notamment que les piscines sont exclues de la limitation de 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.

Il s'agit uniquement d'une clarification sans changement de règle.



## **IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes**

### **1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur**

La commune de Montesquieu-Lauragais a, dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2020, approuvé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans ce PADD (art. L 153-34 du CU).

Le PADD de Montesquieu-Lauragais s'articule autour de 2 grands axes qui sont chacun composés de plusieurs objectifs :

- AXE 1 : Un projet urbain respectueux de l'identité du territoire :
  - Préserver les composantes de la biodiversité en appui sur la trame hydrographique,
  - Préserver l'identité locale par la sauvegarde des paysages et du patrimoine.
- AXE 2 : Un développement local durable et maîtrisé :
  - Accueillir le développement au sein des tissus urbanisés et prendre en compte les mobilités,
  - Mettre en œuvre un projet respectant les richesses du cœur de ville et en facilitant l'accès,
  - Définir un projet urbain durable et cohérent avec les capacités du territoire,

- Accompagner la croissance démographique et y adapter un projet urbain limitant la consommation d'espace.

La modification partielle du périmètre des zones urbaines s'inscrit dans les objectifs du PADD (axe 2) qui vise notamment à accueillir le développement au sein des tissus urbanisés.

En effet, il ne s'agit pas d'empiéter sur des terres agricoles en tant que telle, l'agrandissement du périmètre vise à intégrer à la zone urbaine constituée les jardins associés aux constructions existantes, ces derniers étant déjà considérés comme urbanisés.

La procédure de révision allégée ne porte donc pas atteinte aux orientations du PADD.

## 2. La compatibilité avec le SCOT Pays Lauragais

Le territoire communal est intégré au périmètre du SCOT du Pays Lauragais approuvé en 2018. Cette version du SCOT est issue d'une révision faisant suite à l'élaboration du premier document en 2013.

Ainsi, le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCOT conformément à l'article L 131-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce document, Montesquieu-Lauragais fait partie des « autres communes » de son bassin de vie puisqu'elle n'est pas identifiée comme un pôle. Ainsi, elle devra, avec les 17 autres communes concernées, accueillir 30 % de la population du bassin de vie entre 2011 et 2030.

Le SCOT fixe toutefois des orientations chiffrées en matière de construction de logements propres à la commune : + 120 logements entre 2012 et 2030 à Montesquieu-Lauragais. Le SCOT spatialise également des orientations de préservation, de revalorisation et de remise en état des espaces naturels, des continuités écologiques et de la biodiversité dans le DOO, que les documents d'urbanisme doivent intégrer.

L'objet de la procédure engagée n'est pas de nature à modifier les objectifs attendus par le SCoT sur la commune.

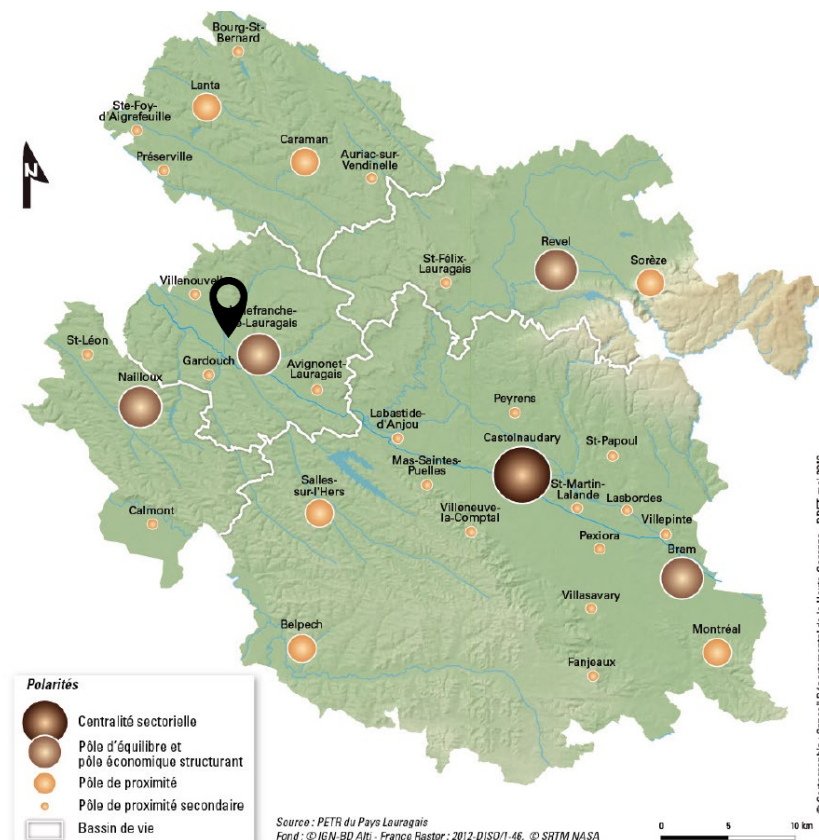


Figure 22 : Organisation du territoire sous forme de polarités, source : SCoT Pays Lauragais

## V. Evolutions des pièces du PLU

### 1. Le document graphique

Les parcelles qui évoluent sont à cheval sur deux zones ; une majorité des parcelles sont situées en zones urbaines, leurs jardins sont situés en zone agricole (A) qui correspond « aux espaces agricoles de la commune ». Ces espaces sont par nature inconstructibles selon le règlement du PLU en vigueur.

Ainsi, les possibilités d'évolutions des logements existants sont réduites voire inexistantes et ne sont pas directement compatibles avec les dispositions de la zone A.

Ainsi, le périmètre de certaines zones urbaines est légèrement élargi afin d'y intégrer une partie des jardins associés aux parcelles et permettre ainsi aux habitants de faire évoluer leur logement.

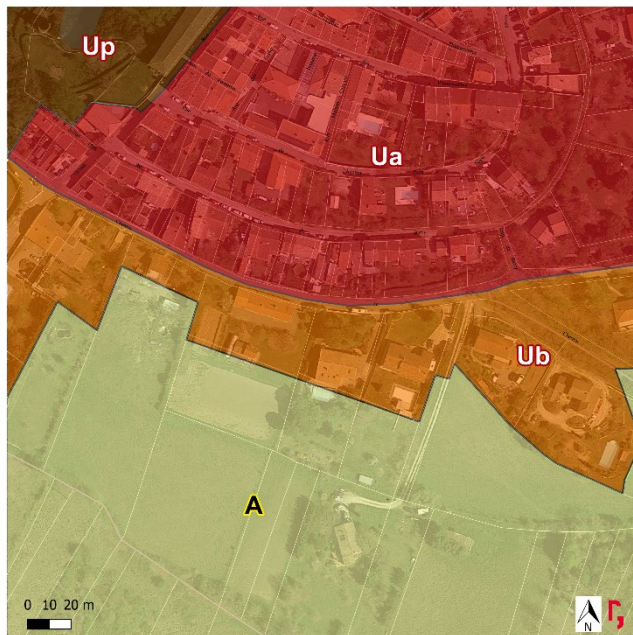


Figure 24 : document graphique du PLU en vigueur (Ub), réalisation Paysages

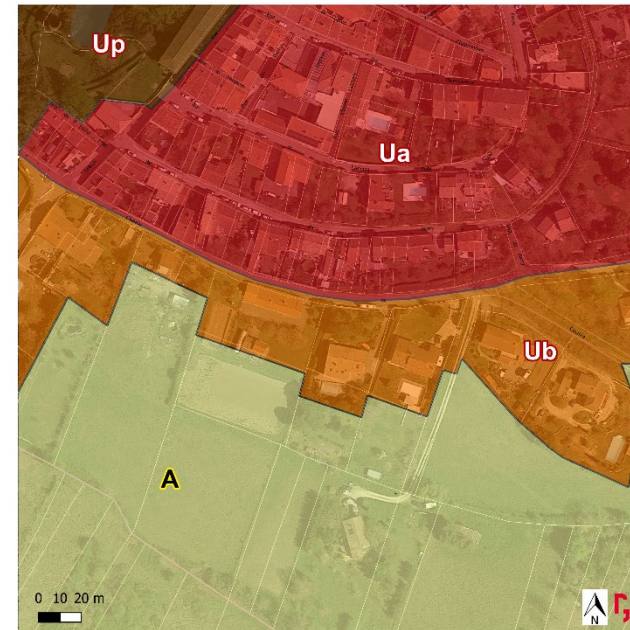


Figure 23 : document graphique du PLU après la 1ère révision allégée (Ub), réalisation Paysages

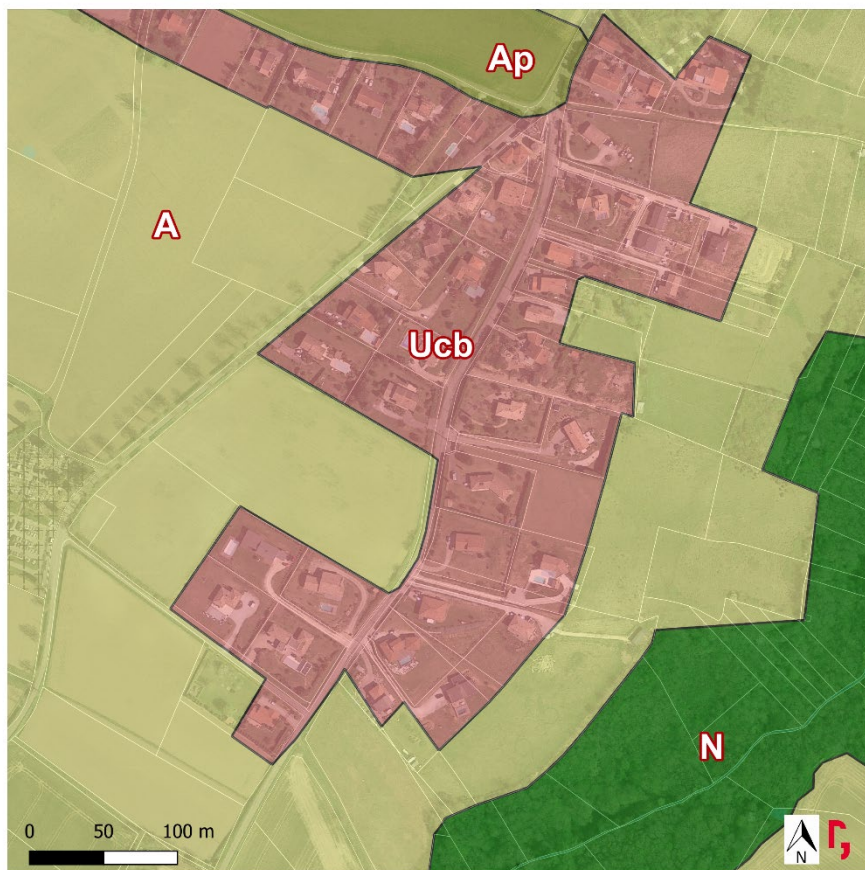


Figure 26 : document graphique du PLU en vigueur (UCb), réalisation Paysages

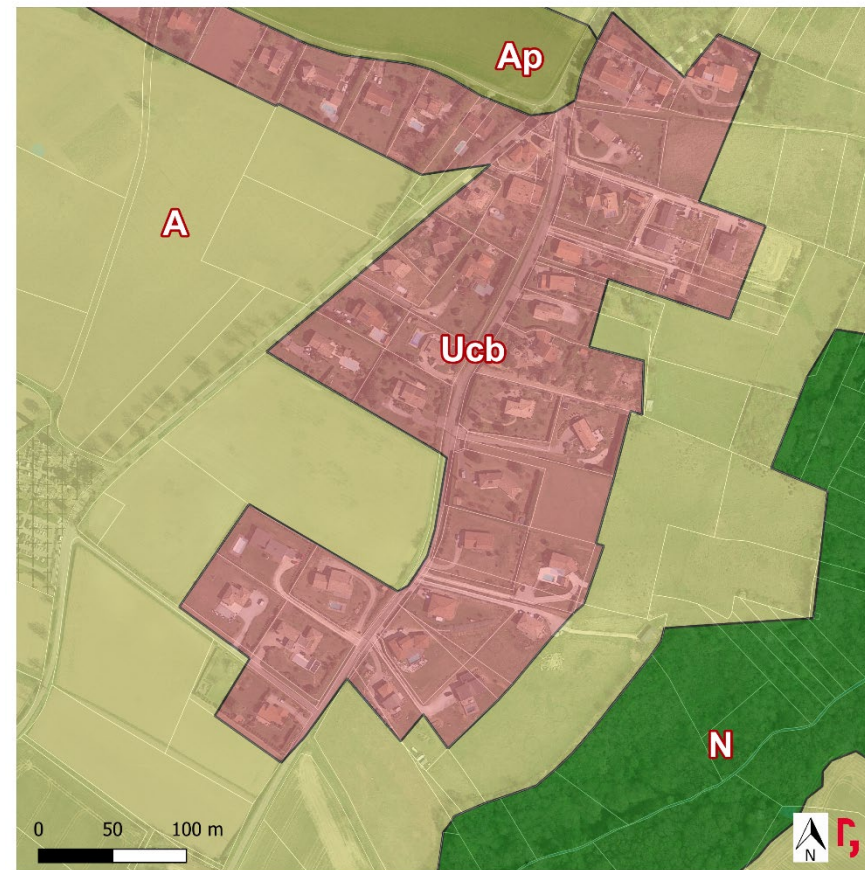


Figure 25 : document graphique du PLU après la 1ère révision allégée (UCb), réalisation Paysages

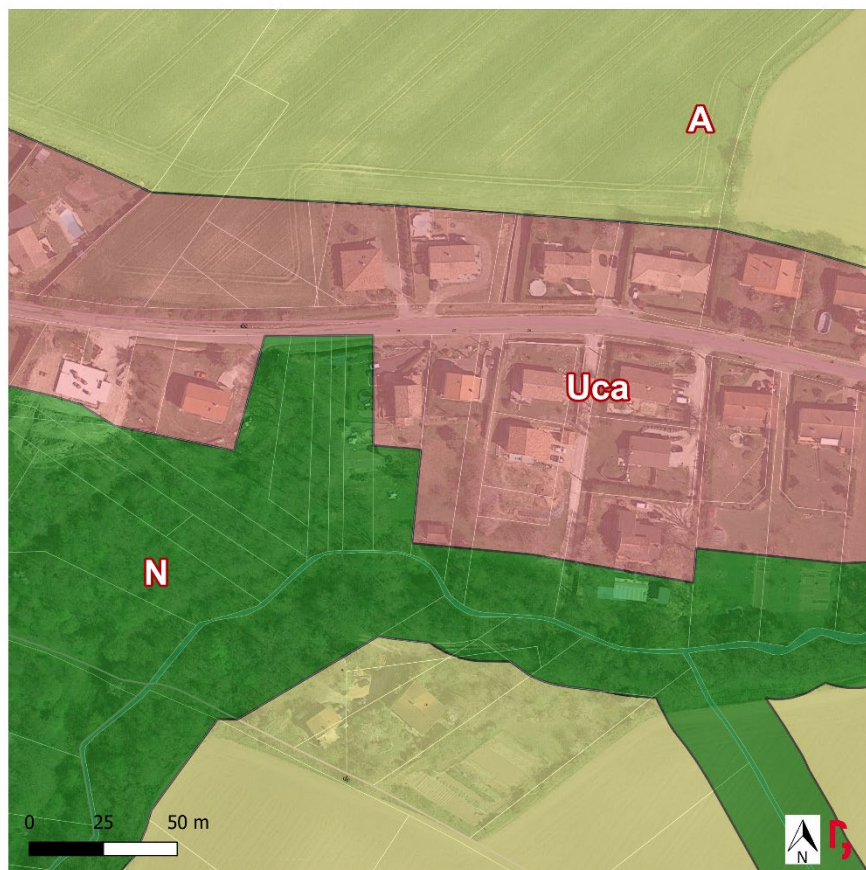


Figure 27 : document graphique du PLU en vigueur (UCa), réalisation Paysages



Figure 28 : document graphique du PLU après la 1ère révision allégée (UCa), réalisation Paysages

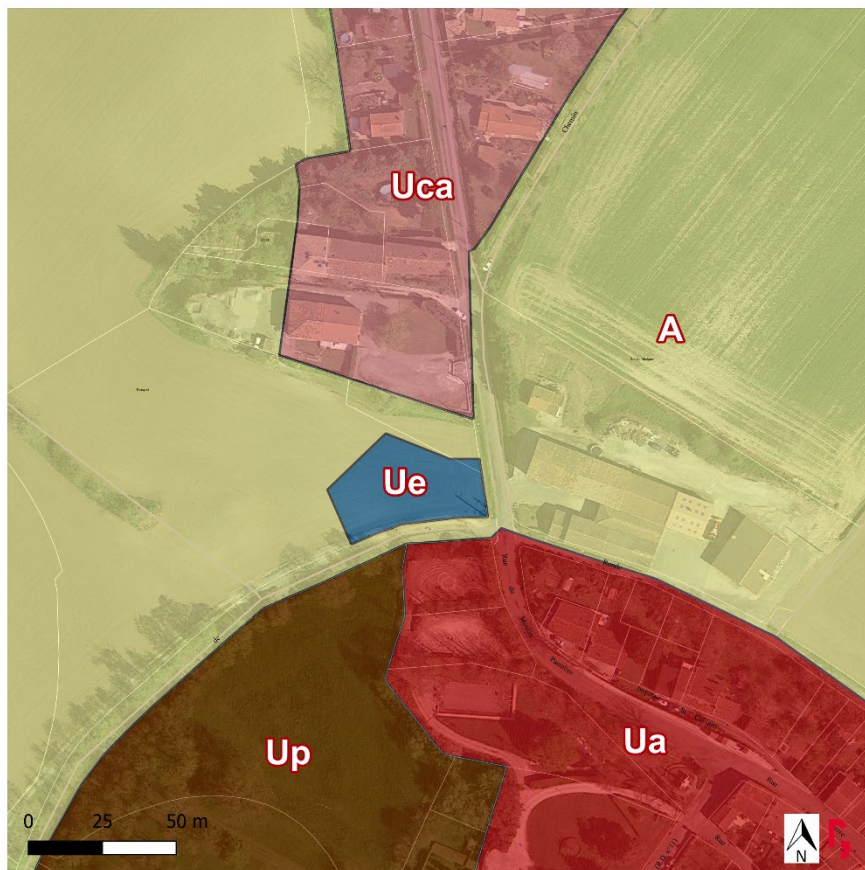


Figure 29 : document graphique du PLU en vigueur (UCa), réalisation Paysages

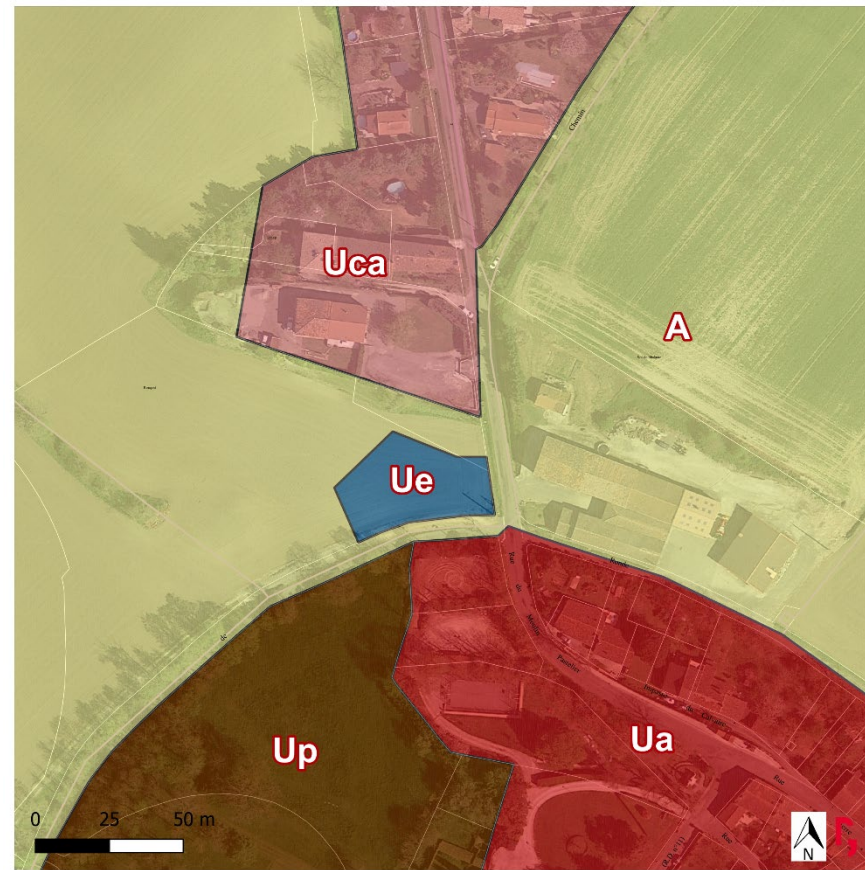


Figure 30 : document graphique du PLU après la 1ère révision allégée (UCa), réalisation Paysages

## 2. Le règlement écrit

La mise en cohérence entre les modalités de calcul de l'emprise au sol et les conditions d'évolution en zone A modifie le règlement comme suit :

### Zone A

#### **A.1 Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

##### ⇒ Secteur A:

*Dans les espaces soumis au risque inondation identifié dans le PPRn inondation du bassin de l'Hers Mort « amont », les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions du règlement du PPRn (cf. annexe du PLU).*

*Sont autorisées les destinations suivantes :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,*
- *Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *Les extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,*

- *La construction d'annexes à l'habitation, dont les piscines, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines.*
- *Les ouvrages, constructions, installations, y compris classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires à l'activité autoroutière dans le cadre de l'élargissement à 2X3 voies de l'A61 et les aménagements qui y sont liés.*

## **VI. Incidences de la révision allégée sur l'environnement**

La procédure de révision allégée n'a pour objet que de rendre la cohérence entre la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité de l'enveloppe urbaine constituée.

La procédure n'ouvre pas de nouvelles possibilités ou de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'appuie sur les limites des espaces artificialisés.

L'objectif poursuivi est de pouvoir densifier les espaces urbanisés et accompagner leur évolution sans pour autant accueillir de logement supplémentaire au regard des possibilités identifiées dans le PLU initial.

Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'environnement, sur les paysages et sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme de MONTESQUIEU LAURAGAIS.