

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**COMMUNE DE
MONTAUT**

Plan Local d'Urbanisme

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Avril 2019



Sommaire

1. PRÉAMBULE.....	3
2. LE PADD : PORTÉE ET CONTENU.....	4
3. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....	7
4. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME.....	10
ORIENTATION I :	10
PROGRAMMER ET ORGANISER LE FUTUR CŒUR DE VILLAGE EN COHÉRENCE AVEC LES RÉSEAUX EXISTANTS ET LES CHOIX DE LA COMMUNE.....	10
ORIENTATION II :	12
MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ AGRICOLE.....	12
ORIENTATION III :	13
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DES SITES DE DEVESES ET DU VILLAGE.....	13
ORIENTATION IV :	13
ORGANISER ET AMÉNAGER LE SITE DE LA GRAVETTE (LE VIGNOBLE).....	13
ORIENTATION V :	14
CONTRIBUER A UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ.....	14
ORIENTATIONS GÉNÉRALES COMPLÉMENTAIRES : FAVORISER LA VENUE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNE.....	16
5. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	17

1. PRÉAMBULE

Le présent document est établi dans le cadre des études en cours concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAUT.

Il a été élaboré à partir :

- des résultats de l'étude relative à la création d'un cœur de village réalisée en première phase d'études, présenté aux Personnes Publiques Associées et consultées et validé par la commune ;
- des résultats du diagnostic territorial réalisé en première phase d'études, présenté aux Personnes Publiques Associées et consultées et validé par la commune,
- des objectifs généraux fixés par la commune lors du lancement de la procédure d'élaboration du PLU,
- des différentes réunions de travail avec les services de l'Etat, les organismes partenaires, les élus de la commune et la population,
- des lois, règles et servitudes qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il exprime les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2. LE PADD : PORTÉE ET CONTENU

Références législatives et réglementaires du PADD

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont redéfinis et fixé les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Rappel de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Rappel des articles :

Article L.101-1:

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ; 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; 4° La sécurité et la salubrité publiques ; 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La commune de Montaut est concernée par le Pole d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Sud-toulousain, qui comprend 3 communautés de communes pour 99 communes de la Haute Garonne. Les orientations du PADD doivent s'inscrire en compatibilité avec les orientations et prescriptions de ce SCoT.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il constitue une pièce obligatoire du PLU. Les orientations s'imposent à la commune dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les actions et opérations engagées ne doivent pas être contraires à ces orientations et doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision est complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles (Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP), incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Les études du PLU de Montaut ont donné lieu à l'élaboration d'une démarche de projet pour l'ensemble de la commune (vocation agricole, naturelle, urbaine, activités économiques...) des différents secteurs du territoire communal et à une réflexion approfondie sur l'enjeu majeur de création d'un véritable cœur de village, espace central répondant aux principaux besoins de la population :

- offre de services publics (Mairie, équipements divers),
- offre d'habitat et de services (commerce de proximité...),
- lieu de rencontre et de développement des liens sociaux.

Cette démarche s'est conclue par des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, des actions à développer sur le moyen et long terme, ainsi que des propositions d'aménagement du village et de ses abords. Le présent PADD traduit et illustre les résultats de cette démarche.

3. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Jusqu'ici seulement dotée d'une carte communale, la commune de Montaut a souhaité engager une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme afin de poursuivre son développement en le programmant, afin de mieux en maîtriser les modalités (organisation urbaine, morphologie, qualité architecturale et environnementale, etc.)

La réalisation du PLU a été l'occasion pour la municipalité de réfléchir et de prévoir la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de développement à court, moyen et long terme. Ce projet permet d'affirmer, dans le respect des dispositions du PETR du Pays Sus-toulousain, les principales orientations d'aménagement du territoire communal tant en matière de création d'un cœur de village que de préservation des zones agricoles et de protection de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Le porter à connaissance de l'Etat donne des informations sur les orientations générales en matière de planification en Haute-Garonne et plus précisément sur la commune de Montaut.

Le PETR du Pays Sud-toulousain énonce également des préconisations et prescriptions d'aménagement, parmi lesquelles figurent notamment pour le bassin de vie de Carbonne dans lequel se trouve la commune de Montaut un seuil maximal de population de 35 600 habitants pour 2030, soit 7200 habitants de plus entre 2010 et 2030.

Le PLU propose un projet d'aménagement à un horizon d'environ 10 ans (soit 2030).

En application des prescriptions portées par le SCOT du PETR du Pays Sud-toulousain, l'objectif de logements pour la commune de Montaut, dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur la base d'un développement lissé sur la période 2010-2030 doit être le suivant: le nombre de logements produits entre 2012 et 2022 ne devrait pas dépasser environ 30 unités, et 60 sur la période 2010 - 2030.

Remarques :

Depuis la procédure de modification simplifiée du SCOT, il est précisé que le quota des futures constructions s'applique à la seule partie constituée par le village et les hameaux.

Le quota correspondant à la partie urbaine du territoire de Montaut situé dans l'agglomération de Saint Sulpice sur Lèze (Lieux dits La Gravette, Le Vignoble, La Grangère), est rattaché à cette dernière (l'étiquette des futures constructions autorisées dans le site sera portée sur celle de Saint Sulpice).

Dans ce contexte, la commune a décidé de retenir, pour son PADD, les orientations générales suivantes :

- PROGRAMMER ET ORGANISER LE FUTUR CŒUR DE VILLAGE
- MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'AGRICULTURE
- ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DES SITES DE DEVESES ET DU VILLAGE
- ORGANISER ET AMENAGER LE QUARTIER DE LA GRAVETTE (LE VIGNOBLE),
- CONTRIBUER A UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

4. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION I :

PROGRAMMER ET ORGANISER LE FUTUR CŒUR DE VILLAGE EN COHÉRENCE AVEC LES RÉSEAUX EXISTANTS ET LES CHOIX DE LA COMMUNE

Bien que certains équipements publics importants soient regroupés le long de la voie principale dominant le coteau, il apparaît que la commune ne possède pas véritable centre urbain qui se soit constitué au cours de l'histoire.

Face à l'absence d'un « cœur de village » facilement identifiable, la Mairie a décidé qu'une étude d'urbanisme était nécessaire pour avoir une vision du développement de la commune sur le long terme, cela avant l'élaboration du PLU et en particulier du PADD.

Cette étude a été conduite début 2013, elle a permis de définir une organisation urbaine (parmi 5 scénarios) qui a été intégré au PLU.

Le futur « cœur de village » est aujourd'hui programmé, il constitue l'un des éléments déterminants du PADD.

Le coteau sur lequel passe la D28C, au Nord-Ouest du territoire communal, rassemble les équipements d'intérêt collectif et des équipements publics structurants (Eglise, cimetière, mairie). La volonté de créer un véritable cœur de village à partir de ces équipements publics structurants a été décidé.

Aujourd'hui inexistant, le futur « cœur de village » doit être un support de réflexion à partir duquel s'agencera, étape par étape, le développement progressif de la commune.

Le projet de cœur de village bénéficiera des retombées démographiques du développement du grand Toulouse, favorisé par la proximité de l'autoroute A 64, et de la gare de Longages.

La création de ce cœur de village correspond au souhait de la commune de constituer le centre d'un bourg porteur de vie sociale et ainsi d'éviter de faire de Montaut une commune dite « dortoir ».

La collectivité peut, pour la bonne mise en œuvre de ce projet, s'appuyer sur des opportunités majeures, notamment :

- La présence de terrains non bâtis en bordure de la D28C,
- L'éventualité de la réalisation d'une future station d'épuration,
- La proximité de la zone commerciale et de service de Noé-Capens (dont l'agrandissement est déjà programmé).

Enfin, la mise œuvre du futur centre du village doit notamment s'accompagner de la création de voiries nouvelles, que la collectivité souhaite structurer de manière à garantir, sur le long terme, une urbanisation de qualité et une organisation rationnelle des déplacements.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) CONFORTER LA CENTRALITÉ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS (MAIRIE, SALLE DES FÊTES)	Mise en œuvre du projet « Cœur de village » Créer une place publique à côté de la mairie et de la salle des fêtes de l'autre côté de la D28C. Construire des bâtiments administratifs et de services en bordure de la future place publique.
2) ÉTENDRE À TRÈS LONG TERME L'URBANISATION DES DEUX COTEAUX À PARTIR DU NOUVEAU CŒUR DE VILLAGE	Développer le futur cœur du village par la création de logements. Programmer la création de zones plantées comme prévu dans le projet « cœur de village ».
3) IMPLANter DES ESPACES VERTS ET PROGRAMMER L'EXTENSION DU CIMETIÈRE AUTOUR DE L'ÉGLISE.	Encadrer la future extension du cimetière et l'église par une zone végétalisée.
4) RENFORCER LA TRAME VIAIRE DU VILLAGE	Programmer, sur le long terme une liaison Nord-Sud entre la D28C située sur le coteau et la D28 située en contrebas afin de relier le haut et le bas du village. Créer à long terme une trame viaire, notamment une liaison Est-Ouest sur ce même secteur.

ORIENTATION II : MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'agriculture reste l'activité économique majeure du territoire communal de Montaut.

Le nombre d'exploitations décroît depuis une trentaine d'années mais la commune compte encore plusieurs exploitations avec 10 exploitations agricoles pour une Surface agricole utile représentant 1206 ha. Une exploitation est présente dans le village. La commune souhaite le maintien des structures d'exploitation agricole existantes et la promotion d'une agriculture respectueuse des paysages et de l'environnement.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES SITUÉS SUR LES COTEAUX ET GARANTIR LA PÉRENNISATION ET LE CONFORT DES EXPLOITATIONS	Délimiter précisément les zones agricoles du PLU en prenant en compte : - la localisation des sièges d'exploitation existants - les zones de production et d'élevage - les éventuels besoins d'implantation de nouvelles constructions et de réhabilitation et/ou changement de destination des bâtiments (diversification, nouveau siège d'exploitation lié à la décohabitation ou à une nouvelle installation...) - les éventuelles volontés de création d'annexes aux habitations servant de siège d'exploitation. Respecter des périmètres de protection des élevages qui ont une incidence sur l'implantation des secteurs d'urbanisation futurs : permettre l'extension des bâtiments d'élevages présentant un avenir agricole à l'extérieur du bourg.
2) METTRE EN VALEUR LES ESPACES DE PRODUCTION ET BÂTIMENTS AGRICOLES	Préserver les vastes étendues agricoles non bâties, espaces de productions (cultures agricoles) dont l'évolution saisonnière joue un rôle majeur dans la structuration du grand cadre paysager communal. Préserver et valoriser les éléments identitaires du patrimoine architectural des corps de ferme. Définir un règlement permettant de garantir l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments.

ORIENTATION III :

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DES SITES DE DEVÈSES ET DU VILLAGE.

Au bas du village, le site de Devèses connaît un développement résidentiel, dont les espaces communs ne possèdent pas aujourd'hui de grandes qualités urbaines et paysagères.

La mairie a donc décidé de profiter de l'élaboration du PLU pour définir des dispositions qui puisse améliorer son aspect afin de permettre un développement plus cohérent avec les constructions du village.

A cette fin, 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été établies dans le PLU .

ORIENTATION IV :

ORGANISER ET AMÉNAGER LE SITE DE LA GRAVETTE (LE VIGNOLE)

Le quartier du vignoble à la particularité d'être éloigné du village, puisqu'il est situé dans la vallée de la Lèze, en continuité de la zone urbaine de la ville de Saint-Sulpice sur Lèze. Il est desservi par l'assainissement collectif. C'est un site qui possède de nombreuses « dents creuses » et un vaste terrain libre en son centre. Le P.L.U. préconise l'amélioration de la desserte des futures constructions ainsi leur l'insertion, notamment par l'aménagement de la route du Vignoble et la création d'une nouvelle voie de liaison avec la RD 4.

Afin d'améliorer l'image et la vie de ce quartier plusieurs actions devront être réalisées :

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) PRÉVOIR L'AMÉNAGEMENT URBAIN DU QUARTIER (VOIRIE, TROTTOIR) ET AMÉLIORER LES LIAISONS	- Une étude est en cours pour la requalification du chemin rural du Vignoble. - Une voie traversante est programmée entre la RD4 et le chemin du Vignoble.
2) AMENAGER UN ESPACE D'AGRÉMENT AU CŒUR DU QUARTIER DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE D'HABITAT.	Aménagements et réation d'un espace vert le long de la RD. A Cette fin une O.A.P. a été programmée.

ORIENTATION V :

CONTRIBUER A UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

La commune de Montaut est parsemée de milieux naturels boisés plus ou moins remarquables qui, reliés localement par un maillage des haies et des ruisseaux, constituent une trame verte et bleue favorables à la faune et la flore. Elle souhaite préserver ces éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

Pour cela elle souhaite s'inscrire dans un projet de développement durable global, qui porte tant sur les futures constructions que sur les espaces naturels. Par ailleurs, certains secteurs bâtis de la commune contiennent des éléments particuliers de l'architecture traditionnelle rurale qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES DU VILLAGE ET DE SES ABORDS	Respecter la typologie des implantations en bordure de voies dans le bourg ancien en instaurant des règles d'urbanisation. Dans le cadre du projet « cœur de village, valoriser et aménager les espaces public à proximité de la mairie. Préserver l'alignement de platanes présent le long de la D28C. Préserver les vues, depuis le village, sur le paysage environnant, ainsi que le long de la voie passant au pied du coteau (D28C).
2) SAUVEGARDER DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	Préserver des espaces naturels boisés, composants essentiels du paysage de la commune. Éviter la fermeture des paysages en maintenant une activité agricole dynamique. Préserver l'alignement de platanes présent le long de la D4. Préserver les fermes de caractère telles que les Barthes et les Pécherries. Protéger les plantations des rives de la Garonne (classe en NATURA 2000), et la ripisylve de la Lèze.
3) PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES	Intégrer au Plan Local d'Urbanisme le périmètre de la zone inondable de la Lèze définie par le PPR. Intégrer au Plan Local d'Urbanisme le risque lié au mouvement de terrain lié à la falaise.

4) ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DU SOL ET DES RESSOURCES NATURELLES	Rendre compatible la délimitation des secteurs d'urbanisation en regard des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité existants et projetés.
5) FAVORISER L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES	Permettre la réalisation de maisons à faible consommation d'énergie (habitat bioclimatiques, emploi de capteurs solaires et thermiques, géothermie, etc.). Délimiter un secteur pouvant recevoir une centrale photovoltaïque.
6) AMÉLIORER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE DE LA COMMUNE	Etendre la couverture numérique et augmenter la puissance des connexions qui sont trop faibles dans certains secteurs isolés de la commune (Notamment Frances de Lèze).
7) PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET SAUVEGARDER LE MAILLAGE DE HAIES	Les corridors écologiques ont été identifiés ainsi que les haies et les alignements d'arbres remarquables (ripisylves...). Ils seront préservés par un classement spécifique ainsi que pour les plantations existantes. Leur l'extension, par la réalisation de nouvelles haies, sera favorisé.
8) RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS ET LES ESPACES DE DÉTENTE	La commune souhaite promouvoir la création de nouveaux espaces de loisirs et d'agrément. A cette fin l'aménagement de la promenade « Via Garonna » longeant la Garonne est en cours. Un programme de revalorisation de la salle des fêtes et de ses abords est à l'étude (programmé pour 2018).

ORIENTATIONS GÉNÉRALES COMPLÉMENTAIRES : FAVORISER LA VENUE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNE

La commune est actuellement dépourvue en activités commerciales ou artisanales.

Cela s'explique par la proximité des zones d'activité des communes voisines de Saint-Sulpice et de Noé, où l'on trouve en particulier sur cette dernière un centre commercial important qui est amené à se développer.

Le règlement du PLU autorise toutefois l'installation d'activités artisanales et commerciales au sein des sites du Village et de la Gravette.

5. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

Le document d'urbanisme applicable de la commune est une carte communale, c'est donc à partir de ce document que les objectifs de réduction peuvent être analysés.

Au regard de ce document, les surfaces résultante du projet du PLU sont les suivantes :

Surfaces constructibles de la carte communale : 56.67 Ha

Surfaces constructibles du PLU : 46,24 Ha (sans les EBC et les secteurs N).

Le projet de PLU a donc pour conséquence, non pas d'augmenter, mais de réduire, de façon importante, l'étendu des zones constructibles, pour une surface de 10,43 Ha.

La commune a donc pris des mesures drastiques pour lutter contre l'étalement urbain, en particulier sur le site du Vignoble ou la surface de la zone urbaine U2 a été réduite de 4.70 ha.

Le calcul du potentiel constructible des terrains libres donne les résultats suivants :
Etabli sur la base des données du SCOT en tenant compte de la présence ou non de l'assainissement collectif.

Pour le site du Village et des hameaux :

- Sur le site du village et les hameaux: 29 nouvelles maisons.

Ce qui avec les maisons construites depuis moins de 10 ans, au nombre de 12 , donne : 41 nouvelles maisons.

Avec les changements de destination autorisées dans la zone agricole, au nombre de 4, cela donne : 45 nouvelles unités.

Pour le site urbain de la Gravette, situé dans la zone agglomérées de Saint Sulpice sur Lèze :

- Dans les zones constructibles du site il est possible de construire 50 nouvelles maisons.

Ce qui, avec les construction réalisées depuis mois de 10 ans, au nombre de 10, donne : 60 unités.

Le projet de PLU prévoit donc au total la réalisation de 105 unités pour toute commune (45+60).

Prescriptions du SCOT :

Une procédure de modification simplifiée du SCOT a été engagée.
Cette modification a été approuvée le 26 février 2018.

Lors de cette procédure, la spécificité de la commune de Montaut, composé de 2 pôles urbains, celui du village et celui proche de Saint Sulpice sur Lèze, a été pris en considération.

Il en résulte que les futures constructions du pôle de Saint Sulpice sur Lèze (la Gravette , La Grangère, le Vignoble), sont, à la suite de la modification, rattachées à la commune de Saint-Sulpice sur Lèze et non plus à celle de Montaut (l'étiquette des constructions autorisées dans le site est portée sur celle de Saint Sulpice).

Le projet de développement de la commune, qui prévoit au total 61 nouvelles unités d'habitation, se situe dans la limite supérieure des 60 maisons prévues par l'étiquette du SCOT.

Pour le site dit de la Gravette (Saint Sulpice sur Lèze), le projet de développement prévoit la possibilité de construire 60 nouvelles unités, ce qui avec les constructions déjà édifiées depuis 10 ans donne : 72 nouvelles constructions.
Ces nouvelles constructions seront à porter sur l'étiquette du SCOT de la Ville de Saint Sulpice sur Lèze.

Densification des constructions :

La possibilité de densifier les parcelles déjà urbanisées a été retenue. La presque totalité des potentialités constructibles se situent dans le site de la Gravette, au sein de la zone U2. On trouve dans cette zone de nombreuses « dents creuses » avec parcelles aux configurations géométriques irrégulières qui résultent d'une urbanisation qui s'est faite au coup par coup. Les O.A.P. de la zone, au nombre de 3, ont été créées afin de rationaliser le développement de certains secteurs et de limiter les espaces résiduels.

Consommation des espaces naturels depuis 2007 :

Selon les données, la commune a connu la construction de 25 maisons depuis 10 ans pour une surface consommée de : 55 829 m².

- Pour la période 2010/2016 : La surface moyenne des parcelles était de 45389 m² pour 19 maisons soit 2389 m²,

- Pour la période 2016/2018 : la surface moyenne des parcelles est de : 1700 m².

On remarque une diminution importante, d'environ 25 %, de la surface des parcelles pour les nouvelles maisons depuis 2016.

La surface disponible du PLU, affectée aux nouvelles constructions, s'élève à 135.100 m² ce qui pour les 79 nouvelles constructions programmées par le PLU. Cela donne une surface moyenne constructible de 1710 m² (totale, avec les voies et réseaux). Ce qui est raisonnable quand on regarde la configuration des nombreux espaces libres du site de la Gravette.

Pour conclure les dispositions réglementaires du PLU conduisent à une baisse indéniable de la surface moyenne des parcelles destinées être urbanisées, ce qui est conforme aux prescriptions du SCOT.

Evolution démographique :

A - Carte communale – Période 2010/2018

Population 2010	507 habitants
Population 2018	539 habitants
Augmentation de la période	32 habitants

Taux de croissance moyen sur les 8 années : 0,68 %

B - PLU – Période 2019 – 2030

Population 2018 539 habitants

Nombre de maisons potentielles du projet PLU :

$$29 + 50 + 4 = 83 \text{ logements}$$

Taille des ménages : 2,55 pers/logement

Augmentation prévisible de population : 212 habitants

Population prévisible fin 2030: 751 habitants

Taux de rétention foncière : Selon analyses le taux retenu est de 10 %*

Population prévisible en tenant compte de la rétention foncière : 676habitant

Taux de croissance moyen pour les 11 années à venir (2030) : 1,90 %

**Taux de rétention foncière:*

Une rétention foncière existe sur la commune dont les principaux facteurs sont les suivants:

- Les propriétaires sont en majorité de vieilles familles d'origine agricole qui, par tradition, cherchent à conserver leur biens,*
- Les agriculteurs, du fait de leur activité, sont portés sur la conservation de leur foncier,*
- Les propriétaires fonciers sont peu nombreux, 5 ou 6 familles, qui possèdent à elles seules plus de 80 % des zones constructibles.*

Les analyses ont donc conduit à, retenir un taux de rétention foncière minimum qui se situe autour 10 %.

En prenant en considération le taux de rétention foncière prévisible il apparaît que le taux de croissance moyen par années serait autour de 2,00 %. C'est un taux raisonnable, qui est admissible du fait que les nouvelles constructions se s'établiront au sein de 2 sites déjà urbanisés et équipés. Notamment celui de la Gravette où se trouvent de nombreuses dents creuses, et qui est de plus déjà desservi par des voies structurantes et qui possède le réseau complet nécessaire à l'assainissement collectif .

Les O.A.P. :

Le PLU a donné lieu à l'établissement de 7 OAP :

Pour le site du Village :

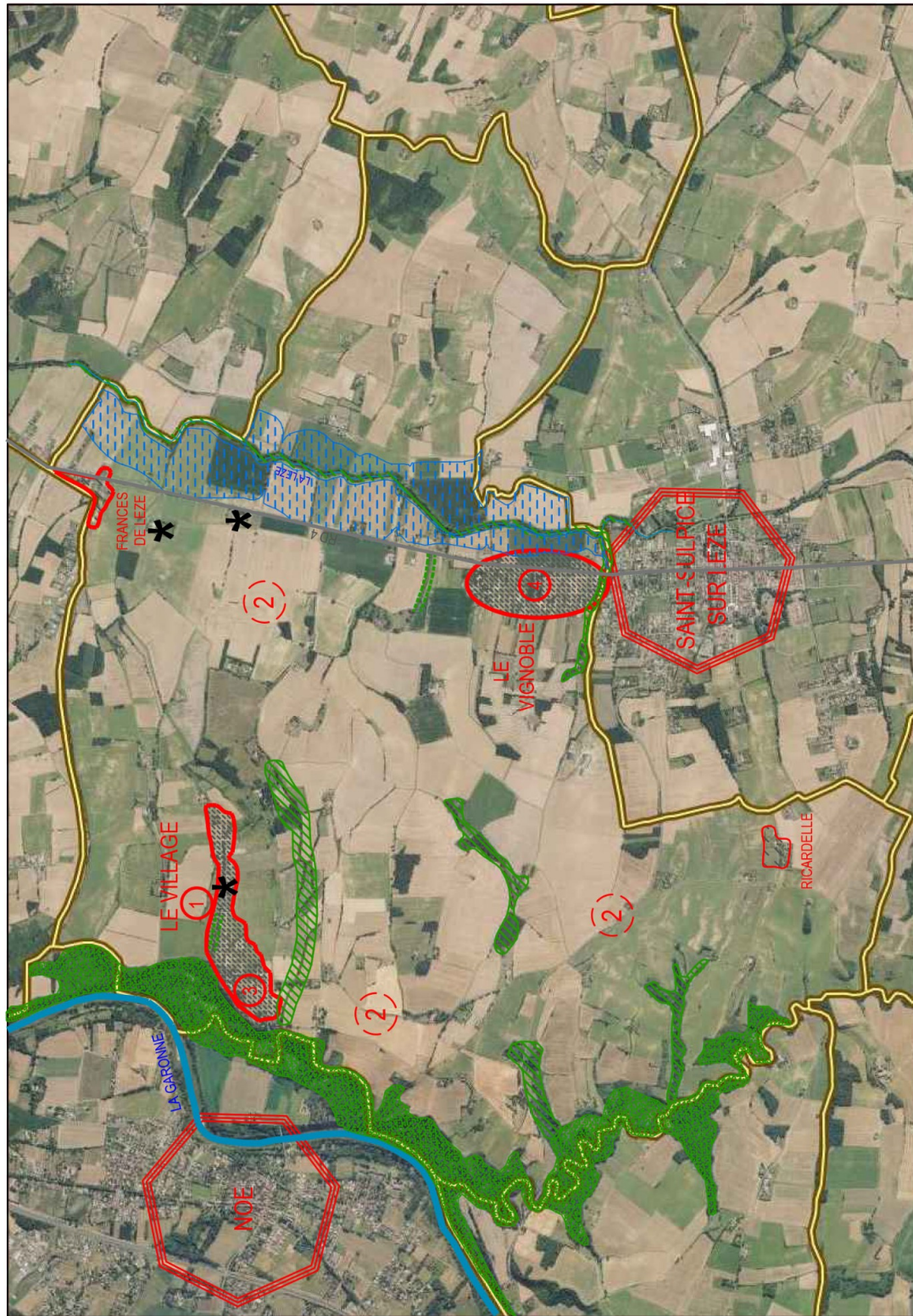
- LA DEVEZE,
- LE VILLAGE 1
- LE VILLAGE 2
- JACOUBE

Pour le site de la Gravette, en continuité avec la zone urbaine de Saint-sulpice sur Lèze :

- SABATOUZE,
- LE VIGNOBLE,
- LA GRANGERE

Une programmation pour la conduite des OAP a été retenue, ainsi que le nombre de logements envisagés sur chaque secteur.

--- 0 ---



- | | | |
|--|--|--|
| 1 - PROGRAMMER ET ORGANISER
LE FUTUR COEUR DU VILLAGE | 3 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU
SITE DE DEVESES | 5 - CONTRIBUER A UN CADRE DE VIE DE QUALITE |
| 2 - MAINTENIR ET DEVELOPPER
L'AGRICULTURE | 4 - ORGANISER ET AMENAGER LE SITE DU
VIGNOBLE | |
| | | <p>ESPACES NATURELS ET SENSIBLES A
PRESERVER - PROTECTION DES
CORRIDORS</p> <p>PATRIMOINE DE CARACTERE A PRESERVER</p> <p>PRESEVER LES ALIGNEMENTS DE
PLATANES ET DE LA RIPISYLVE DE LA LEZE</p> <p>PRISE EN COMPTE DE LA ZONE INONDABLE</p> |