

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 28 septembre 2020

Service Territorial

Pôle Territorial Nord – UPP GAT

Le directeur départemental des territoires

à

Affaire suivie par : Delphine Gueunoun

Téléphone : 05 81 97 73 04

Télécopie : 05 81 97 73 09

Courriel : delphine.gueunoun@haute-garonne.gouv.fr

Monsieur le maire

Mairie de Montlaur

Place du Lauragais

31 450 MONTLAUR

Objet : Avis sur le projet de la première modification du PLU, commune de Montlaur

Vous m'avez transmis pour avis le projet relatif à la première modification de votre plan local d'urbanisme (PLU) qui porte sur la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur situé dans le centre-bourg, ainsi que sur certains ajustements réglementaires. Pour ce projet, la commune a fait le choix de présenter une OAP sans règlement.

Ce projet de modification du PLU appelle les observations synthétisées ci-dessous.

1 – Élargir le périmètre de l'OAP pour intégrer les équipements de l'autre côté de la route départementale

La commune prévoit le déplacement de la mairie dans l'ancien presbytère situé dans le secteur D, sans préciser néanmoins ce qu'elle envisage pour ces locaux qui deviendront inoccupés.

Par ailleurs, le stationnement tient une place relativement importante dans le projet d'aménagement, et ce malgré l'existence d'importants parkings devant l'école et la mairie actuelle. Ce dernier, situé juste au-dessus de la limite du périmètre de l'OAP, gagnerait à intégrer le périmètre de l'OAP, tout comme la mairie, afin d'élargir la réflexion de renouvellement urbain à ces équipements et d'envisager la mutualisation du stationnement à l'échelle de la zone (le stationnement lié aux équipements publics est le plus souvent complémentaire, en termes d'usage, au stationnement résidentiel).

Secteur
concerné



2 – Garantir un aménagement qualitatif du cœur d’îlot

Le secteur C de l’OAP, situé au centre du projet d’aménagement, est identifié pour accueillir des espaces communs, du stationnement résidentiel ainsi que des liaisons douces. Afin de garantir la préservation de cet espace arboré qualitatif, l’OAP devra préciser la destination et l’usage de ces espaces communs ainsi que les ambiances souhaitées. Pour cela, elle pourra inclure schémas et photographies permettant d’illustrer les ambitions de la commune pour ces espaces. Ces compléments sont d’autant plus importants qu’il s’agit d’une OAP sans règlement qui s’inscrit dans un seul rapport de comptabilité.

Par ailleurs, l’objectif de la commune étant de maintenir le caractère naturel de ce secteur, le choix de localiser un espace de stationnement sur celui-ci interroge. Afin de maintenir un traitement paysager de qualité sur ce secteur, il semble opportun de réfléchir à une localisation alternative du stationnement (ou une mutualisation cf. partie 1). Le cas échéant, fixer des prescriptions strictes (revêtement, dimensionnement, etc.) permettra de veiller à la bonne insertion paysagère du stationnement résiduel.

3 – Préciser la diversification de l’offre en logements envisagée

La commune prévoit la construction de 25 logements en renouvellement urbain sur le secteur A et 3 à 4 logements sur le secteur B. Au-delà du volet quantitatif, l’OAP peut également comporter un volet qualitatif spécifiant les exigences d’aménagement portées par la commune. Dans cette perspective, la commune devra apporter des précisions au projet d’OAP, notamment sur le nombre d’habitants qu’elle projette d’accueillir dans ce périmètre, ainsi que les typologies de logements attendus.

Par ailleurs, en cohérence avec le PLH 2017-2022, la part de logements locatifs sociaux envisagée est de 10 %. Afin que cet objectif soit bien pris en compte, la rédaction de l’OAP devra être revue en remplaçant « le secteur pourra accueillir environ 25 logements » par « le secteur devra accueillir 25 logements ».

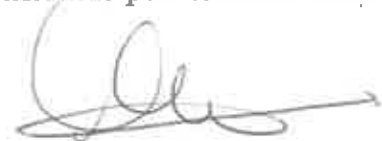
Le projet devra également contenir 20 à 40 % de logements en accession à prix abordable, comme prévu dans le PLH.

Sous réserve de la prise en compte de l’ensemble de ces observations, j’é mets un avis favorable au projet de modification présenté.

Cet avis sera transmis au commissaire enquêteur et joint au dossier d’enquête publique.

La direction départementale des territoires reste à disposition pour accompagner la commune dans la prise en compte des observations formulées.

Pour le directeur départemental des territoires,
La cheffe du pôle territorial nord



Catherine Hollard