

Toulouse, le 22 septembre 2026

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire
Mairie
Place de la mairie
31380 MONTASTRUC-LA-
CONSEILLERE

Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montastruc-la-conseillère.

Par arrêté en date du 1er juillet 2026, la commune de Montastruc-La-Conseillère a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) exécutoire depuis le 19 juillet 2023. Le projet a été notifié à la direction départementale des territoires de la Haute-Garonne par mail le 2 septembre 2026. Cette procédure vise à faire évoluer certaines règles du PLU tout en apportant des précisions réglementaires pour mieux encadrer les constructions dans les secteurs UB et AU.

Tout d'abord, depuis l'entrée en vigueur au 26 mai 2026 de la loi Huwart relative à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement, les collectivités ont un choix plus restreint en termes de procédures : la révision générale ou la modification (art L. 153-37 à 43 du code de l'urbanisme). La révision générale ne s'impose qu'en cas de changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Or, le dossier fait référence à une procédure de modification simplifiée, qui ne correspond plus au régime procédural applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi. La notice explicative jointe au dossier apparaît donc obsolète et devra être corrigée afin de présenter le projet comme relevant d'une procédure de modification du PLU, le projet n'ayant pas pour effet de remettre en cause les orientations du

PADD, conformément aux articles L. 153-37 et suivants du code de l'urbanisme. La notice devra également actualiser les modalités de consultation du public. Le recours à une procédure de mise à disposition du dossier auprès du public se substitue notamment aux modalités antérieurement prévues pour la modification simplifiée.

Ensuite, le projet porte sur des modifications du règlement écrit. La modification vise également à répondre aux remarques du contrôle de légalité énoncées dans son courrier du 20 mars 2024, notamment afin de mettre à jour les règles des zones A et N pour les changements de destinations.

Concernant la mixité sociale sur les zones Ua, Ub et AU, l'article 2 du règlement écrit indique que « le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logement sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 25 % strict du nombre de logements », avec une exception pour du logement senior et haute qualité environnementale (HQE) en zones Ub et AU.

La notice explicative indique que la modification du PLU vise notamment à « limiter la part de logements sociaux neufs et éviter une spécialisation du territoire » ainsi qu'à « éviter une concentration massive des programmes sociaux ». Ces objectifs appellent des réserves de la part des services de l'État qui portent une politique volontariste en faveur du développement de l'offre de logements sociaux, face à une demande croissante sur le territoire. La rédaction initiale de cette règle était par ailleurs conforme aux objectifs du SCoT Nord Toulousain, à savoir imposer 20 % minimum de logement social (prescription n°106 et suivantes du SCoT).

Au-delà des objectifs affichés, la rédaction de la règle envisagée apparaît susceptible de produire des effets bloquants d'un point de vue opérationnel. En prévoyant une limitation stricte à 25 % de logements sociaux dans les opérations concernées, elle pourrait notamment conduire à bloquer des projets dont la programmation dépasserait marginalement ce seuil, alors même que ces opérations contribueraient à répondre aux besoins en logements sociaux du territoire. Par ailleurs, les données disponibles à ce jour ne permettent pas de caractériser, pour la commune, une situation de « spécialisation du territoire » justifiant une limitation de la production de logements sociaux. En effet, la commune compte actuellement 174 logements locatifs sociaux sur un parc total de 1 685 logements, soit environ 10,3 %, et aucun logement social n'a été créé depuis 2020. Ce taux demeure ainsi sensiblement inférieur à l'objectif de 20 % fixé par le SCoT Nord Toulousain en vigueur.

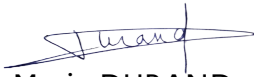
Dans ce contexte, plutôt que de chercher à limiter la production de logements sociaux, il apparaît nécessaire que le PLU contribue à maintenir, voire renforcer, les capacités de production de logements sociaux, afin de favoriser une offre diversifiée et de répondre aux objectifs fixés à l'échelle du SCoT. La règle projetée devra donc être réexaminée afin de ne pas constituer un frein à la réalisation d'opérations comportant une part significative de logements sociaux.

Les autres évolutions du règlement écrit présentées dans le dossier n'appellent pas d'observations particulières.

Ainsi, la direction départementale des territoires de la Haute-Garonne émet un avis favorable sur la procédure de modification du PLU de Montastruc-La-conseillère, sous réserve de ne pas modifier la règle actuelle de mixité sociale dans les secteurs Ua, Ub et AU.

Le présent avis de l'État en tant que personne publique associée devra être joint au dossier de mise à disposition du public. Il est rappelé que la modification ne sera exécutoire qu'à la date de publication du document sur le site du Géoportail de l'Urbanisme.

Pour le préfet et par délégation,
par subdélégation de la directrice
départementale des territoires,
La cheffe du pôle territorial nord


Marie DURAND
Signature numérique 