



MONTASTRUC

La Conseillère

P L U

**Modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme**

Notice explicative



1.2

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Montastruc-la-Conseillère est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 4 juillet 2023.

Après 3 années d'application, la commune souhaite procéder à la modification de ce PLU, par arrêté du maire du 2 juillet 2026, pour faire évoluer **les règles du PLU** tout en apportant des précisions réglementaires pour mieux encadrer les constructions dans les secteurs UB et AU principalement. Cette modification intégrera également les remarques émises par le contrôle de légalité dans son courrier du 20 mars 2024 sur les secteurs A et N.

Considérant que les modifications ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Et considérant que les modifications projetées n'ont pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer les possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

la procédure de modification de droit commun est la démarche que la commune de Montastruc-la-Conseillère doit engager pour apporter des adaptations réglementaires que la commune souhaite mettre en place.

Les pièces modifiées sont :

- la présente notice qui va compléter et mettre à jour le rapport de présentation.
- Le règlement écrit

Le projet de modification du PLU est notifié pour avis aux personnes publiques associées préalablement à la mise à disposition ainsi qu'à l'autorité environnementale.

II – CALENDRIER

Arrêté engageant la modification du PLU du 02/07/2026

Elaboration du projet de modification n°1 du PLU

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées + Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'étude au cas par cas

Délibération définissant les modalités de mise à disposition du projet

Mesure de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux
8 jours avant le démarrage de la mise à disposition du public

Mise à disposition
1 mois

Modification éventuelle du projet

Délibération d'approbation en Conseil Municipal

Mesure de publicité : affichage en mairie + un journal régional ou local

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans un journal départemental

Envoi du dossier suite au retour de la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

1 Faire évoluer le règlement écrit :

Depuis la mise en œuvre du PLU, la commune de Montastruc-la-Conseillère a délivré des autorisations d'urbanisme qui ont permis d'engager le territoire communal dans une densification de son enveloppe urbaine. Cependant la dynamique urbaine est en stagnation, en raison notamment d'un contexte financier difficile auquel la combinaison de normes constructives et de règles d'urbanisme ambitieuses ne permet pas de conduire les projets à terme.

C'est pour débloquer le développement urbain en faveur de programmes spécifiques de commerces et des logements seniors, au cœur même du centre bourg que la commune de Montastruc-La-Conseillère s'engage dans **une modification du règlement écrit de son PLU**.

Le projet de modification porte uniquement sur le règlement écrit :

- La refonte de la règle de mixité sociale dans les secteurs UA, UB et AU pour mieux encadrer les programmes de logements
- L'augmentation de la hauteur pour des programmes de logements spécifiques seniors, sous réserve de justifier d'une qualité de logements certifiés/labellisés, pour la porter à R+3, en secteurs UB et AU
- L'augmentation de l'emprise au sol pour les terrains de plus de 550 m², lorsque qu'ils accueillent des programmes spécifiques à destination de logements seniors et/ou de commerces et de services, en la portant à 40% en secteur UB
- La suppression de la règle relative à une application des dispositions lot par lot dans des opérations d'aménagement de type permis d'aménager et permis valant division parce qu'elle restreint les innovations architecturales en secteurs UB et AU
- L'apport de précisions sur l'application de la règle limitant les surfaces de vente en secteur UB et porter la surface de vente à 500 m² maximum
- Le traitement des façades des abris de jardins de petite emprise (10 m² maxi), en UB, UC et AU
- La possibilité d'offrir des moyens pour compenser la part d'espaces verts, par la plantation d'arbres tiges de façon maîtrisée en UB et AU
- De mettre à jour les règles des zones A et N comme le contrôle de légalité en fait part à la commune dans son courrier du 20 mars 2024, en retirant la mention de ruine et en limitant les destinations et sous-destinations autorisées.

Ces mesures permettront d'inscrire pleinement le PLU dans les objectifs de sobriété foncière et de résilience climatique fixés par la loi et d'afficher une trajectoire menant à la zéro artificialisation nette d'ici 2050. Elles

permettront également de poursuivre la dynamique urbaine de la ville au profit des habitants comme elle a été projetée dans le PADD.

Une urbanisation maîtrisée pour un développement raisonné

L'analyse de la construction de logements sur la période 07/2023 eu 12/2025 (depuis l'approbation du PLU en vigueur) montre que seulement **8 logements** ont été autorisés au sein de l'enveloppe urbaine, principalement par densification (divisions de parcelles notamment). Cela représente une moyenne de 3,2 logements/an, ce qui reste faible au regard de la taille de la commune de Montastruc-la-Conseillère.

Il est également constaté que le potentiel foncier dans l'espace urbain et les volontés privées sont rares. A noter aussi que la capacité des réseaux (eau, assainissement, voirie) ne permet pas toujours de densifier davantage et les contraintes topographiques présentent parfois des pentes de plus de 20% ce qui ne facilite pas la densification.

Dans ce contexte, s'ajoute la conjoncture financière qui n'est d'autre part pas très favorable aux projets immobiliers.

En faveur de la résilience dictée par la loi Climat et résilience, la commune souhaite cependant permettre une optimisation de l'urbanisation pour des programmes immobiliers très spécifiques et occasionnels, tels que du commerce et des services pour booster sa dynamique économique et répondre aux demandes des habitants, mais aussi pour accueillir du logement sénior adapté dont elle est dépourvue. Le secteur UB est prédestiné pour accueillir ce type de programme sur les dernières opportunités foncières en veillant à bien maîtriser la qualité de l'insertion des programmes dans le paysage par des règles adaptées.

Le nombre de logements vacants quant à lui, reste faible sur la commune. On en compte, au 01/01/2022 (INSEE) 112 logements vacants, soit 6,64% du parc de logements.

Des objectifs de développement inscrit dans le PADD

Les objectifs d'accueil de population ont été définis dans le PADD du PLU de 2023. Ils ont été fixés à **4000 habitants à l'horizon 2030** (3719 habitants au 31/12/2025).

Ces objectifs ne sont pas remis en question mais doivent trouver des réponses dans le développement de nouveaux logements.

🔗 La modification projetée vise alors à **faire évoluer le règlement écrit** du PLU pour répondre aux objectifs annoncés dans le PADD. Elle permet une très légère densification urbaine, maîtrisée, puisqu'elle s'adresse uniquement à des programmes spécifiques de commerces et de services ainsi qu'à du logement sénior.

Cette modification permet ainsi d'apporter des réponses pour maintenir les aînés sur le territoire, développer des services et des commerces et in fine garantir le maintien d'une dynamique économique et démographique au cœur même de l'espace urbain et des services existants de proximité pour les compléter.

2 Les évolutions réglementaires

2.1 – Modification du règlement écrit

Zone UA :

Article UA 2 :

Les règles sur la servitude de mixité sociale est modifiée dans l'objectif de mieux encadrer la part de logements sociaux, dans un contexte de tensions financières.

En effet, la commune observe que de nombreux programmes de logements initialement prévus en accession libre ne parviennent pas à aboutir. Les promoteurs se tournent alors vers la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à des bailleurs sociaux, conduisant à une concentration excessive de logements à vocation sociale. Cette situation expose la commune à des charges de gestion disproportionnées, notamment en matière d'équipements publics et de services associés.

L'objectif de la modification de la règle est alors de mieux encadrer le logement social en alignant les objectifs stricts dictés par la loi, afin de limiter la part de logements sociaux neufs et éviter une spécialisation du territoire.

Avec les évolutions de la loi bien que la commune de Montastruc-la-Conseillère ne soit pas soumise à la loi SRU, il est proposé de porter à 25% la part de logements locatifs sociaux dans les programmes de 10 logements et plus au lieu de 20%.

A noter que la part de logements sociaux portée à 25% du programme s'applique strictement et plus de façon minimale pour éviter une concentration massive des programmes sociaux.

Zone UB :

- Article UB1

La règle limitant les surfaces commerciales est précisée. La volonté est de porter les surfaces de ventes à 500 m² par entité commerciale pour permettre uniquement du commerce et du service de proximité. 500 m² permet de répondre au besoin de petites enseignes de proximité de type Utile, Carrefour city, ou autres. A noter que cette règle s'appliquera de la façon suivante dans des programmes immobiliers comprenant plusieurs cellules commerciales : la surface de vente maximale autorisée s'appliquera à chaque cellule indépendante du programme d'ensemble et non au global déclaré.

- Article UB2

Les règles sur la servitude de mixité sociale est modifiée dans l'objectif de mieux encadrer la part de logements sociaux et favoriser le logement senior, dans un contexte de tensions financières.

En effet, la commune observe que de nombreux programmes de logements initialement prévus en accession libre ne parviennent pas à aboutir. Les promoteurs se tournent alors vers la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à des bailleurs sociaux, conduisant à une concentration excessive de logements à vocation sociale. Cette situation expose la commune à des charges de gestion disproportionnées, notamment en matière d'équipements publics et de services associés.

L'objectif de la modification de la règle est alors de mieux encadrer le logement social en alignant les objectifs stricts dictés par la loi, afin de limiter la part de logements sociaux neufs et éviter une spécialisation du territoire.

En revanche, elle souhaite soutenir le logement senior en permettant une dérogation ciblée sur ce type de logements spécifiques en autorisant un taux de 100% social sous réserve que les logements soient de qualité en bénéficiant d'un label. Cette mesure vise à répondre à un besoin croissant en logements adaptés, tout en garantissant une qualité de service et une intégration urbaine maîtrisée.

Avec les évolutions de la loi sur la part de logements sociaux passe de 20% à 25% dans les programmes de 10 logements et plus, avec une exception pour des logements spécifiques dédiés aux seniors de type HSS (habitat senior service) et sous réserve que ces logements soient de qualité justifiée par un label NF Habitat HQE pour garantir une exemplarité.

A noter que la part de logements sociaux portée à 25% du programme s'applique strictement et plus de façon minimale.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le chapeau de l'ensemble des dispositions de cette thématique est modifié pour supprimer la mention relative aux constructions envisagées sur un terrain divisible. Afin de laisser une plus grande liberté d'aménagement lors de programmes d'aménagement d'ensemble.

- Article UB3

La commune souhaite ajuster le coefficient d'emprise au sol pour les parcelles d'une superficie supérieure à 550 m² afin de :

- Favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains
- Maintenir un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et paysager, tout en évitant une imperméabilisation excessive des sols
- Garantir l'équilibre économique de certains programmes nécessaires pour la dynamique urbaine de la ville

La nouvelle règle porte à 40% l'emprise au sol pour les parcelles de plus de 550 m², pour des programmes immobiliers spécifiques de logements seniors et de commerces/services, soit + 10%.

La commune souhaite également ajuster la hauteur maximale autorisée des constructions en la portant de 6 mètres à 12 mètres pour des programmes spécifiques d'habitat seniors. Ce dépassement de hauteur ne pourra être en revanche possible uniquement si les logements présentent une qualité démontrée par un label environnemental de type NF Habitat HQE ou équivalent pour garantir une performance énergétique et une qualité de vie optimale pour les occupants.

Ce plafond à 12 mètres évite une densification brutale et reste en phase avec les caractéristiques du secteur UB, sans permettre un dépassement de plus de 20% des droits à construire du secteur UB.

- Article UB4

Les dispositions relatives aux matériaux de façades sont modifiées pour des petites constructions générant un impact limité dans le paysage, comme les abris de jardin et autres annexes présentant une emprise au sol limitée à 10 m². Il sera désormais admis de proposer tout type de matériau quel que soit la surface.

La règle sur l'organisation des ouvertures est précisée pour éviter toute ambiguïté dans son appréciation. Il s'agit bien d'axer les ouvertures d'un niveau sur l'autre pour ordonnancer les façades.

- Article UB5

La commune souhaite renforcer la qualité de son cadre de vie et valoriser les espaces verts imposés par le PLU, en adoptant des mesures plus exigeantes pour les projets d'aménagement.

Cette volonté répond à l'objectif de développer plus de biodiversité au sein même des quartiers, à lutter contre les îlots de chaleur, à assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et améliorer le paysage urbain.

Si la part d'espaces verts reste importante, elle pourra en revanche être compensée par la plantation d'arbres tiges : un arbre pourra remplacer 25 m² d'espaces verts et apportera ainsi de la fraîcheur.

Il sera également admis une réduction de la part d'espaces verts de 10% dans le cas de programmes spécifiques pour faciliter leur viabilité et pour des programmes de commerces et de services, il sera possible de cumuler les espaces verts des parties communes aux espaces verts des parties privatives sous réserve d'une bonne intégration des projets dans le contexte urbain.

L'image urbaine et paysagère sera la priorité dans tous les cas et s'appréciera avec les projets.

Zone UC :

- Article UC4

Les dispositions relatives aux matériaux de façades sont modifiées pour des petites constructions générant un impact limité dans le paysage, comme les abris de jardin et autres annexes présentant une emprise au sol limitée à 10 m². Il sera désormais admis de proposer tout type de matériau quel que soit la surface.

La règle sur l'organisation des ouvertures est précisée pour éviter toute ambiguïté dans son appréciation. Il s'agit bien d'axer les ouvertures d'un niveau sur l'autre pour ordonnancer les façades.

Zone AU1 :

- Article AU1-2

Les règles sur la servitude de mixité sociale est modifiée dans l'objectif de mieux encadrer la part de logements sociaux et favoriser le logement senior, dans un contexte de tensions financières.

En effet, la commune observe que de nombreux programmes de logements initialement prévus en accession libre ne parviennent pas à aboutir. Les promoteurs se tournent alors vers la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à des bailleurs sociaux, conduisant à une concentration excessive de logements à vocation sociale. Cette situation expose la commune à des charges de gestion disproportionnées, notamment en matière d'équipements publics et de services associés.

L'objectif de la modification de la règle est alors de mieux encadrer le logement social en alignant les objectifs stricts dictés par la loi, afin de limiter la part de logements sociaux neufs et éviter une spécialisation du territoire.

En revanche, elle souhaite soutenir le logement senior en permettant une dérogation ciblée sur ce type de logements spécifiques en autorisant un taux de 100% social sous réserve que les logements soient de qualité en bénéficiant d'un label. Cette mesure vise à répondre à un besoin croissant en logements adaptés, tout en garantissant une qualité de service et une intégration urbaine maîtrisée.

Avec les évolutions de la loi sur la part de logements sociaux est portée de 20% à 25% dans les programmes de 10 logements et plus, avec une exception pour des logements spécifiques dédiés aux seniors de type HSS (habitat senior service) et sous réserve que ces logements soient de qualité justifiée par un label NF Habitat HQE pour garantir une exemplarité.

A noter que la part de logements sociaux portée à 25% du programme s'applique strictement et plus de façon minimale.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le chapeau de l'ensemble des dispositions de cette thématique est modifié pour supprimer la mention relative aux constructions envisagées sur un terrain divisible. Afin de laisser une plus grande liberté d'aménagement lors de programmes d'aménagement d'ensemble.

- Article AU1 -3

La commune souhaite ajuster la hauteur maximale autorisée des constructions en la portant de 6 mètres à 12 mètres pour des programmes spécifiques d'habitat seniors. Ce dépassement de hauteur ne pourra être en revanche possible uniquement si les logements présentent une qualité démontrée par un label

environnemental de type NF Habitat HQE ou équivalent pour garantir une performance énergétique et une qualité de vie optimale pour les occupants.

Ce plafond à 12 mètres évite une densification brutale et reste en phase avec les caractéristiques du secteur AU1 et son environnement, sans permettre un dépassement de plus de 20% des droits à construire de la zone.

- Article AU1 - 4

Les dispositions relatives aux matériaux de façades sont modifiées pour des petites constructions générant un impact limité dans le paysage, comme les abris de jardin et autres annexes présentant une emprise au sol limitée à 10 m². Il sera désormais admis de proposer tout type de matériau quel que soit la surface.

La règle sur l'organisation des ouvertures est précisée pour éviter toute ambiguïté dans son appréciation. Il s'agit bien d'axer les ouvertures d'un niveau sur l'autre pour ordonnancer les façades.

Zone A et N :

- Article 1

La notion de « ruine » est supprimée, puisqu'une ruine n'est plus une construction bien qu'il n'existe pas de définition très précise de « ruine ». Elle est remplacée par construction dégradée.

Définition de ruine : Ancienne construction ayant conservé au moins 50% de ces murs périphériques (façade) et perdue au moins 50% de sa toiture.

La modification prévoit également de réduire le nombre de destinations. Il est supprimé les destinations suivantes :

- Artisanat, commerce et activités de service
- Bureaux

- Article 4

La règle sur l'organisation des ouvertures est précisée pour éviter toute ambiguïté dans son appréciation. Il s'agit bien d'axer les ouvertures d'un niveau sur l'autre pour ordonnancer les façades.

IV – LES JUSTIFICATIONS AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1- Justification au regard du SCOT Nord Toulousain :

Les modifications apportées au règlement écrit n'ont pas d'incidences sur le SCOT Nord Toulousain et s'inscrivent dans les orientations en vigueur.

2- Justification au regard de la majoration des disponibilités de construction :

Les évolutions réglementaires apportées en termes de majoration des droits à construire concernent des projets spécifiques ciblés sur :

- le commerce et les services
- le logement dédié aux seniors

Ces mesures s'inscrivent dans une logique de maîtrise du développement urbain, en évitant une densification généralisée et en concentrant les efforts sur des secteurs et des destinations identifiés comme prioritaires.

Ainsi, la majoration des droits à construire est exclusivement applicable dans les secteurs UB et AU du PLU.

Cette restriction des droits à construire répond à une double logique :

- éviter une dispersion des projets sur l'ensemble du territoire communal
- concentrer les efforts sur des secteurs stratégiques, en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP centre notamment).

Développer des commerces et des services :

Le projet cible prioritairement les abords de l'avenue Castelnau, en particulier à proximité de l'école élémentaire, conformément aux dispositions de l'OAP « centre ».

Le secteur est très contraint foncièrement parlant :

- Les terrains sont tous urbanisés à ce jour

- Seul, l'espace disponible après démolition des bâtiments de l'école élémentaire présentera un potentiel constructible. L'espace disponible représente environ 4000 m²
- La maîtrise foncière est assurée par la commune, ce qui facilite la mise en œuvre des projets et surtout la maîtrise des programmes

Logements seniors :

Pour garantir la cohérence fonctionnelle de ces logements (proximité des services, accessibilité,...), leur implantation sera strictement encadrée :

- Les terrains adaptés sont peu nombreux
- Les parcelles les plus pertinentes sont majoritairement des terrains communaux
- Au regard de l'ensemble des zones urbaines, ces fonciers représentent des surfaces minimales qui en aucun cas pourront dépasser une majoration de plus de 20% des possibilités à construire

Les modalités techniques de la majoration :

La majoration des droits à construire est rendue possible par :

- Une augmentation de la hauteur des constructions uniquement pour des logements seniors, sous réserve d'une qualité environnementale justifiée par une labellisation ce qui limite la densification permise
- Une augmentation de l'emprise au sol de 10%, ce qui reste limitée et ponctuelle
- Ainsi en aucun cas la majoration ne pourra excéder 20% du potentiel constructible communal initial.

Cependant, les adaptations réglementaires permettant une très légère densification de l'espace urbain vont permettre à la commune :

- Répondre à des besoins spécifiques tout en limitant l'impact sur la densité urbaine globale
- Optimiser l'utilisation des fonciers communaux souvent mieux adaptés à ces projets ciblés
- Garantir une cohérence territoriale en alignant les projets sur les orientations stratégiques du PLU et le PADD

V – SURFACES DES ZONES

Les surfaces sont inchangées. Le règlement graphique n'est pas modifié.

VI – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification s'inscrit dans le scénario développé dans la révision générale du PLU de 2023 sans génère d'impacts particuliers sur l'environnement.

Le projet ne concerne que des aspects d'ordre réglementaire qui ne gèrent pas d'impact sur les aspects environnementaux des terres et des paysages.

Le renforcement des trames verts reste de rigueur.

La maîtrise des eaux de pluie devra être intégrée et la régulation des éventuels ilots de chaleur doit être appréhendée.

Les espaces agricoles, naturels et forestiers ne sont pas impactés, comme les zones humides.

La modification des règles d'urbanisme n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

V – CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la modification n'affectent pas, voire peu les milieux naturels protégés

Il est d'autre part, à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT Nord Toulousain.

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.