

Modification du PLU de Montastruc-la-Conseillère

Suivi des modifications au regard des avis émis par les personnes Publiques Associées

Organisme et dates	Remarques émises	Modifications du dossier pour approbation
MRAE 21/08/2026	Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale – N° 020477/KK AC PLU	Pas d'évolutions
RTE 21/07/2026	Non concerné par la modification. Rte n'exploite pas d'ouvrage sur la commune.	Pas d'évolutions
SDIS 10/09/2023	Information relative au dimensionnement des voies. Annexe à joindre au PLU	La commune prend acte de la demande. L'annexe est déjà intégrée au PLU en vigueur
Terega 13/08/2026	Présence de canalisations de transport de gaz sur la commune. Information relative à la servitude générant une zone non aedificandi	La commune prend acte. Les servitudes sont introduites au PLU en vigueur
Chambre d'agriculture 10/08/2026	Mettre à jour le lexique sur les points suivants : - Les ruines et leurs modalités de reconstruction doivent respecter le cadre législatif en vigueur. - Les constructions dégradées sont à préciser pour mieux encadrer les travaux liés.	La commune prend acte des remarques. Il est proposé de reformuler et préciser la notion de ruine et de construction dégradée en fonction des éléments développés ci-dessous : Il n'existe pas de définition légale ou textuelle précise de la « ruine » dans les codes français, mais la jurisprudence et le droit de l'urbanisme la caractérise par opposition au bâtiment existant. Le code de la construction et de l'habitation (CCH, art. L511-2) parle d'immeuble menaçant ruine ou en état de péril, mais pas « ruine » elle-même. Pluss généralement, il s'agit d'un bâtiment dont la solidité ne garantit plus la sécurité des occupants ou des tiers. En l'absence de lois, ce sont les tribunaux (notamment la Cour de cassation et le Conseil d'État) qui fixent les limites au cas par cas :

		• État matériel : Un bâtiment est qualifié de ruine lorsqu'il ne reste que des vestiges importants (par exemple, un seul mur ou des restes de murs insuffisants pour parler d'une structure fermée). La jurisprudence estime qu'en deçà d'un seuil critique (comme la perte de la majeure partie des murs et de la toiture), il ne s'agit plus d'un bâtiment existant rénovable, mais d'une ruine. • Conséquence en urbanisme : Un bâtiment existant permet des travaux de réhabilitation. À l'inverse, une ruine est souvent assimilée à une absence de bâtiment ou à une construction nouvelle, ce qui interdit sa reconstruction dans certaines zones protégées ou naturelles (sauf si un règlement local autorise la restauration d'éléments patrimoniaux ou si le bâtiment est encore identifié sur le cadastre fiscal)
DDT 31 22/09/2026	Le dossier fait référence à une procédure de modification simplifiée dont le terme est erroné par suite de l'évolution de la loi entrée en vigueur au 26 mai 2026. La modification de la règle de mixité sociale portant la part à 25% stricte ne s'inscrit pas dans une politique volontariste en faveur du	La commune prend acte de la remarque de la DDT mais n'identifie pas l'endroit où la notification de modification simplifiée aurait été mentionnée par erreur. L'erreur sera rectifiée si cela est le cas. La commune confirme que la procédure est une modification selon les termes de la loi Huwart du 26 mai 2026. La commune prend acte de la réserve de la DDT et explique ci-dessous pourquoi, elle ne suivra pas la demande de l'Etat.

	développement de l'offre de logements sociaux, face à une demande croissante sur le territoire. La commune compte actuellement 174 logements locatifs sociaux sur un parc de 1685 logements, soit 10,3%. Ce taux demeure sensiblement inférieur à l'objectif de 20% fixé par le SCOT NT en vigueur. Il est émis une réserve sur la modification de cette règle de mixité sociale.	Le DOO du SCOT en vigueur via sa prescription P106, demande de tendre vers la production de 20% de logements sociaux, sur la période du SCOT NT (soit 2012-2030), dans les nouveaux programmes. A noter également que cet objectif de 20% s'applique sur le groupement de communes (formant un pôle d'équilibre) Montastruc-Garidech-Gragnague et qu'il concerne la nouvelle production de logements. Il ne s'applique pas à la part totale de résidences principales, comme l'Etat le notifie dans son avis. Dans sa reformulation la commune reste donc compatible avec cette prescription du SCOT. Il faut également noter que Montastruc a produit 290 logements sur la période 2012-2023 dont 82 logements sociaux, ce qui représente une production de 28,27% de logements sociaux. Montastruc a donc réalisé un effort important pour développer le logement social sur son territoire, alors que la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU. Montastruc participe ainsi, à l'effort collectif, même si la part globale de logements locatifs sociaux est de 10,3% comme le souligne l'Etat. L'effort a également été important (période 2012-2023) pour les communes du groupement, Gragnague et Garidech avec la production respective de +402 logements (dont 74 sociaux) et +200 logements (dont 25 sociaux), portant ainsi la production de logements sociaux pour Montastruc, Gragnague et Garidech à 20,29%, en compatibilité avec le SCOT NT.
--	---	--

		Au regard des remarques émises, la commune souhaite cependant faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, et propose de reformuler la règle de mixité sociale : Au lieu d'imposer une production stricte de logements sociaux, la production de logements sociaux devra être comprise entre 20 et 25% de manière à définir un minimum et un maximum. La commune souhaite également préciser qu'encadrer le nombre de logements sociaux ne veut pas dire les limiter, parce que la part de logements sociaux spécifiques à destination des seniors n'est qu'en à elle pas restreinte. Un programme spécifique peut très bien être autorisé à Montastruc avec 100% de logements sociaux.
SCOT NT 17/09/2026	Avis favorable avec une recommandation : Clarifier la règle concernant le taux de logements sociaux	Le taux de logement social sera clarifié en proposant une fourchette avec un minimum de 20% de logements sociaux dans les programmes de logements et un maximum de 25%. Cet encadrement permet de répondre aux objectifs fixés par le SCOT tout en maîtrisant la mixité dans la typologie des logements accueillis sur la commune. Ce choix permet à la commune de mettre en œuvre, dans les programmes de logements importants, une vraie mixité sociale.
Vinci autoroute 24/09/2026	Les modifications n'ont pas d'incidences sur l'infrastructure autoroutière. Il est émis toutefois des recommandations	La commune prend acte des recommandations émises.
C3G 01/10/2026	Pas de remarques particulières	Pas d'évolutions
Conseil départemental de la Haute-Garonne 21/09/2026	Pas de remarques particulières	Pas d'évolutions

