

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de  
Montferrand**

---

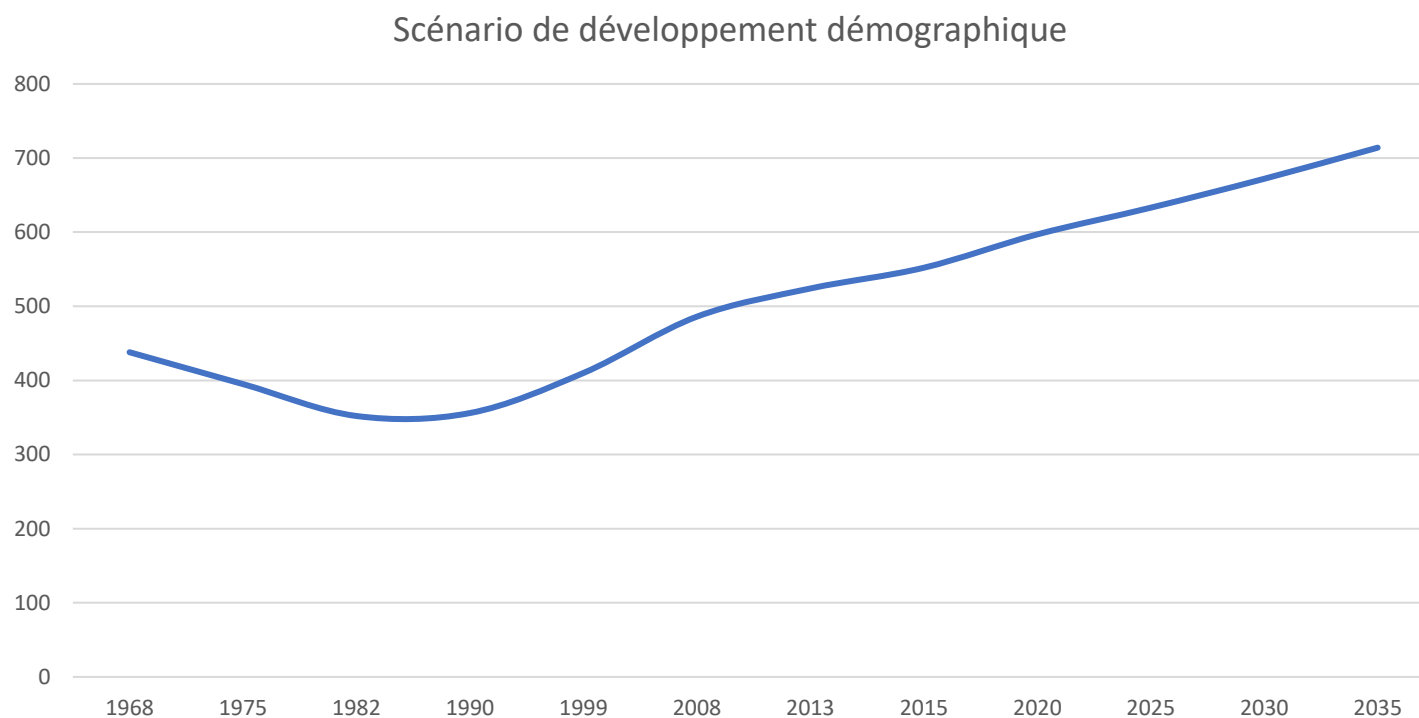
PROJET  
D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

# PREAMBULE

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit 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.
- Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.
- Le PADD :
  - est un document simple accessible à tous les citoyens,
  - permet un débat clair au Conseil Municipal,
  - n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.

# SCENARIO D'EVOLUTION

## Quel choix démographique



# SCENARIO D'EVOLUTION RETENU

## La volonté communale

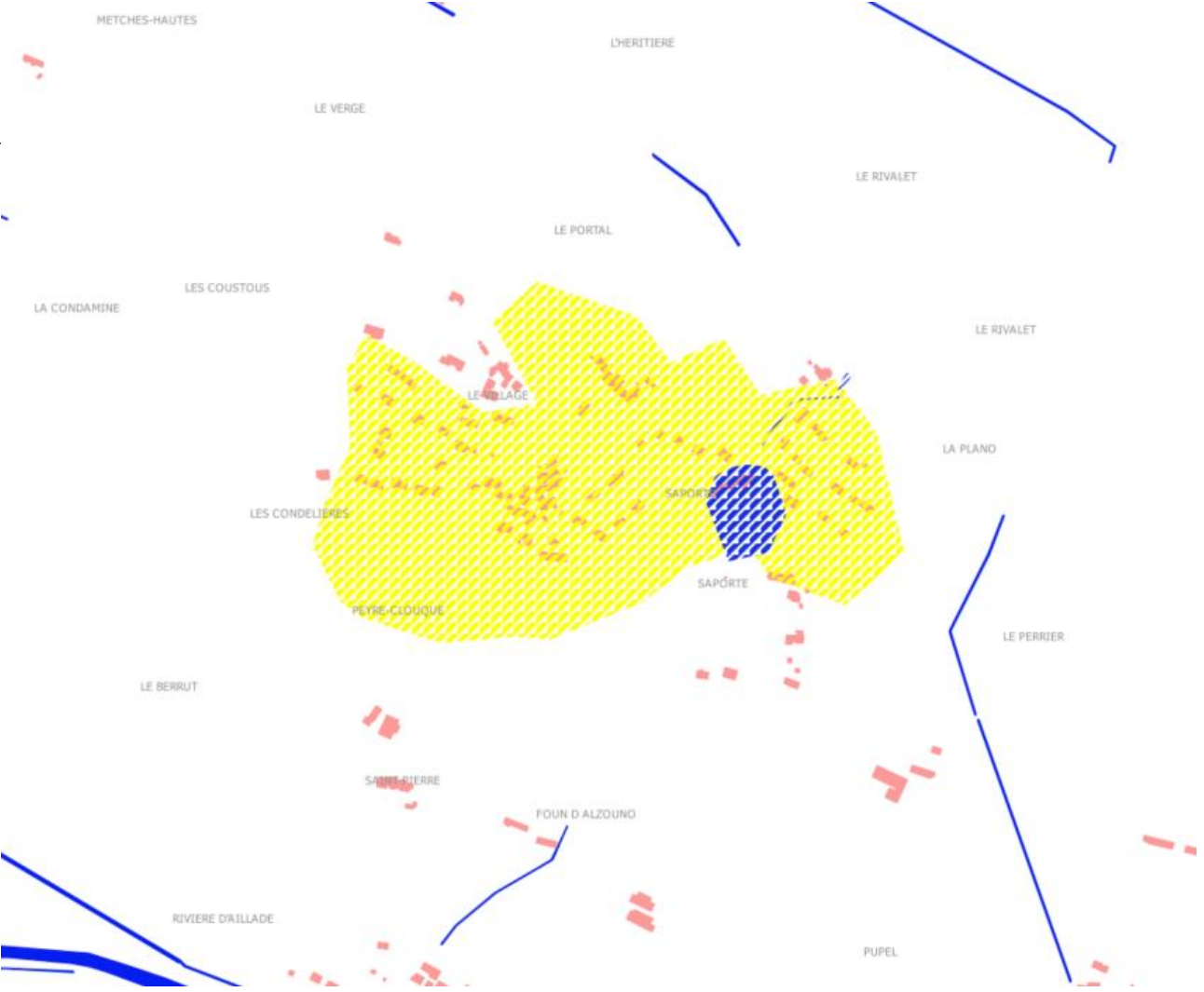
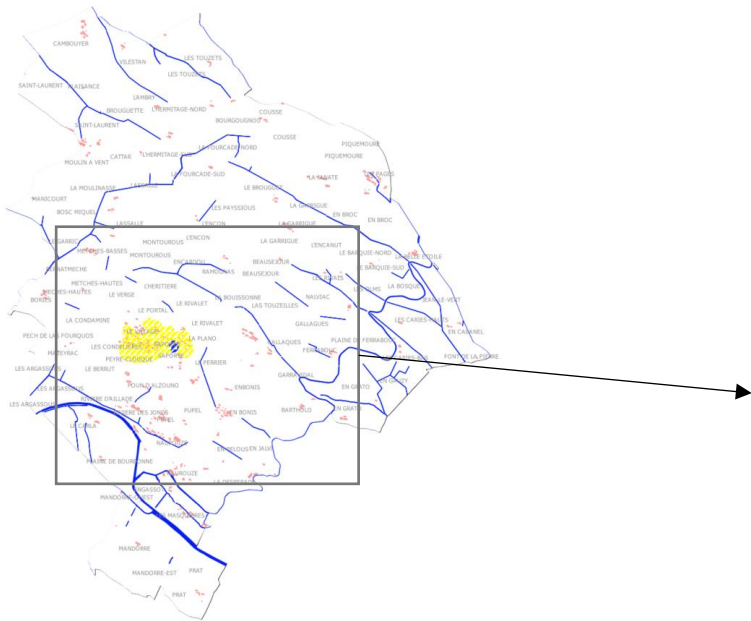
- Le projet de la commune est d'envisager un maintien de la croissance démographique à l'horizon 2035 afin d'atteindre une population légèrement supérieure à 710 habitants. Cette croissance démographique correspond à croissance de population inférieure constatée sur les périodes précédentes soit environ 1,2% de croissance annuelle.
- Concentration de l'urbanisation autour de l'existant;
- Permettre le développement économique du territoire;

## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

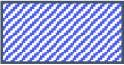
- **Faire le choix d'extensions urbaines mesurées** (en nombre et en surfaces) pour garantir l'équilibre entre développement urbain et maintien du caractère rural de la commune.
- **Maîtriser l'étalement urbain** et interdire le mitage, impactant fortement le paysage et les modes de gestion du territoire (réseaux, effectifs scolaires, déserte en transport...).
- Favoriser le développement urbain du centre bourg, à proximité des équipements communaux.
- Stopper le développement des hameaux pour réaffirmer la centralité de la commune en densifiant le noyau urbain actuel.
- **Maintenir et valoriser le cadre de vie** par des aménagements publics et paysagers de qualité.
- Prendre en compte le relief dans le cadre des aménagements à réaliser.
- Préserver le patrimoine végétal sur l'ensemble du territoire
- Favoriser, pour l'accueil de nouveaux logements, les secteurs disposant de la viabilité nécessaire et d'une voirie adaptée.
- Proscrire les voies principales en impasses dans la mesure du possible.
- Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère.

## **ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT**

- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de la détermination des zones urbaines.
- Soutenir l'offre d'équipement public pour accompagner l'accroissement de population.
- Maintenir et valoriser les services et équipements adaptés à la taille de la commune



Secteur d'urbanisation de comblement de dents creuses et d'extension



Secteur d'accueil de services publics existants

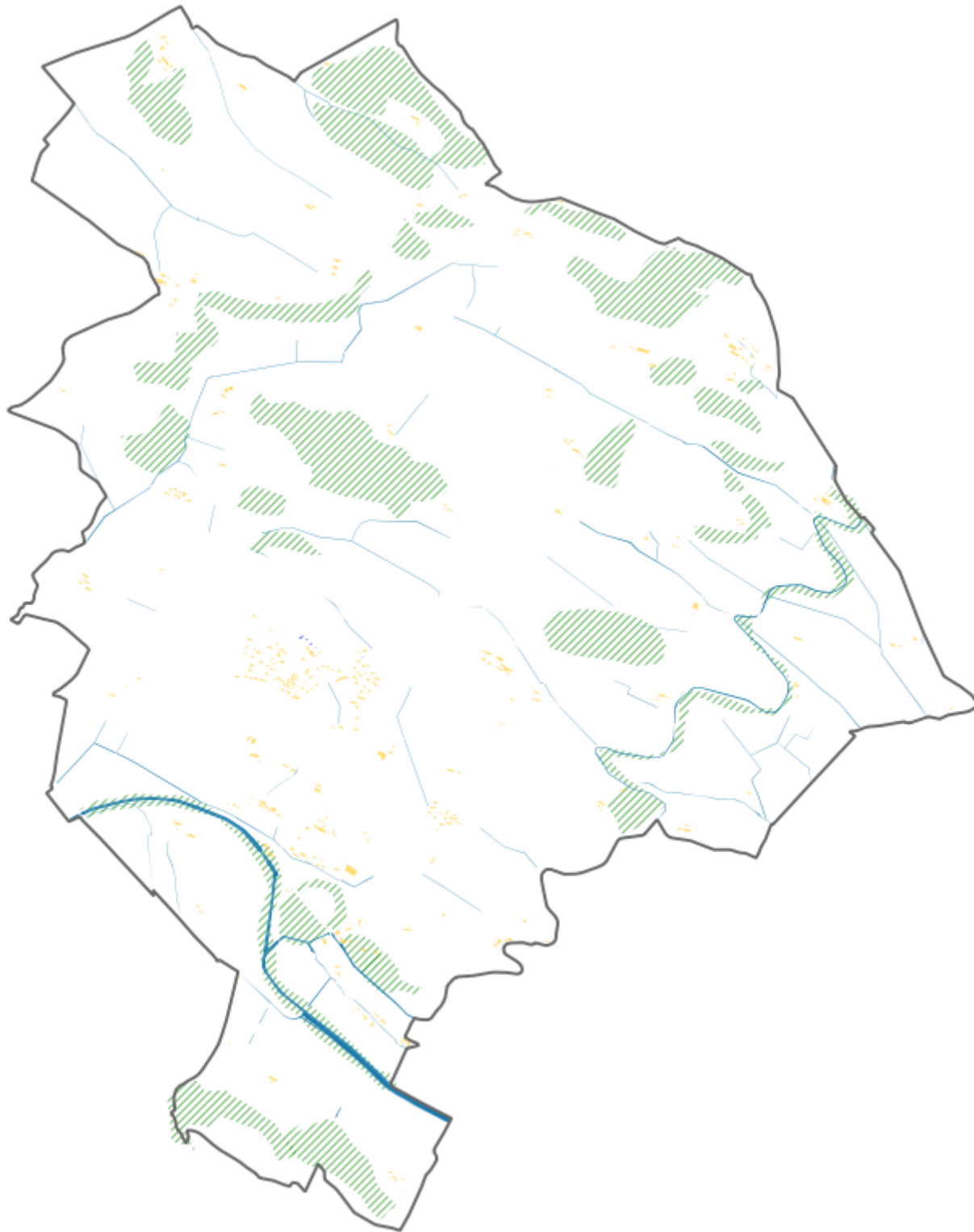
## **ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
- Favoriser la qualité des espaces touristiques
- Limiter la consommation des espaces agricoles par une urbanisation maîtrisée.
- Permettre la diversification de l'activité agricole.

## **ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

- Conserver les continuités écologiques (aquatiques, forestières et milieux ouverts) existantes en mettant en place de règles et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux.
- Prendre en compte les réservoirs de biodiversité créés par le canal du Midi et la Rigole.
- Favoriser la protection des zones boisées de la commune.
- Développer les circuits pédestres et de randonnées.

- Trame bleue à protéger
- ▨ Réservoir de biodiversité existant à protéger



## **ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT**

- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
- Favoriser le renouvellement urbain en valorisant le patrimoine architectural local et en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- Favoriser le cadre paysager et naturel des nouvelles constructions.

## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT, DE DEPLACEMENTS ET DE RESEAUX D'ENERGIE

- Maintenir les itinéraires doux existants et renforcer leur maillage, notamment dans les zones bâties et au sein des futures zones à urbaniser.
- Intégrer des liaisons douces dans le projet communal (notamment dans les secteurs d'extensions) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics.
- Permettre l'implantation d'équipements d'énergie renouvelable.

## **ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique.
- Permettre le raccordement à la fibre optique.

## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- Permettre le maintien des exploitations agricoles et le développement de leurs activités annexes.
- Permettre le développement touristique du camping implanté sur le nord de la commune.
- Promouvoir la zone d'activité existante en bordure de départementale et permettre de compléter les espaces libres en tenant compte des contraintes et des servitudes (notamment gaz).
- Permettre la réalisation de projets économiques aux franges du centre bourg.

## **ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS**

- Conserver et faire connaître les chemins de randonnées, de balade entre parcelles.
- Protéger le patrimoine communal
- Permettre le développement des activités touristiques liées au tourisme autour du canal du Midi.

## OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

*Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique, la commune décide de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants :*

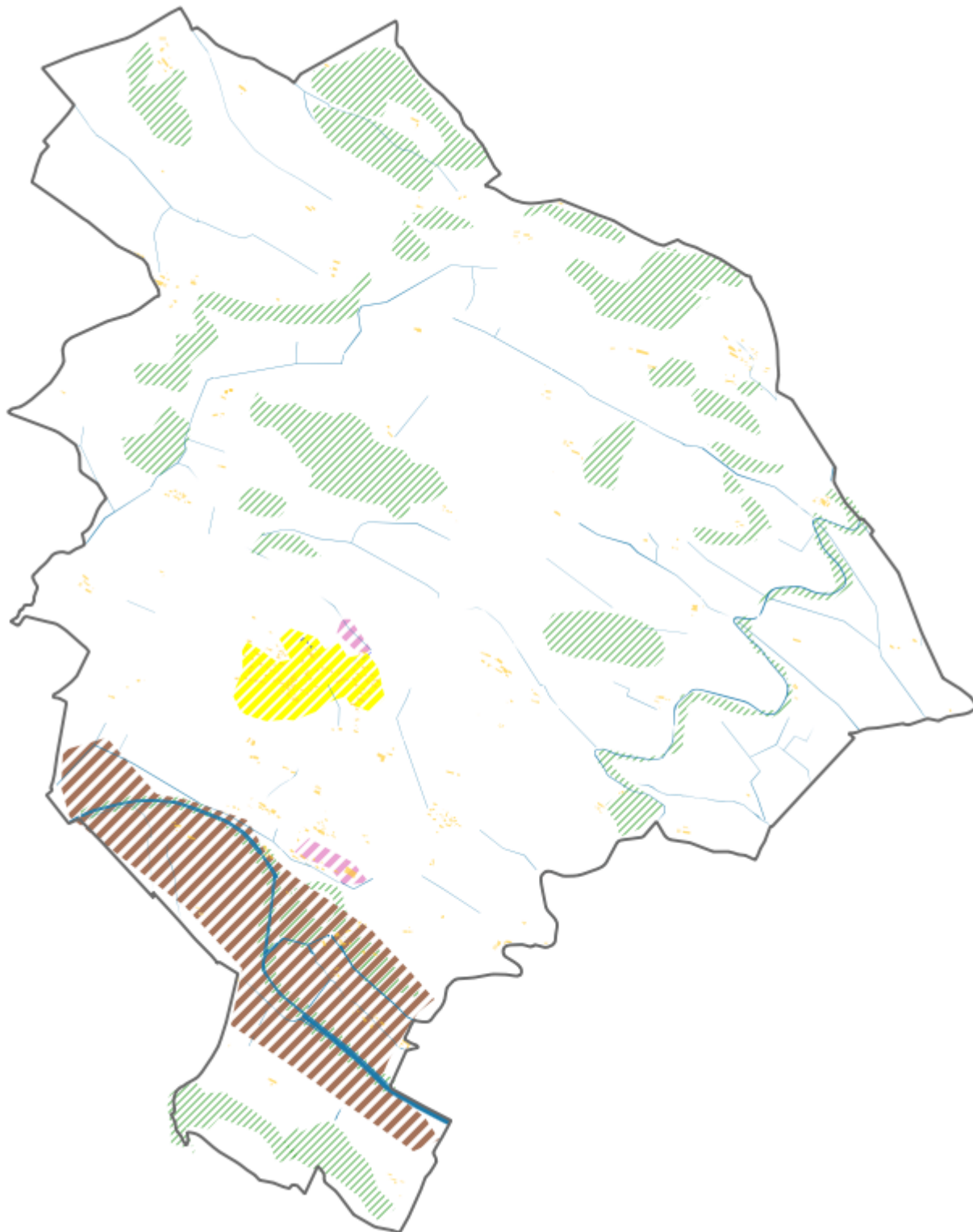
- Favoriser le renouvellement urbain par :
  - Le comblement des dents creuses,
  - les réhabilitations de l'existant
  - les changements de destination en milieu agricole.




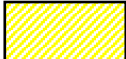
## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

*En vue de la réalisation de son projet urbain, la commune a décidé de modérer sa consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon 2035 :*

Dans le but de limiter la consommation foncière :

- La commune tient compte de l'objectif de production établi dans le cadre de la révision du SCoT du Pays du Lauragais à 2030 et modère sa production de logements à l'horizon 2035.
- La réduction de la consommation d'espace passe par une augmentation de la densité de la production neuve, cette densité passe de 9 logements/ha à 12 logements/ha sur les secteurs en extension bénéficiant d'un accès à l'assainissement collectif.
- La production neuve attendue est d'une quarantaine de logements.
- L'enveloppe de consommation foncière pour le développement résidentiel ne doit pas dépasser 3 ha.
- Le parc bâti existant et notamment par le biais des changements de destination est mobilisé.
- La commune n'envisage pas de consommation d'espace à destination des équipements publics.
- La commune maintient les espaces de développement de l'activité économique ouverts à l'urbanisation, la consommation foncière envisagée ne doit pas dépasser 1 ha.



-  Protection des paysages du canal du midi
-  Secteur d'accueil d'entreprises
-  Secteur de protection de l'environnement
-  Secteur de développement de l'habitat

## **Annexe destinée à expliciter les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.**

*Le projet démographique à l'horizon 20235 envisage une progression de la population pour atteindre les 710 habitants environ. Cette progression démographique exige une augmentation du parc de logements pour accroître l'offre et accompagner les différents besoins de la population actuelle et future.*

L'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis montre que le territoire possède un réservoir faible :

3700 m<sup>2</sup> en centre bourg sont mobilisables pour la production de logements neufs.

Le potentiel de logements vacants est également très faible.

Le potentiel du patrimoine agricole non utilisé et repartit sur l'ensemble du territoire est plus important mais plus complexe à mobiliser, le nombre de logements attendus sur ce segment du parc de logements est donc faible.

A l'horizon 2030, pour satisfaire son projet démographique, la commune a besoin de mobiliser les espaces de densifications et les mutations possibles du bâti pour produire 13 logements complémentaire et 16 logements en extension de l'enveloppe urbaine.

La surface en extension est de 1,24 ha pour le développement de l'habitat.

La commune envisage également de soutenir son économie artisanale en permettant la mobilisation d'une parcelle 0,51 ha.

La consommation totale de foncier à 2030 est de 1,75ha jusqu'en 2030.

Pour soutenir son développement jusqu'en 2035 la commune a besoin de mobiliser 1,42ha pour les besoins en matière de production de logements et 0,47ha pour les besoins économiques.

Soit une consommation totale à l'horizon 2035 de 3,64ha.