



MONTASTRUC

La Conseillère

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le
19/07/2022

Approuvée le
04.07.2023

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

REVISION DU PLU DE MONTASTRUC-LA- CONSEILLERE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

JUIN 2021



NOS AMBITIONS



L'IMAGE DU TERRITOIRE

Le PADD exprime le projet de territoire pour une dizaine d'années.

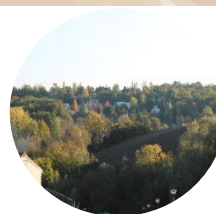
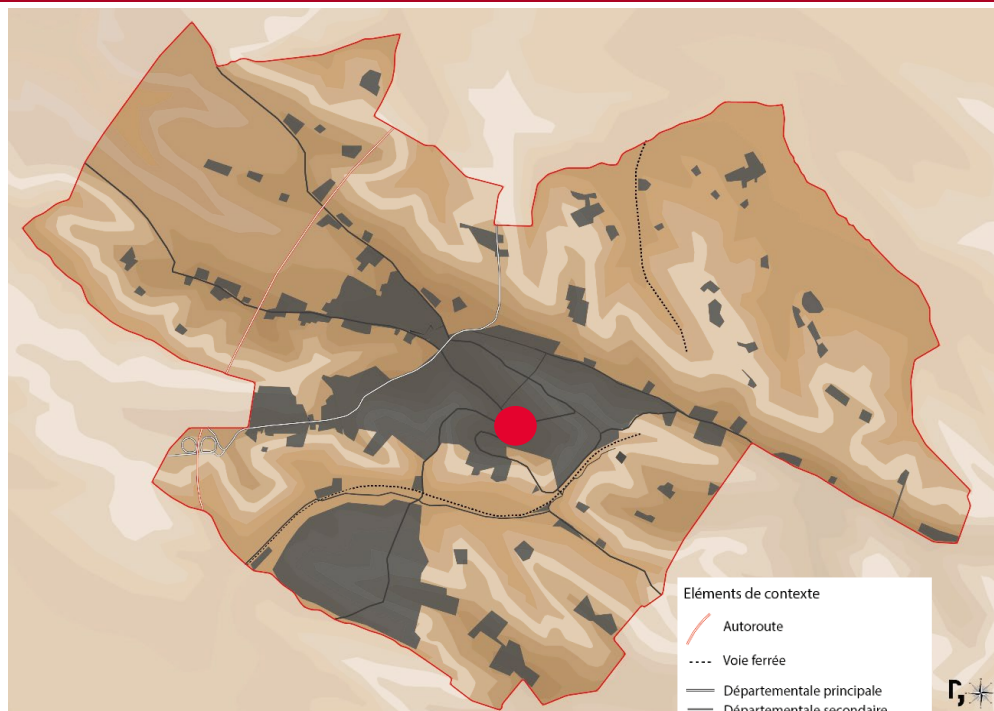
Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives afin de développer plus de solidarités et de services tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

Commune située en troisième couronne de la métropole toulousaine et pôle important de la CCCG, Montastruc bénéficie de nombreux atouts – la présence d'équipements et services de qualité, une petite activité économique, proposant quelques emplois, la proximité avec un échangeur autoroutier et une gare qui mettent la commune à une quinzaine de minutes seulement de Toulouse.

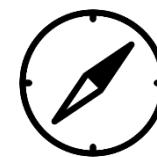
Associée à un cadre de vie privilégié où les espaces naturels et agricoles sont encore préservés, Montastruc-la-Conseillère attire régulièrement de nombreux habitants car il y fait bon vivre.

Dans cet environnement favorable et préservé, la commune de Montastruc souhaite conserver son caractère et son identité de petite commune encore rurale aux portes de Toulouse, c'est pourquoi, elle souhaite maîtriser sa croissance démographique.

Elle projette la mise en place d'une politique ambitieuse qui viendra s'adapter à la taille de son territoire, tout en s'inscrivant dans des logiques de développement supra-territoriales.



QUEL PROJET POUR LE FUTUR ?



Nos ambitions

Le projet communal

Synthèse

➡ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un **document simple et concis** qui donne une information claire aux citoyens sur le projet de territoire.

➡ Il s'agit de la **pièce centrale** du PLU exprimant une vision à long terme du territoire : il expose un **projet politique** répondant aux enjeux du territoire.

➡ Ainsi, le projet des élus de Montastruc a pour objectif de **préserver l'identité et le caractère** de la commune en **maîtrisant sa croissance démographique**, tout en développant **plus de solidarités et de services** et en préservant **l'environnement** ainsi que le **cadre de vie**.



UN PROJET AUTOUR DE 3 AXES



AXE 1 : S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale



AXE 2 : Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social



AXE 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent

Nos ambitions

Le projet communal

Synthèse

UN PROJET AUTOUR DE 3 AXES

AXE 1 : S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale

Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces

Préserver les ouvertures sur le grand paysage et valoriser le patrimoine identitaire

Replacer la nature au cœur de la ville

AXE 2 : Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social

Construire un territoire des proximités

Consolider un modèle en faveur du lien social et de la mixité sociale et générationnelle

AXE 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent

Maîtriser le développement de l'urbanisation dans une logique de cohérence territoriale et de développement durable

Préserver et développer les commerces de proximité, tout en promouvant le développement économique

Nos ambitions

Le projet communal

Synthèse

LE PROJET COMMUNAL



Axe 1 :

S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale

S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale

Plus de la moitié du territoire est composée d'espaces naturels et agricoles qui façonnent le paysage communal et encadrent l'urbanisation de Montastruc-la-Conseillère.

Depuis les points hauts et lignes de crêtes, de nombreuses perspectives visuelles s'ouvrent sur le noyau villageois et sur un paysage agricole avec au loin la chaîne des Pyrénées qui se dévoilent. Ce paysage singulier et emblématique nécessite une attention particulière, parce qu'il contribue à l'identité de Montastruc comme à celle de son bassin de vie et valorise son cadre de vie.

Au-delà des enjeux purement écologiques, maintenir la place de la nature en ville sera également une priorité dans le développement du territoire pour garantir la qualité de vie sur le territoire.

De façon globale, le projet de développement urbain recentré autour des zones urbaines existantes contribuera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, composantes identitaires du territoire à préserver.

Constats :

- Un territoire communal qui héberge une biodiversité ordinaire
- Les boisements : principaux milieux intéressants pour la faune et la flore
- Importance de la structure arborée de la commune qui présente un intérêt majeur pour le cadre de vie

Enjeux :

- Maintien de la continuité boisée avec la forêt de Buzet
- Restauration des continuités boisées avec les communes de Saint-Jean-Lherm et Gragnague
- Restauration de haies sur les coteaux agricoles et maintien des cultures de fourrage et prairies
- Préservation de l'identité paysagère et la biodiversité ordinaire
- Gestion du franchissement des obstacles

Orientation 1 : Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces

➡ Action 1 : Valoriser et maintenir des composantes paysagères structurantes de la commune

- Protéger les masses boisées qui marquent et animent le paysage communal, et constituent des continuités écologiques majeures
- Préserver les haies, les alignements d'arbres et les arbres remarquables présents dans l'espace agricole et urbain, et encourager leur restauration

➡ Action 2 : Protéger les trames vertes et bleues

- Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvage
- Assurer les liens et continuités vers les territoires limitrophes afin d'inscrire le projet dans un réseau écologique supracommunal en cohérence avec le SCoT et les enjeux de la TVB

➡ Action 3 : Préserver les espaces agricoles

- Maintenir des espaces agricoles homogènes pour assurer l'unité agricole et pérenniser l'activité
- Préserver et protéger les terres à forte valeur agronomique en fixant les limites claires à l'urbanisation
- Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et urbains afin de limiter les risques de conflits liés à l'exploitation des terres agricoles, mais aussi pour accompagner l'intégration de l'urbanisation dans le paysage

PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES POUR RENFORCER LES FONCTIONS ECOLOGIQUES DES ESPACES

Nos ambitions

Le projet communal

Synthèse



Constats :

- La qualité des paysages comme atout fort de la commune
- Un territoire agricole, aux paysages ruraux et urbains encadrant un cœur ancien où la brique est très présente à des quartiers pavillonnaires
- Des reliefs offrant de nombreuses vues sur les paysages de coteaux
- Un bourg avec un patrimoine de qualité encore préservé.

Enjeux :

- « Mise en scène » de l'entrée de ville entre le carrefour de la Conseillère et la zone de l'Ormière
- Maintien d'ouvertures visuelles sur le paysage dans les développements urbains
- Préservation de l'identité patrimoniale de l'ancienne bastide héritée du passé.

Orientation 2 : Préserver l'ouverture sur le grand paysage et valoriser le patrimoine identitaire

➡ Action 1 : Accompagner la découverte des sites, du patrimoine et des espaces naturels

- Préserver les cônes de vues offerts sur le grand paysage depuis les belvédères du territoire, et sur le bourg ancien depuis la campagne
- S'appuyer sur la trame paysagère et la topographie pour développer les modes actifs : développement du réseau de chemins communaux et de pistes cyclables en partenariat avec la communauté de communes des coteaux du Girou
- Maintenir et connecter les chemins de randonnées qui traversent la commune et relient les communes voisines

➡ Action 2 : Préserver le patrimoine et l'identité du territoire

- Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage
- Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain
- Définir des règles pour préserver le bâti ancien et les formes architecturales remarquables

PRESERVER LES OUVERTURES SUR LE GRAND PAYSAGE ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE



Constats :

- Une ville relativement bien végétalisée où l'arbre tient une place importante
- Un héritage de parcs monumentaux préservés au contact du cœur historique
- Des développements urbains récents minéralisés laissant peu de place à la nature

Enjeux :

- Accompagnement du développement urbain en s'appuyant sur une stratégie d'adaptation au changement climatique
- Mise en place d'un projet en adéquation avec la lutte contre l'érosion et le maintien d'une biodiversité
- Lutte contre les îlots de chaleur

Orientation 3 : Replacer la nature au cœur de la ville

➡ Action 1 : Affirmer et renforcer les trames vertes urbaines pour maintenir les ambiances existantes d'une nature ancrée en ville

- Préserver les espaces boisés et les parcs remarquables qui constituent des lieux de respiration et de biodiversité dans le tissu urbain
- S'appuyer sur la diversité des expressions de la nature en ville pour préserver le bien-être des habitants : pollution, adaptation au changement climatique, santé, ...

➡ Action 2 : Préserver et développer le potentiel végétal des quartiers

- Reconquérir et requalifier les espaces publics trop minéralisés, par des plantations, la création de noues végétalisées et autres aménagements concourant à cet objectif
- Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...

REPLACER LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

Éléments de contexte

- Autoroute
- - - Voie ferrée
- Départementale principale
- Départementale secondaire
- Contour commune

Affirmer et renforcer les trames vertes

- Masses boisées
- Haies
- Végétation ponctuelle
- Parcs et masses boisées remarquables

Préserver et développer le potentiel végétal

- ★ Espaces publics à requalifier
- ⬡ Secteurs de projets





Axe 2 :

Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social

Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social

Le bon fonctionnement de la ville et de son bassin de vie s'appuie sur une proximité des différentes fonctions que le territoire abrite, de l'emploi, du logement et des services mais également des lieux de consommation, d'enseignement, d'activités culturelles ou sportives et sur les espaces publics.

Cette mixité fonctionnelle source de cohésion sociale à laquelle la collectivité est attachée, est à conforter. Il s'agit de construire un territoire des proximités, adapté aux évolutions des modes de vie et aux besoins des habitants tout en portant une attention particulière aux secteurs stratégiques du bassin de vie.

Ainsi, la commune, comme l'intercommunalité, souhaite réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture tout en offrant des services de proximité et de qualité à tous les habitants.

Constats :

- Un territoire irrigué par des axes de circulation d'importance et proche des principaux pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine
- Des flux de circulation importants
- Des formes urbaines et un développement en lien étroit avec l'automobile
- Des aménagements dédiés aux modes doux en partie conditionnés par le relief et un réseau cyclable quasi-absent
- Une gare en défaut de valorisation
- Des espaces de stationnement autour de la gare arrivés à saturation

Enjeux :

- Développement de liaisons douces sécurisées entre les différentes fonctions de la cité
- Traitement du carrefour de la Conseillère et plus largement des entrées de ville
- Adaptation des aménagements et signalétiques à la promotion des modes doux
- Optimisation du fonctionnement urbain par l'amélioration de la gestion des déplacements

Orientation 1 : Construire un territoire des proximités

➔ Action 1 : Composer une trame d'espaces publics

- Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'échanges
- Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements
- Enrichir l'école d'un espace public fédérateur au cœur des dynamiques de la ville

➔ Action 2 : Aménager une armature de déplacements actifs performante et accueillante

- Positionner la gare en pôle multimodal et en améliorer l'accessibilité
- Organiser et structurer les déplacements entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : la gare, les pôles d'équipements, la zone d'activités de l'Ormière et le futur lycée
- S'appuyer sur un aménagement structurant sur la RD 888 et y connecter un réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants

➔ Action 3 : Apaiser les déplacements dans l'enveloppe urbaine

- Sécuriser le carrefour de la Conseillère, maillon central dans les mobilités communales
- Poursuivre les actions de sécurisation et de réduction de la vitesse des véhicules à l'intérieur de l'agglomération et sur les axes principaux de liaison
- Organiser une offre en stationnement satisfaisante proche des commerces du centre bourg, du carrefour de la Conseillère et sur le site de la gare.

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DES PROXIMITES

Nos ambitions

Le projet communal

Synthèse

Éléments de contexte

-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Départementale principale
-  Départementale secondaire
-  Contour commune

Trame d'espaces publics à composer

-  Trame urbaine
-  Futurs secteurs de projets à dominance habitat
-  Futurs secteurs de projets à dominance économique
-  Futurs secteurs de projets mixtes

-  Équipements structurants

-  Commerces de proximité

Armature de déplacements actifs performante et accueillante

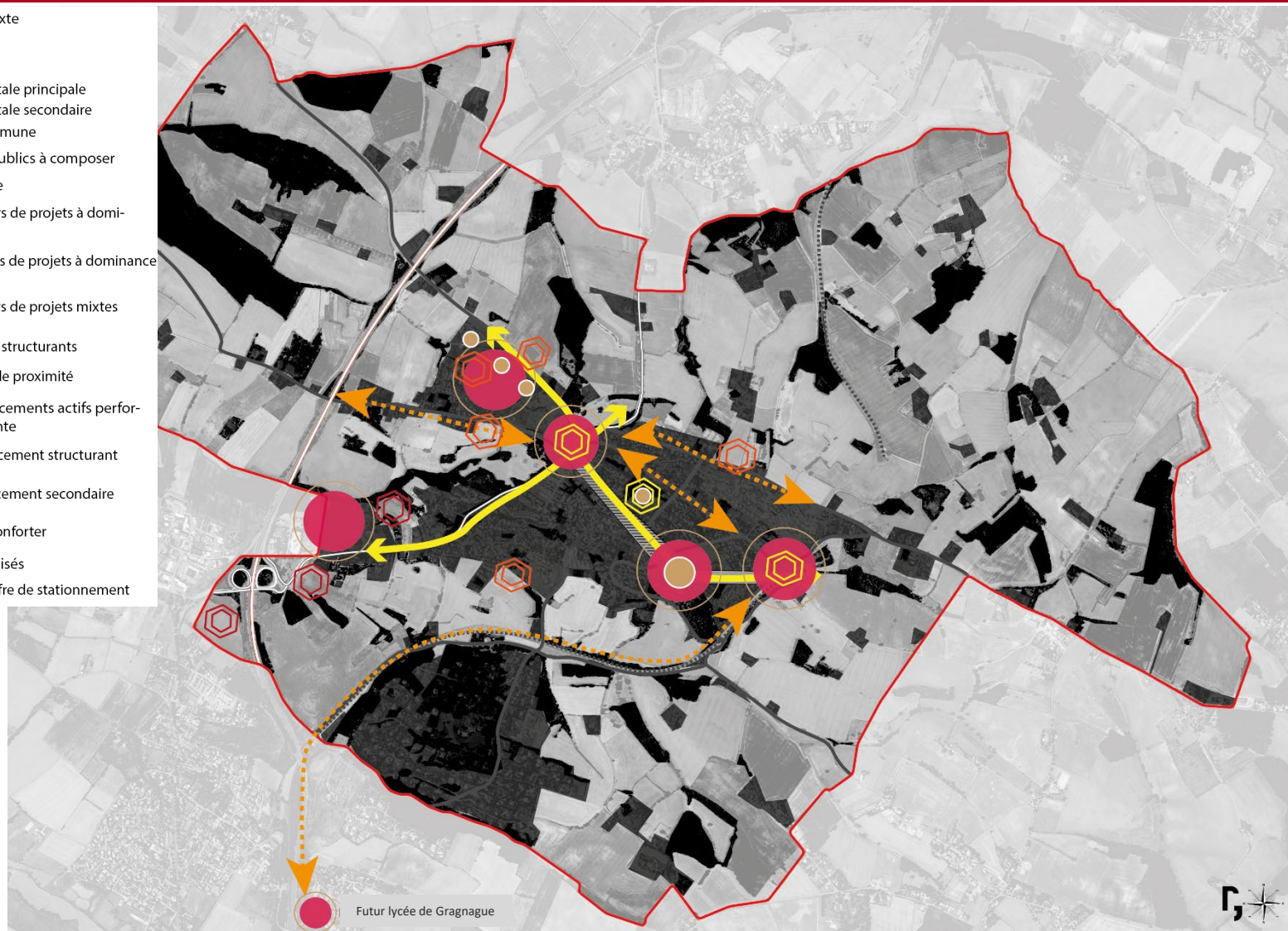
-  Axe de déplacement structurant

-  Axe de déplacement secondaire

-  Centralité à conforter

-  Déplacements apaisés

-  Organiser l'offre de stationnement



Constats :

- Une dynamique de production de logements importante et cohérente avec les évolutions démographiques
- Un rôle assumé de développement de l'offre de logements locatifs et sociaux
- Un territoire vivant et animé par des associations actives

Enjeux :

- Création de petits logements en adéquation avec la diminution de la taille des ménages
- Développement du parc de logements sociaux ou adaptés aux personnes âgées, pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle
- Accompagnement à la réponse des besoins des associations
- Association de la population aux choix stratégiques

Orientation 2 : Consolider un modèle en faveur du lien social et de la mixité sociale et générationnelle

➡ Action 1 : Accompagner un parcours résidentiel complet tout en assurant une répartition équitable des différents types de logements et à destination de différents profils au sein des futures opérations d'aménagement

- Diversifier le parc de logements
- Satisfaire les besoins en Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Permettre la production de logements à destination des seniors

➡ Action 2 : Soutenir l'animation locale

- Poursuivre la mise à disposition des locaux communaux (salles, terrains de jeux, locaux sportifs) aux associations et aider à la création de nouvelles
- Tisser des liens entre les différents équipements pour un meilleur fonctionnement
- Pérenniser les équipements et services existants en anticipant les besoins à venir



Axe 3 :

Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent

Montastruc-la-Conseillère constitue avec Garidech, et plus récemment par le développement de la commune de Gragnague, une tripolarité au centre de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou, qui se structure autour de l'échangeur autoroutier.

C'est en partie, en raison de ce positionnement stratégique aux portes de l'agglomération Toulousaine et de son cadre de vie attractif que le groupement accueille chaque année de nouveaux habitants.

Un des enjeux pour Montastruc-la-Conseillère est de poursuivre sa croissance démographique dans une volonté de faire co-exister la ville en harmonie avec son environnement proche. Cela passe par l'anticipation des mutations urbaines et une approche concertée avec le développement des communes du bassin de vie.

Constats :

- Montastruc s'est structurée en plusieurs pôles ; à partir de la bastide historique : le pôle sportif, le carrefour de la Conseillère l'avenue Castelnau et la gare.
- La tâche urbaine s'étend sur 25 ha
- Malgré le développement majoritaire de formes urbaines de type pavillonnaire, la commune a su limiter l'étalement de son urbanisation

Enjeux :

- Maîtrise et programmation d'un développement urbain cohérent avec la préservation des qualités du territoire : espaces agricoles, espaces naturels, points de vues, patrimoine,...
- Densification de la trame urbaine en tenant compte de la morphologie existante
- Valorisation des espaces libres à l'intérieur de l'espace urbain et programmation d'aménagements de qualité
- Action en faveur de la rénovation des constructions anciennes.

Orientation 1 : Maîtriser le développement de l'urbanisation dans une logique de cohérence territoriale et de développement durable

➡ Action 1 : Maintenir l'équilibre urbain/rural

- Affirmer l'équilibre entre, d'une part les espaces destinés à la construction, et d'autre part les espaces agricoles et naturels en :
 - Préservant les espaces naturels et agricoles qui entourent l'enveloppe urbaine
 - Définissant le développement de l'habitat avec le concours des communes voisines qui bénéficient des fonctionnalités de la ville centre que constitue Montastruc-la conseillère au regard du bassin de vie

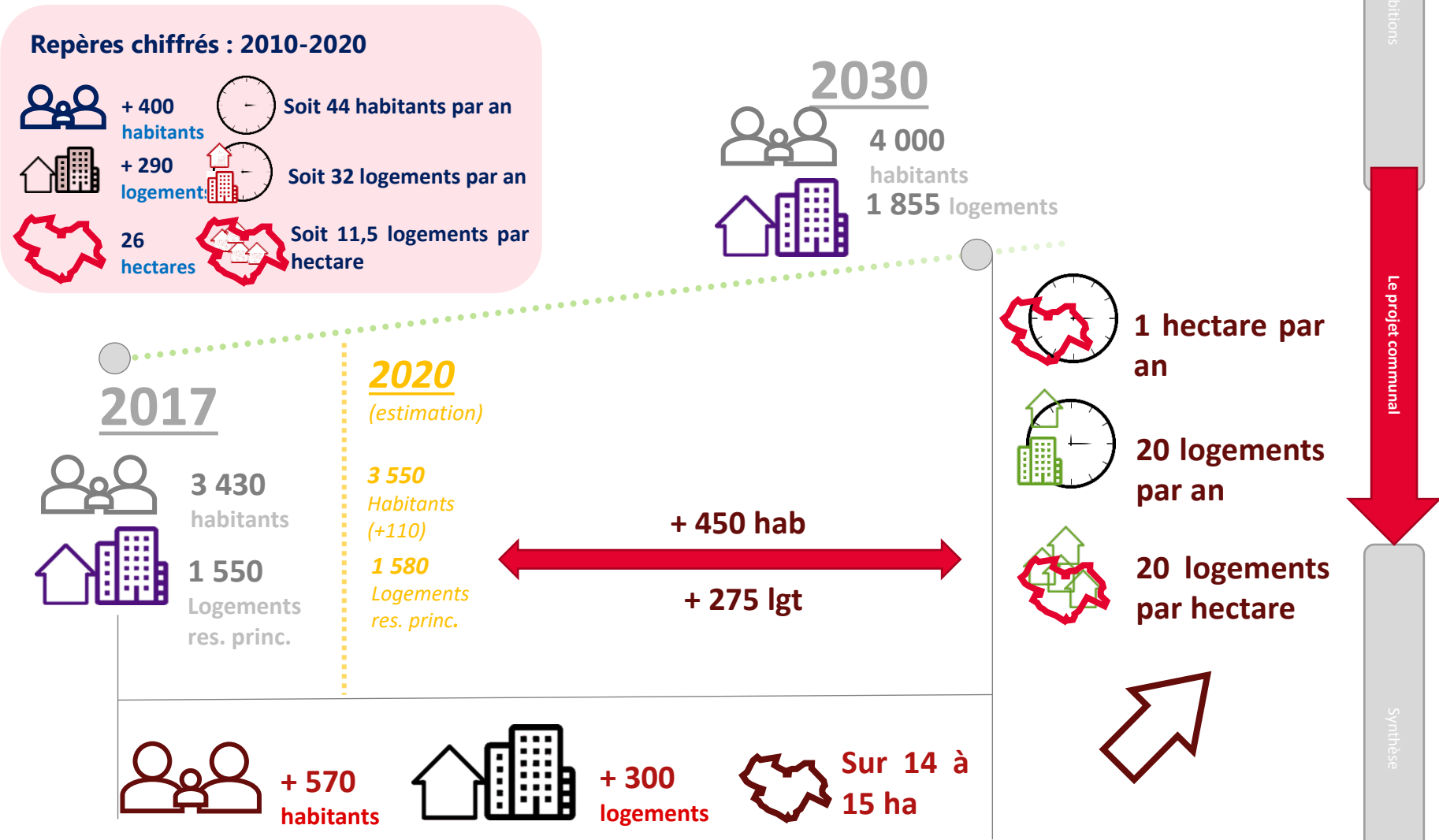
➡ Action 2 : Donner la priorité aux espaces urbanisés

- Donner la priorité à la densification pour limiter l'artificialisation des sols
- Optimiser les espaces enchâssés dans le tissu existant pour assurer une intégration qualitative des projets tout en maîtrisant leur densification

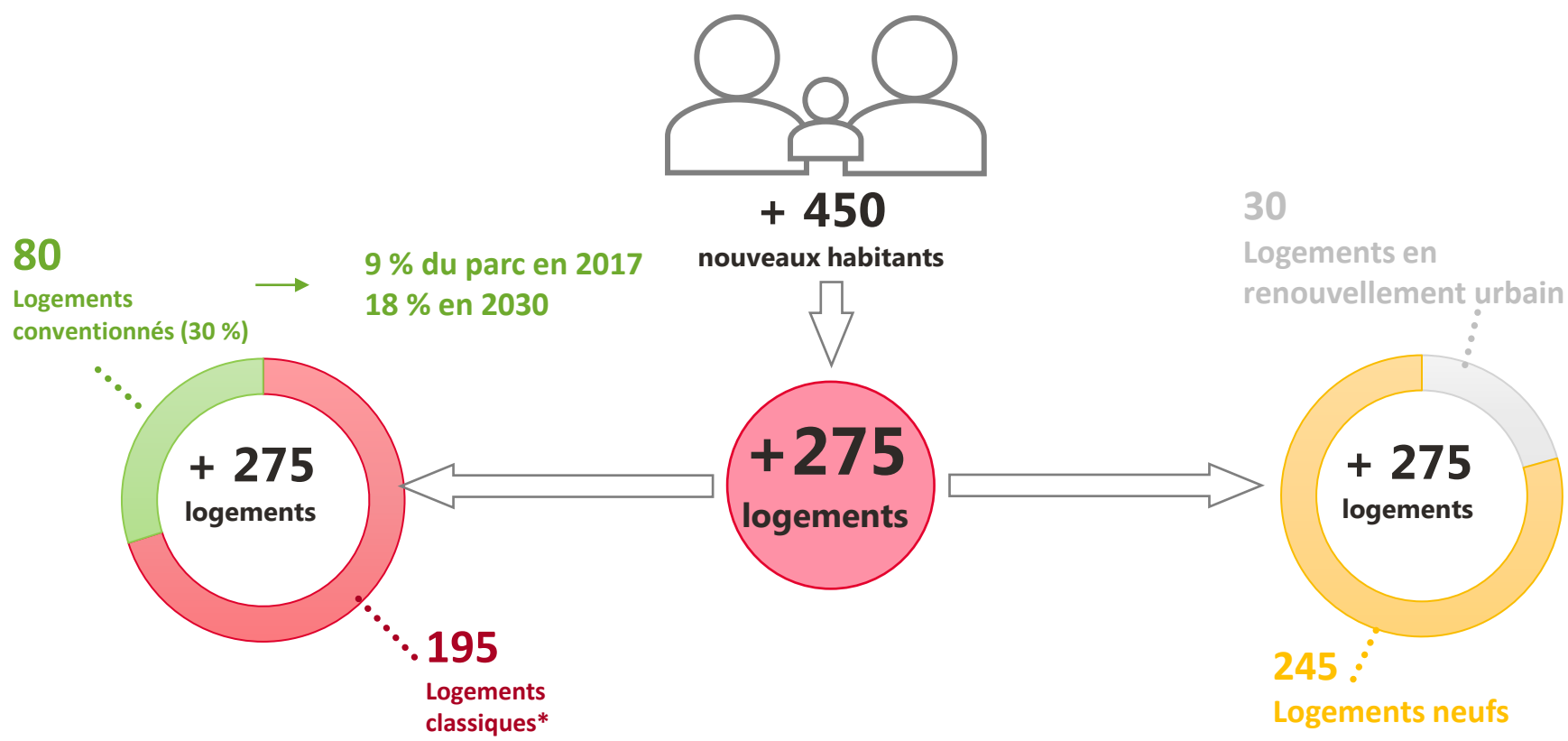
➡ Action 3 : Encadrer l'urbanisation des futurs secteurs et en assurer la qualité des opérations par la promotion d'un urbanisme durable

- Privilégier une maîtrise d'ouvrage communale des futures opérations d'aménagement pour garantir leur qualité et pour freiner la spéculation foncière
- Encourager le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre :
 - Encourager la labellisation des futures opérations pour un urbanisme durable et développer des logements certifiés (NF habitat HQE certifiés BEPOS+)
 - Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives
 - Favoriser des aménagements limitant la création d'ilots de chaleur

Orientation 1 : Maitriser le développement de l'urbanisation dans une logique de cohérence territoriale et de développement durable



Orientation 1 : Maitriser le développement de l'urbanisation dans une logique de cohérence territoriale et de développement durable



* Logement classique : logement sans condition d'attribution

Constats :

- Une commune bien équipée pour répondre aux besoins de la vie quotidienne (pôle de services pour le bassin)
- Le plateau d'équipements, depuis le carrefour de la Conseillère avec en prolongement des équipements et commerces de l'avenue de Castelnau, forment l'épine dorsale du fonctionnement communal
- Un modèle économique orienté vers l'économie présentielle dont dépendent la majorité des emplois locaux
- La population active dispose d'un bassin d'emplois important, à l'échelle locale et l'échelle de la zone d'emplois de Toulouse
- La situation de Montastruc est très favorable pour l'installation d'entreprises au regard de l'accessibilité du territoire

Enjeux :

- Le maintien et le renforcement des commerces de centre-ville
- Le développement des commerces hors du centre comporte un risque de perte de dynamisme du centre-ville
- Le soutien à une dynamique de création d'activités afin de limiter la dépendance aux pôles d'emplois extérieurs

Orientation 2 : Préserver et développer les commerces de proximité, tout en promouvant le développement économique

➡ Action 1 : Soutenir et renforcer la centralité commerciale de proximité du centre bourg

- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité
- Développer le marché de plein vent et soutenir les initiatives mettant en lien producteur et consommateur
- Accompagner la mixité des fonctions au sein du tissu résidentiel

➡ Action 2 : Conforter l'emploi pour asseoir le rôle de pôle d'équilibre au sein du SCoT

- Faire de la ZA de l'Ormière une vitrine d'entrée dans la commune
- Etendre la zone artisanale des Ormières pour répondre à la demande accrue des entreprises qui souhaitent s'installer dans un environnement bénéficiant d'infrastructures et de services de qualité en accueillant des activités complémentaires de celles du centre-bourg

➡ Action 3 : Soutenir l'activité agricole

- Permettre la diversification des activités (activité touristique, hébergement, production et vente de produits)
- Accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs et aider au développement d'activités de production de proximité
- Encourager le développement des circuits-courts en matière d'alimentation ainsi que la diversification des productions et des modes de production

Orientation 1 et 2

Éléments de contexte

-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Départementale principale
-  Départementale secondaire
-  Contour commune

Densification des espaces déjà urbanisés

-  Tâche urbaine, potentiel de densification et mixité des fonctions

Encadrer l'urbanisation des futurs secteurs

-  Secteurs de projets à dominance habitat
-  Secteurs de projets à dominance économique
-  Secteurs de projets mixtes

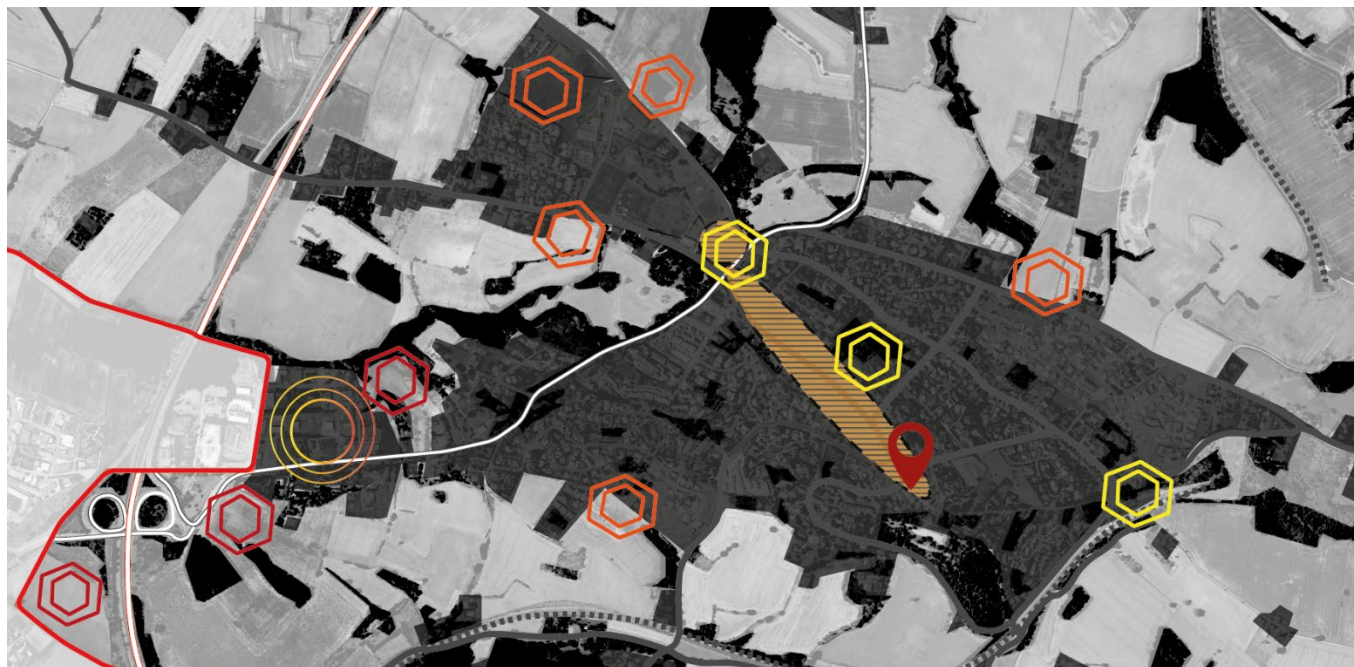
Maintenir et renforcer l'offre commerciale de proximité

-  Offre commerciale de proximité, changement de destination encadré

Marché de plein vent à développer

Asseoir le rôle de pôle d'équilibre

-  Marché de plein vent à développer
-  ZA des Ormières, vitrine de la commune



SYNTHESE

