



Departement de la Haute Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	23/02/2017	29/04/2024
Modification simplifiée n°1	24/01/2025	07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2025

Le Maire
Thierry SAVIGNY



371 Avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
contact@id-ville.

PRÉAMBULE

La finalité du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir et préciser les objectifs d'aménagement et de développement retenus par la commune au regard des forces et faiblesses du territoire.

Le projet politique de la commune de MONTBERON qui s'exprime à travers le PADD s'inscrit à la croisée entre :

- Les dispositions définies par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la grande agglomération Toulousaine en matière de préservation des espaces naturels ou agricoles et de développement durable du territoire, qui fixe des prévisions de développement modérées pour la commune. Une révision du SCOT est en cours.
- La stratégie locale de mobilité qui s'exprime à travers le Projet Mobilités Tisséo qui vise à renforcer la cohérence urbanisme/mobilités.
- Les besoins et enjeux issus du diagnostic qui ont permis d'alimenter et de nourrir la définition des orientations du présent PADD, en particulier sur les volets agricoles (diagnostic réalisé par la Direction de l'Agro-écologie du Conseil Départemental de la Haute Garonne) et sur la capacité de densification douce des tissus bâtis (démarche Bimby).
- Les études thématiques ou sectorielles réalisées en parallèle ou antérieurement à la révision du PLU qui ont été intégrées dans le projet communal (étude pour l'aménagement du centre bourg - CAUE31 ; note d'enjeux de l'Etat ; etc.).
- La prise en compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme et des obligations de performances environnementales à prendre en compte par les documents d'urbanisme, et en particulier la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) inscrite dans la loi Climat et Résilience promulguée en août 2022.

Ainsi, les orientations retenues par le PADD de MONTBERON s'organisent autour de cinq grands axes :

- 1. Le maintien du caractère agricole du territoire** marqué par une occupation des sols dominée par la culture céréalière.
- 2. La préservation des continuités écologiques et le cadre naturel** de la commune composés de ripisylves des principaux ruisseaux et de reliquat de masse boisée sur les coteaux.
- 3. La mise en valeur des paysages forts et contrastés** marqués par le relief des coteaux ouvrant des perspectives sur le grand paysage.
- 4. L'organisation d'un développement urbain mesuré du territoire** s'appuyant sur la densification du tissu bâti existant et sur une extension urbaine mesurée.
- 5. Le recentrage du développement urbain dans une logique de proximité** privilégiant une urbanisation plus dense et multifonctionnelle au contact du centre-bourg et de ses équipements.

AXE N°1

MAINTENIR LE CARACTÈRE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Orientation n°1

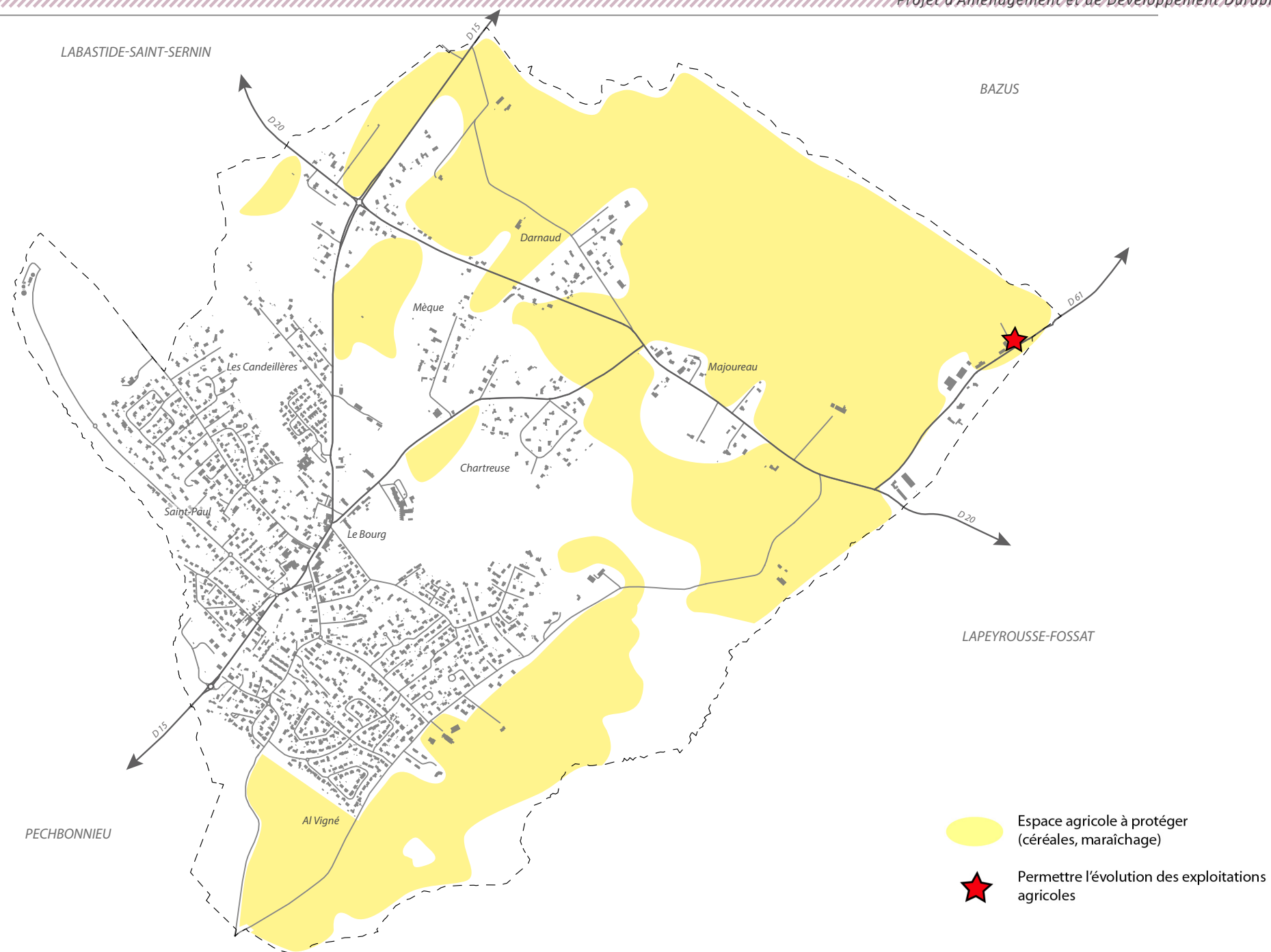
Protéger les terres agricoles

- Protéger les terres agricoles exploitées ou présentant de bonnes qualité agronomique, et plus particulièrement celles situées dans le lit majeur de la vallée du Girou et sur la frange est de l'enveloppe urbaine.
- Donner des limites claires à l'urbanisation et éviter l'enclavement des espaces agricoles par l'urbanisation, et plus particulièrement des quartiers isolés de Darnaud, Mèque et Majoureau.
- Encadrer l'évolution des constructions existantes et assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.
- Préserver la diversité des paysages et le maillage agro-écologique qui structure le terroir agricole (haie, bosquets, talus enherbés, ...).
- Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habités.

Orientation n°2

Prendre en compte les besoins de développement

- Permettre le développement des exploitations agricoles (extension, nouvelles constructions, besoins en logement,...) et la diversification économique (hébergements touristiques, vente directe à la ferme,...).
- Faciliter l'accueil de nouveaux exploitants.



AXE N°2

**PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
ET LE CADRE NATUREL DE LA COMMUNE**

Orientation n°3

Protéger les cours d'eau et zones humides

(Trame Bleue)

- Protéger strictement le cours d'eau du Girou et les ruisseaux de Beausoleil, de Saint loup, de Cendry, de Tucol et de Brunet, qui constituent des continuités écologiques et les mettre en relation avec les principaux réservoirs de biodiversité.
- Conserver, créer et relier les espaces et milieux qui participent à l'amélioration de la qualité écologique des cours d'eau (limiter les ruissellements, préserver le réseau de haies,...).

Orientation n°4

Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts

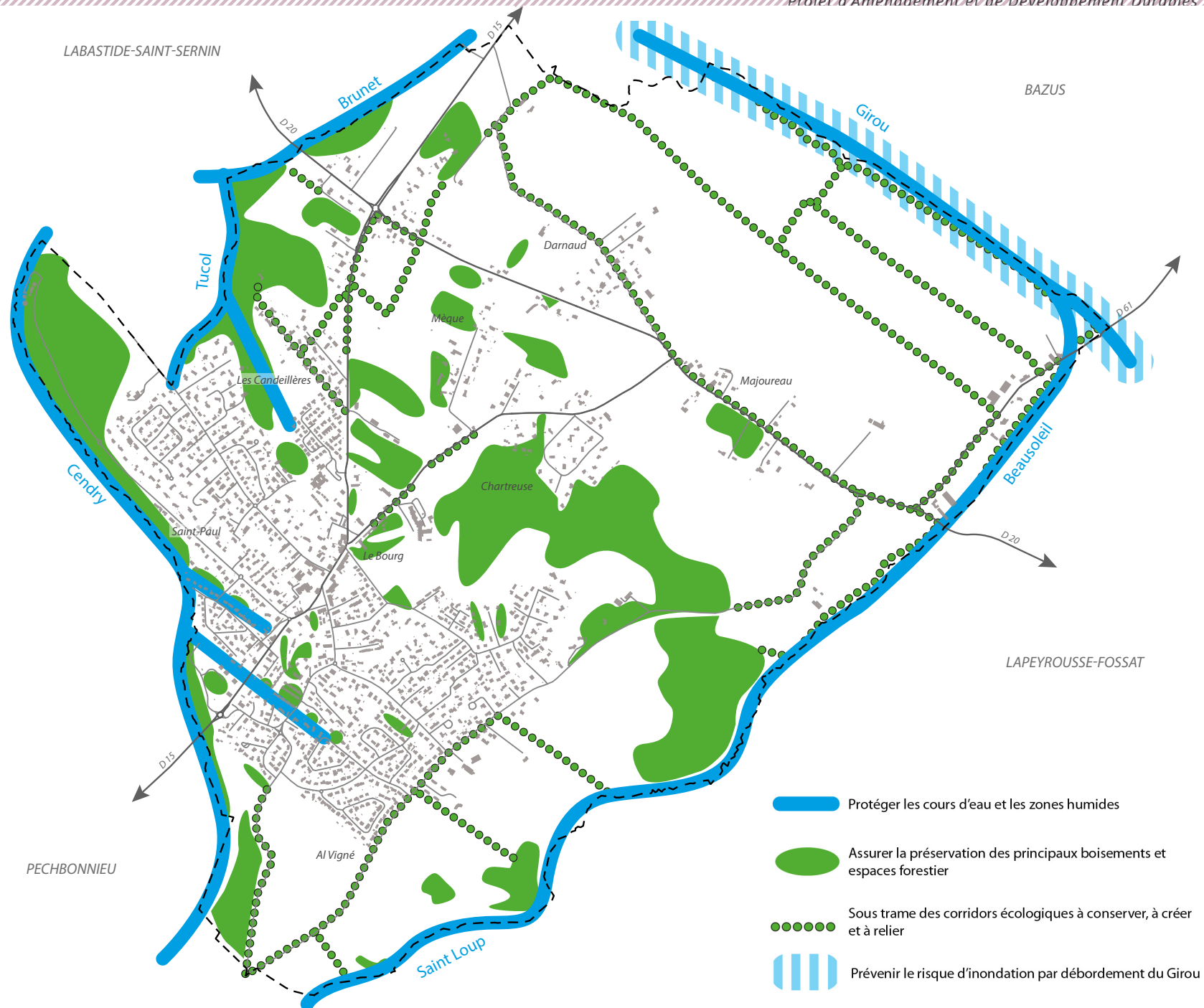
(Trame Verte)

- Assurer la préservation des principaux boisements et espaces forestiers de la commune au regard de leur rôle de réservoirs de biodiversité et de composantes de la trame verte. A Montberon, les principaux lieux à protéger sont les boisements aux lieux dits la Chartreuse et le Bois Grand.
- Conserver, créer et relier les milieux ouverts et semi-ouverts (prairies, réseau de haies relictuelles, friches, petits bosquets) qui participent à la diversité des milieux naturels et au déplacement des espèces.

Orientation n°5

Prévenir les risques naturels

- Prévenir les risques pour les biens et les personnes dans les secteurs inondables par débordement du Girou.



AXE N°3

**METTRE EN VALEUR DES PAYSAGES
FORTS ET CONTRASTÉS MARQUÉS
PAR LE RELIEF DES COTEAUX**

Orientation n°6

Donner des limites claires à l'urbanisation en instaurant des coupures d'urbanisation

- Maintenir les coupures d'urbanisation afin de pérenniser la lisibilité des limites de la commune et de l'histoire de son territoire.
- Veiller à l'insertion des nouvelles opérations d'urbanisation développées aux franges du village, en terme d'implantation des constructions et d'accompagnement végétal (clôtures, plantations, bande tampon,...).
- Maintenir le caractère «rural» de la plaine agricole en limitant l'extension des hameaux isolés et en soignant l'insertion des nouvelles constructions pouvant y être ponctuellement admises.

Orientation n°7

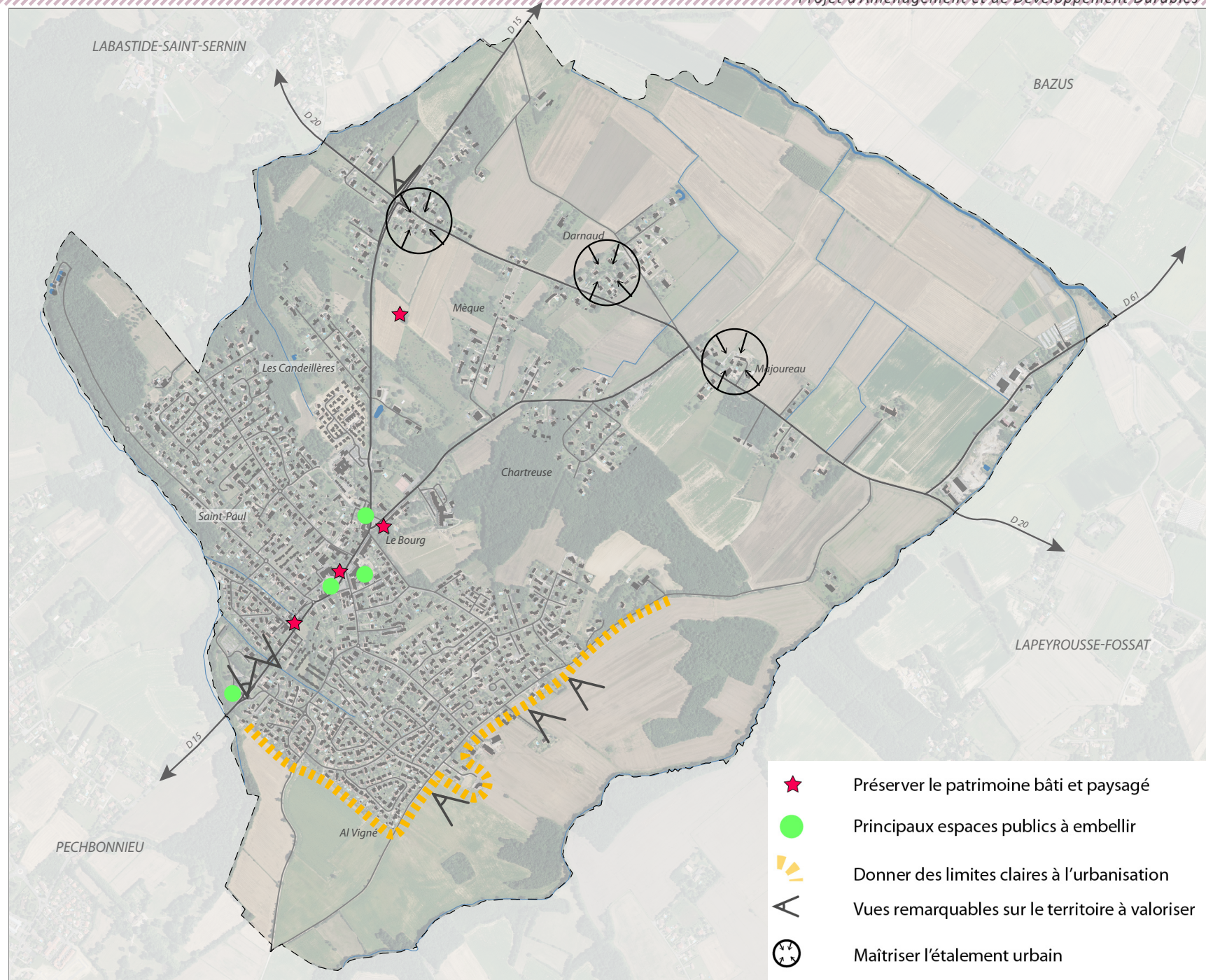
Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics témoin de l'identité locale

- Inventorier et protéger les éléments bâtis et paysagers d'intérêt patrimonial existants sur la commune.
- Permettre le changement de destination d'anciennes dépendances agricoles au regard de leur intérêt architectural ou historique sous réserve d'une localisation et d'un niveau d'équipement adapté.
- Aménager ou requalifier les cheminements piétons, placettes et autres lieux collectifs permettant de renforcer l'authenticité et la lisibilité du territoire.
- Préserver et promouvoir les formes urbaines qui caractérisent le paysage urbain (volume, rythme des façade, ...).

Orientation n°8

Conserver la lisibilité et les vues patrimoniales du territoire

- Valoriser et préserver les points de découverte de la commune et de ses paysages contrastés, en particuliers depuis la frange Est du bourg.
- Préserver les espaces boisés qui soulignent les coteaux et leurs talus, y compris pour leur rôle écologique et de maintien des pentes.



AXE N°4

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ DU TERRITOIRE

Orientation n°9

Produire 150 logements sur les dix prochaines années

- Produire environ 150 logements pour répondre aux prévisions démographiques et aux besoins de renouvellement de la population sur la prochaine décennie, tout en restant sous le seuil des 3500 habitants.
- Poursuivre la diversification de l'offre en logement pour répondre aux besoins des différents ménages cherchant à s'installer sur la commune, en terme de produits immobiliers et d'offre foncière, à travers la construction neuve, la transformation et l'adaptation du parc existant.

Orientation n°10

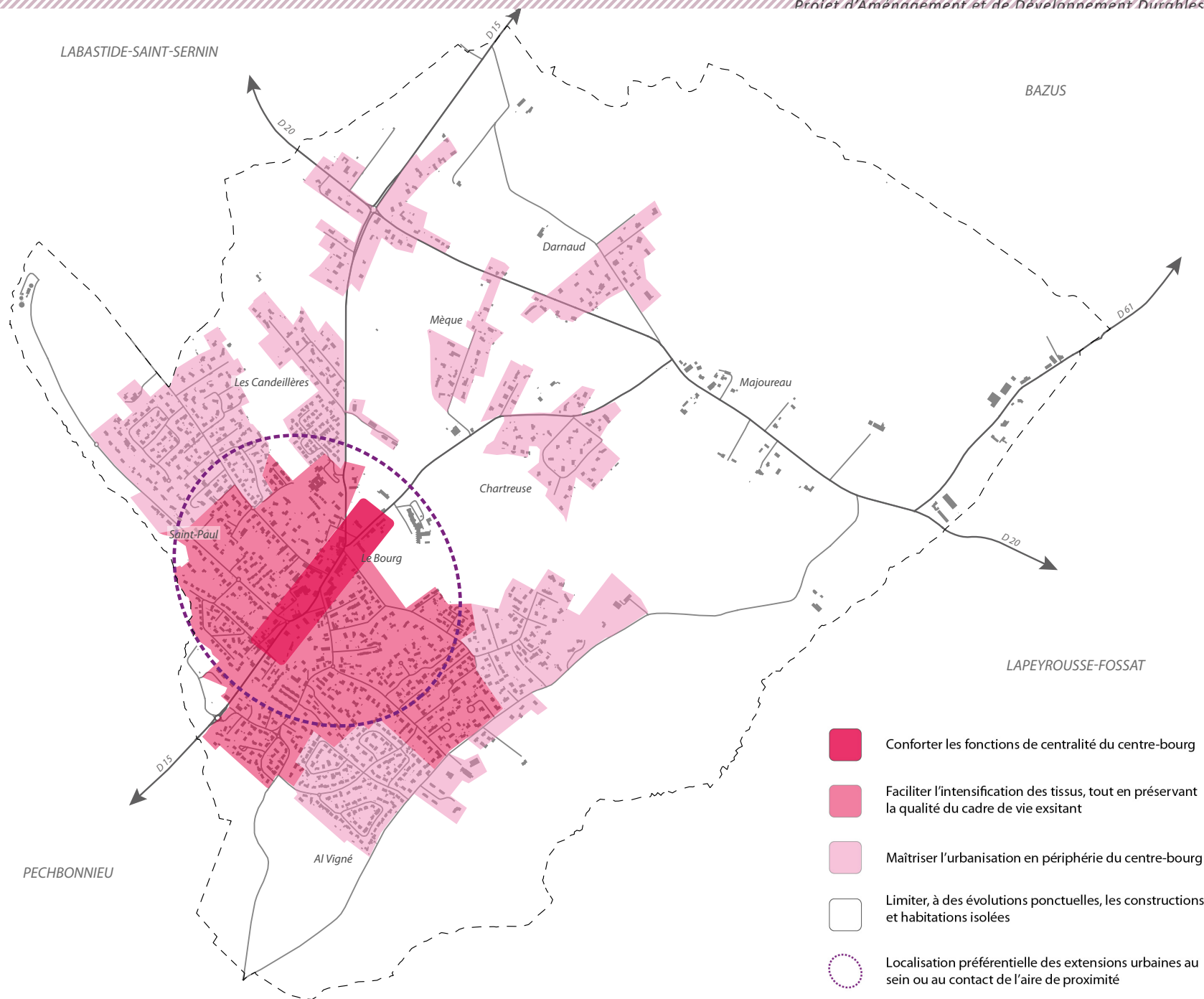
Continuer la politique de diversification de l'offre en logement et construire l'équilibre social de l'habitat

- Compléter le parc de logements vers des produits de plus petite taille et des logements locatifs, via les projets de renouvellement urbain dans le centre-bourg et de densification douce dans les tissus pavillonnaires.
- Produire une part de logements sociaux (locatifs, accession aidée) pour renforcer le parc actuel de la commune.

Orientation n°11

Modérer les besoins en extension urbaine

- Mettre en place des conditions favorables pour accompagner une densification raisonnée des espaces urbanisés en fonction du contexte urbain et paysager des différents quartiers.
- Réaliser la majorité du développement urbain par des opérations de densification (bien organisées et respectueuses de l'échelle villageoise de la commune).
- Les possibilités de densification sont établies en fonction de l'éloignement au centre-bourg et aux services/équipements publics en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères des cadres de vie de la commune (de 30 logements par hectare dans le centre bourg à 5 logements par hectare dans les secteurs d'habitat les plus éloignés, évolution ponctuelle uniquement pour les habitations isolées).
- Réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par rapport à la décennie précédente en prévoyant environ 3 hectares pour répondre aux besoins en logements ou en d'équipements collectifs.
- Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport terrestres dans l'aménagement et la construction des terrains situés le long de la RD 15.



AXE N°5

**RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN
DANS UNE LOGIQUE DE PROXIMITÉ**

Médecin
Dentiste
Podologue - Pédiatre
Orthopédiste
Océanographe
Cabinet d'infirmerie

Orientation n°12

Soutenir l'animation et la vitalité du centre bourg

- Préserver le potentiel commercial et de services des centres bourgs en évitant l'éclatement de l'offre notamment le long de la RD 15.
- Mettre en valeur le tissu bâti et les espaces publics patrimoniaux pour renforcer les qualités d'accueil des lieux de vie du centre bourg. En particulier, renforcer le caractère urbain et convivial de la traversée du centre-bourg en faisant de la place de l'Eglise, un espace public majeur, un «marqueur» de la ville des proximités.
- Développer et cibler une offre de logements au centre bourg ou à son contact (aire de proximité) pour maintenir un centre villageois vivant et habité.
- Prioriser l'implantation des équipements collectifs au sein de l'aire de proximité du centre-bourg et veiller à conserver leur ouverture sur les espaces publics (traitement du parvis, des rez-de-chaussée).

Orientation n°13

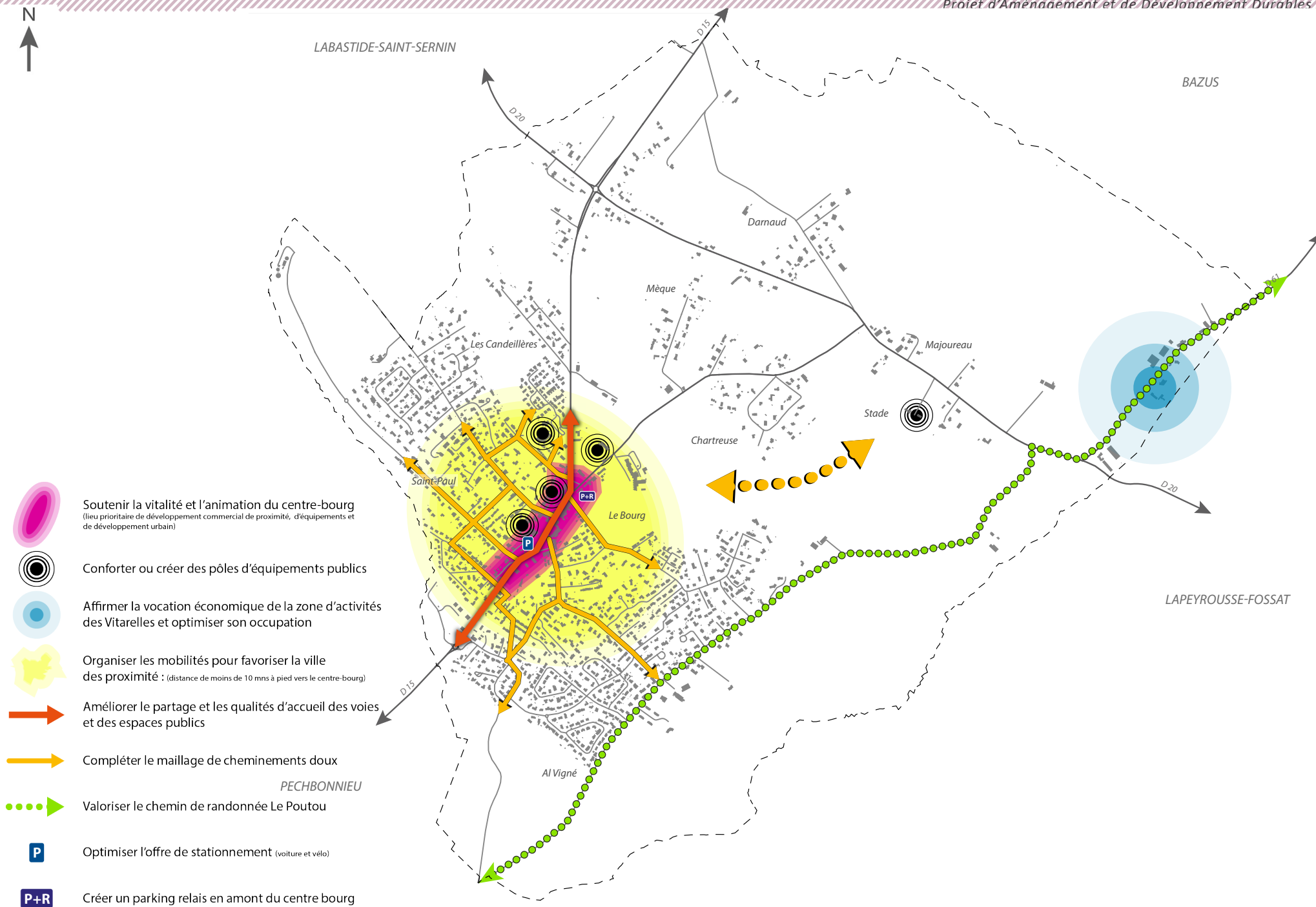
Prioriser et organiser le développement urbain au sein de l'aire de proximité

- Favoriser un développement urbain favorisant les courtes distances, en mobilisant de manière préférentielle les gisements fonciers situés au sein de l'aire de proximité.
- Localiser les extensions urbaines à vocation d'habitat au sein ou en continuité de l'aire de proximité. Elles devront participer à améliorer le maillage des voies existantes et des liaisons douces (personnes à mobilité réduite, piétons, deux-roues).
- Favoriser le développement des déplacements piétons et cyclistes, en créant un réseau maillé reliant les quartiers et le centre bourg, et plus particulièrement la liaison mairie-école, en sécurisant les secteurs les plus dangereux, notamment les traversées de la RD15.
- Modérer et adoucir la place du stationnement des voitures dans les secteurs stratégiques du centre-bourg au profit des activités récréatives et de l'attractivité des espaces publics du centre bourg.
- Imposer la réalisation d'aires de stationnement (voitures et vélos) en fonction du contexte urbain des différents tissus bâtis et de leur localisation (centre-bourg, secteurs éloignés, proximité des transports collectifs,...).

Orientation n°14

Conforter le tissu économique local

- Privilégier le renforcement des activités et services de proximité au contact du centre bourg.
- Maintenir la mixité de fonctions des tissus bâtis de la commune.
- Affirmer la vocation économique de la zone d'activités des Vitarelles et optimiser son occupation afin de répondre aux besoins de développement local.



Orientation n°15

Pérenniser les équipements publics et préparer leur renforcement

- Pérenniser et compléter les équipements scolaires, culturels, sportifs et de loisirs existants (centre de loisirs, court de tennis couvert,...) en privilégiant le renforcement des pôles existants plutôt que leur dispersion.
- Maintenir des possibilités d'évolution aux équipements collectifs structurants comme les cliniques.
- Permettre le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de la commune afin de bénéficier au réseau numérique de très haut débit.
- Développer les énergies renouvelables dans le respect des paysages (encourager les énergies renouvelables sur les constructions, cibler la production photovoltaïque sur les espaces dégradés, artificialisés ou impropres à l'agriculture en tenant compte de la sensibilité environnementale, des qualités paysagères et patrimoniales).
- Programmer et mettre en cohérence la capacité des réseaux de viabilité aux prévisions démographiques (Adduction d'Eau Potable, réseaux assainissement collectif, ...).

Orientation n°16

Favoriser le développement d'une offre performante de transport collectif

- Consolider l'offre de service de la ligne 61 pour en faire une ligne express pour rejoindre les stations du métro toulousain. Il s'agit de garantir des temps de parcours concurrentiels par rapport à la voiture, notamment aux heures de pointe.
- Faire de Montberon, une porte d'accès au réseau structurant de la Métropole pour les automobilistes des communes du Nord-Est, en créant un parking-relais en amont du centre-bourg en lien avec la consolidation de la ligne 61.
- Créer un pôle de mobilité et de service au niveau de la place de l'Eglise. Il s'agit de valoriser les arrêts de bus existants, de permettre l'implantation d'un spot de covoiturage en mutualisant l'offre de stationnement et de favoriser l'intermodalité Vélo+Bus et Vélo+Covoiturage.

Orientation n°17

Valoriser les chemins de randonnée

- Améliorer l'accessibilité du chemin de randonnée «le Poutou», reliant l'Hers à la forêt de Buzet entre les communes Launaguet et Paulhac, et s'appuyer sur ce cheminement pour compléter le maillage doux au sein de l'aire proximité.