SOMMAIRE

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : 4

MILIEU NATUREL ET BATI 4

1. SITUATION GENERALE 5
   - *1.1 Localisation : une commune aux portes du Pôle Toulousain....5*
   - *1.2 Un cadre inter et supra communal riche et a bonne échelle....5*
   - *1.3 Le territoire communal et les déplacements 6*
2. LE CADRE NATUREL 10
   - *2.1 Topographie et hydrologie....10*
   - *2.2 Géologie, pédologie et hydraulique urbaine....11*
   - *2.3 Intérêts faunistiques et floristiques....12*
   - *2.4 L'occupation de l'espace 12*
3. LES ESPACE BATIS 14
   - *3.1 Histoire et patrimoine 14*
   - *3.2 La trame de l'urbanisation et la typologie du bâti....15*
4. L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME 18

B - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE 19

1. EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION 20
   - *1.1 Une variation de population supérieure aux tendances locales....20*
   - *1.2 Des soldes naturels et migratoires en hausse 20*
   - *1.3 Structure par classe d'âge : une population très jeune....21*
   - *1.4 Taille des ménages. 22*
2. LA POPULATION ACTIVE ET LE CONTEXTE LOCAL DE L'EMPLOI 23
   - *2.1 Une économie dynamique liée au bassin toulousain....23*
   - *2.2 Des catégories socio professionnelles liées au pôle toulousain....24*
   - *2.3 Déplacements et phenomènes migratoires : une légère fuite des actifs 25*
3. LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL DE L'EMPLOI 26
   - *3.1 Les activités artisanales, commerciales et autres services 26*
   - *3.2 L'activité agricole : une agriculture intensive pressée par l'urbanisation. 27*

C - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION....29

1. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS : UNE MAJORITE DE RESIDENCES PRINCIPALES....30
2. UNE COMMUNE TRES RESIDENTIELLE....30
3. LOGEMENTS SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT : UN PARC DE LOGEMENTS TRES JEUNE 32
4. LA CONSTRUCTION ET LA REHABILITATION: VERS UNE NOUVELLE AUGMENTATION DE LA DEMANDE EN TERRAINS A BATIR 32

D - LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES....34

1. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS....35
   - *1.1 Des équipements publics à réorganiser....35*
   - *1.2 Les espaces publics....36*
2. ASSOCIATIONS 37

E - LES RESEAUX 38

1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE 39
2. L'ASSAINISSEMENT 40
3. L'HYDRAULIQUE URBAINE....40
4. LA DEFENSE INCENDIE 41
5. L'ELIMINATION DES DECHETS....41

F - LES ENJEUX DE LA COMMUNE....42

1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 43
2. PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET EVOLUTIONS SOCIO PROFESSIONNELLES....43
3. BESOINS EN LOGEMENTS ET POLITIQUE DE L'HABITAT 43
4. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET POLITIQUE FONCIERE....43
5. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS – POLITIQUE AGRICOLE 44
6. EQUIPEMENTS PUBLICS....44

G - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME **45**

1. DISPOSITIONS GENERALES 46
2. LES ZONES URBAINES 46
3. LES ZONES A URBANISER 47
4. LES ZONES AGRICOLES 47
5. LES ZONES NATURELLES 47
6. LES EMPLACEMENTS RESERVES 48
7. LES ESPACES BOISES CLASSES 48
8. LE PERMIS DE DEMOLIR- ELEMENTS DU PAYSAGE 48

H - JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. **49**

1. INTRODUCTION 50
2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMET ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 50
   2.1 Contenir l'accroissement démographique par une urbanisation maîtrisée 50
   2.2 Sécuriser les déplacements et réaménager les espaces publics 51
   2.3 Réorganiser les services à la population, les commerces et les équipements publics 51
   2.4 Préserver le patrimoine naturel, culturel et l'activité agricole 52
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 53
   3.1 le developpement de la zone AU1a 53
   3.2 le developpement des zones AU1 53
   3.3 le developpement des zones AU2 53
4. MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES, REGLEMENT) 54
   4.1 Délimitation des zones et caractéristiques 54
   4.2 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations 58
5. EVOLUTION DES REGLES 64
   5.1 Evolutions générales 64
   5.2 Evolutions particulières issues de la volonté communale 64
   5.3 Evolutions des zones du pos 65
   5.4 Evolutions des règles du pos 65
6. CONCLUSION 65

I. INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT **67**

1. INTRODUCTION 68
2. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE 68
   2.1 Incidence sur la topographie 68
   2.2 Incidence sur l'hydrologie 69
3. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL 70
   3.1 Les Incidences Ecologiques, Floristiques et faunistiques 70
   3.2 Incidence sur les boisements 70
4. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE 71
   4.1 Les impacts visuels sur les paysages agricoles et naturels 71
   4.2 Les impacts sur les paysages urbains 72
   4.3 Les nuisances au regard des habitations et du cadre de vie général 72
   4.4 Les incidences au regard de la sécurité routiere et de la circulation urbaine 72
   4.5 incidence sur l'agriculture 73
   4.6 incidence sur le patrimoine culturel 73
5. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES 74

J - ANNEXES **75**

1. CARTE DE SYNTHESE DES RESEAUX ET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION 76
2. CARTE DES VOIES, DES EQUIPEMENTS, DU STATIONNEMENT, DES COMMERCES ET DES SERVICES 77

PREAMBULE

La commune de Montberon a souhaité engager la révision de son P.O.S. par délibération en date du 1er février 2002 puis remplacer par celle du 11 octobre 2004. La concertation avec la population a débutée en 2002.

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal. Il est élaboré par le Maire de la commune. Les services de l'Etat et les chambres consulaires y sont associés, ainsi qu'à leur demande, certaines personnes publiques.

Les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme peuvent être définis comme suit :

- mieux organiser le fonctionnement des secteurs d'habitat,
- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, agriculture, chemins de randonnées),
- réserver les emplacements nécessaires aux équipements futurs,
- définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.

Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre de politiques ou d'orientations communales :

- démographique,
- économique,
- agricole,
- d'environnement,
- de l'habitat,
- foncières,
- d'équipements publics,
- financières.

Ce rapport de présentation s'attache donc à définir successivement et comme prévu réglementairement :

- la situation actuelle,
- les perspectives de développement,
- les dispositions du P.L.U.,
- la mise en oeuvre et les justifications des dispositions du P.L.U..
- l'incidence du PLU sur l'environnement

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

MILIEU NATUREL ET BATI

1. SITUATION GENERALE

1.1 LOCALISATION : UNE COMMUNE AUX PORTES DU POLE TOULOUSAIN

La commune de Montberon est située au nord de l'agglomération toulousaine, dans la deuxième couronne. En limite du pôle urbain de Toulouse (25 minutes en voiture), elle en subit pleinement l'influence.
Les communes limitrophes sont Pechbonnieu à l'ouest, Saint Loup Cammas au sud, Lapeyrouse Fossat à l'est, Labastide Saint Sernin au nord ouest, Villariès et Bazus au nord.

1.2 UN CADRE INTER ET SUPRA COMMUNAL RICHE ET A BONNE ECHELLE

➢ *L'influence du pôle urbain toulousain sur le contexte communal*

Montberon forme, avec Castelmaurou, Pechbonnieu, Rouffiac Tolosan, Saint Geniès Bellevue, Saint Loup Cammas, Saint Jean et le secteur Croix Daurade de Toulouse, le **canton de Toulouse XV**.

Il s'agit d'un territoire étroitement lié à l'agglomération toulousaine et qui en subit l'influence. Le canton marque en effet la limite intérieure du pôle urbain toulousain et rentre à ce titre dans de nombreux projets d'aménagement et de développement de l'agglomération :

- Mise en place du SCOT (la commune se situe dans le SCOT central de l'agglomération toulousaine).
- Optimisation des infrastructures de transport. Ce secteur fait l'objet d'études sur la problématique de la desserte nord (connexion des territoires à la future ligne B du métro, franchissement de la rocade dans le secteur nord, amélioration des transports ferroviaires…).
- Diverses études à l'échelle de l'agglomération…

Le développement et l'aménagement de ces communes ne peuvent être pensés indépendamment sans prendre en compte la dynamique de tout le secteur et l'influence toulousaine.

La commune est concernée par le schéma directeur de l'agglomération Toulousaine, le projet de PLU doit être compatible avec ce dernier. Le développement urbain est limité notamment dans les espaces agricoles et naturels de la commune. Le schéma ne prévoit pas de dispositions qui affectent le projet communal.

➢ *La Communauté de Communes des Côteaux de Bellevue*

Montberon a formé en 2001 avec Castelmaurou, Saint Geniès Bellevue, Pechbonnieu et Saint Loup Cammas, la Communauté de Communes des Côteaux de Bellevue. Ce regroupement de communes exerce les compétences suivantes :

- aménagement de l'espace,
- développement économique,
- création et la gestion d'un centre social,
- création d'équipement sportif ou culturel,
- ordures ménagères (collecte uniquement),
- SCOT, l'ensemble de la Communauté de Communes se situe dans le périmètre du SCOT central.
- chemins de randonnée, piétons et cyclistes.

Ces territoires ont donc des enjeux communs et certains aménagements, notamment en terme d'infrastructures routières et d'équipements publics, concernent les cinq communes. Les communes et notamment Montberon, ont intérêt à prévoir des zones pour le développement des équipements intercommunaux. Le secteur de Campdelvilla semble un secteur stratégique.

➢ ***Le Pays du Girou Tarn Frontonnais***

Montberon fait partie du Pays du Girou Tarn Frontonnais. Le territoire du Pays de Girou Tarn Frontonnais se localise entre l'agglomération toulousaine, Montauban et les noyaux périphériques ruraux. Il regroupe 53 communes des cantons de Villemur, Fronton, Verfeil et Toulouse XV et se situe donc à un carrefour d'influences variées en lien avec d'autres territoires à forte identité. La majorité du Pays sera dans la partie nord du SCOT

Les enjeux du Pays sont de :

- soutenir l'activité économique et l'emploi, et mettre en valeur les potentialités du territoire,
- préserver les équilibres de peuplement et de cohésion sociale,
- améliorer l'offre de services collectifs et leur accessibilité,
- protéger et valoriser l'environnement et les richesses patrimoniales.

1.3 LE TERRITOIRE COMMUNAL ET LES DEPLACEMENTS

D'une superficie de 635 ha, la desserte du territoire est assurée par 7 km de voirie départementale, un peu plus de 13 km de voirie communale et 6 km de chemins ruraux viabilisés et entretenus.
L'extrême sud du territoire communal en continuité du bourg est très urbanisé. C'est le secteur de la commune le plus proche de Toulouse et en lien direct avec Saint Loup Cammas. Le nord est plus agricole et rassemble un bâti plus déstructuré.

La commune est traversée par deux axes de transit majeurs :

- La RD 15 (Toulouse-Bessière) qui traverse le bourg.
- La RD 20 qui relie la RN 88 et l'autoroute A68 à 9 km à l'est.

Ces deux axes posent un certain nombre de problèmes liés à la densité des flux, à la sécurité des accès et à la traversée du bourg.

La gare la plus proche est celle de Toulouse à environ 20 km. La gare de Montastruc-la-Conseillère et la gare de Granague assurent également la desserte locale (Albi/Rodez).

➢ ***Des axes de transit majeurs à remanier (RD 15, RD 15d et RD 20).***

La carte des axes de transit ci-contre illustre la problématique de la desserte par les principaux axes routiers dans le secteur de Montberon et la densité des flux qu'ils supportent.

- Les RD 15 et RD15d et la traversée du bourg

Cet axe est extrêmement fréquenté (plus de 10 000 véhicules/jour en 2003) par les actifs habitant les communes du secteur (Villariès, Montjoire, Vacquiers, Bazus secteur nord…) et travaillant sur Toulouse. Il fait l'objet depuis 2000 d'un classement sonore qui affecte une zone de 30 mètres située de part et d'autre de la voie.

En 1999, 51% des déplacements domicile/travail de Montberon s'effectuaient en direction de Toulouse et ce type de déplacement ne fait que croître.

Bien qu'il traverse le bourg de Montberon, cet axe ne bénéficie à ce jour que d'aménagements minimums (rond point en entrée sud et au carrefour de la RD 20).

Il en résulte des problèmes de sécurité liés notamment à la vitesse des véhicules lors de la traversée du bourg, à l'engorgement et à la visibilité de certains accès vers les zones de lotissement denses (rue Félix Sicard photo page précédente). Des études sur le réaménagement du bourg, intégrant la problématique des déplacements sur la RD 15, ont été lancées par la commune pour trouver une solution conciliant cadre de vie, sécurité et fonctionnalité.

- La RD 20 : un axe rapide en direction de l'autoroute.

Bien que cet axe soit moins utilisé que la RD 15 (environ 3200 véhicules/jour en 2003), il pose également des problèmes de sécurité.
Son tracé, rectiligne jusqu'à la RN 88, favorise des vitesses excessives qui rendent sa traversée dangereuse. Les liaisons entre les espaces bâtis qui le bordent et le bourg de Montberon, qui possède les équipements, est très difficile. De plus, certains accès menant au bourg de Montberon ont une visibilité quasi nulle (photo ci contre).

Une interdiction de circuler pour les camions de plus de 7,5 tonnes en transit a été prise dans le but de limiter les dangers occasionnés, mais cette mesure semble insuffisante (mécontentement des riverains).

La traversée du bourg de Montberon est traitée dans le cadre d'une étude d'aménagement du centre bourg qui permettra de résoudre les problèmes de vitesse excessive sur cet axe et d'organisation du stationnement. Les zones de développement urbain doivent déboucher sur des accès sécurisés.

Conclusion :
Le réseau des axes de transit est dense et les flux qu'il supporte sont importants.

Il apparaît que la RD 15 est aussi fréquentée, au niveau de Montberon, que la RN 88 sur le secteur de Castelmaurou.

Les flux sur la RD 20 en direction de l'autoroute A 68 sont en revanche beaucoup plus faibles et il semble que les usagers lui préfèrent la RD 15 pour les trajets liés à Toulouse. La présence du péage de l'Union dissuade probablement les habitants de ce secteur d'emprunter l'autoroute pour leurs trajets domicile/travail. Cela permettrait peut-être le désengorgement de l'axe RD 15 sur Montberon.

Les autres axes de transit du secteur (RD 61 et RD 77…) liés à Toulouse sont également très fréquentés.

➢ ***Des axes de desserte locale à connecter.***

- Des voies en impasse

Le développement important et récent de l'urbanisation de la commune a engendré une multiplication des voies de dessertes locales. Beaucoup de ces voies se terminent en impasse et certains quartiers n'ont aucun lien entre eux (carte des espaces bâtis et des voies de communication). Le réaménagement d'une partie de la voirie de desserte locale permettrait la reconnexion des espaces bâtis.

L'accès à l'école doit aussi être renforcé et maillé afin de limiter la concentration des flux automobiles. Sur les zones urbanisées, certaines voies privées aujourd'hui permettraient une meilleure répartition de flux automobiles.

- Des voies inadaptées

Montberon et Saint Loup font partie de la Communauté de Communes des Côteaux de Bellevue.
Actuellement, le chemin de Saint Loup, est emprunté alors que l'on n'y circule que très difficilement (voie peu carrossable). Ce chemin pourrait représenter un enjeu fort pour les deux communes.

Son aménagement permettrait de relier les équipements intercommunaux (crèche notamment) mais également de désengorger la circulation dans le centre bourg, dans la mesure où ce chemin rejoint la route de toulouse. Toutefois, son aménagement doit être pensé en relation avec l'ensemble des autres axes de transit, à une échelle intercommunale voire supra communale, afin de gérer les flux de manière cohérente.

Le chemin de Maine entre les quartiers d'habitat récent de l'est et les espaces naturels du ruisseau de Beausoleil est actuellement un itinéraire de randonnée intercommunal. Sa vocation piétonne et de promenade s'accorde bien avec les espaces naturels et agricoles qu'il longe.

Actuellement les problèmes de trafic se concentrent principalement à la jonction de la rue Félix Sicard et de la RD 15, le développement urbain dans son extrémité doit y être limité.

Conclusion :
Le réaménagement et l'appropriation de certaines voies en impasse sur Montberon est un enjeu fort, qui conduirait à la reconnexion de ses différents quartiers et à une meilleure sécurité des déplacements.

Le réseau des chemins locaux est une problématique intercommunale importante. Leur réaménagement faciliterait la desserte locale et la connexion entre les différentes communes et leurs équipements.

➢ ***Les liaisons douces et les transports publics à réorganiser.***

- Des liaisons douces à développer et à organiser

La commune compte quelques liaisons piétonnes dans les zones d'habitat récent (lotissements). Toutefois, celles-ci sont peu connectées entre elles et insuffisamment réparties au regard de l'importance des zones d'habitation. Les secteurs d'habitat déstructurés ne disposent par exemple d'aucune liaison douce qui permettrait d'accéder aux équipements de façon sécurisée et ludique.

- Des transports en commun à réorganiser et à connecter

La carte des transports en commun ci-contre illustre la problématique des connexions entres les différents modes de transport.

La commune de Montberon est desservie par la ligne de bus interurbaine n° 61 (Toulouse/ Montberon) dont l'utilisation est en majorité scolaire. La fréquence des arrêts du bus 61 sur Montberon n'est pas très importante :

- 14 rotations sur un total de 28 du lundi au vendredi (50%)
- 5 rotations sur 13 le samedi (38%)

- 6 rotations sur 19 pendant les vacances (32%)
- Aucune rotation le dimanche.

La ligne n° 54 (Toulouse/Buzet sur Tarn) dessert aussi Montberon mais son utilisation est plus marginale avec trois dessertes par jour.

La part des déplacements par les transports en commun est aujourd'hui faible et en très grande majorité liée à du transport scolaire. Le temps de parcours d'un bus est aujourd'hui encore trop important par rapport aux véhicules légers. De plus, le faible taux de rotation du bus n° 61 peut en partie expliquer le fait que la voiture lui soit préférée pour les trajets domicile/travail.

La création de la ligne B du métro toulousain, avec le terminus de Borderouge pose la question pour la commune de la connexion de son offre de transport actuelle à cette future infrastructure :

- **La ligne 61 :** elle pourrait être raccordée directement au futur échangeur de Borderouge avec un temps de trajet - Montberon /Borderouge - d'environ 35 minutes.
- **La ligne 33 (Bruguière/les Argoulets)** : La commune de Pechbonnieu, limitrophe de Montberon, bénéficie à ce jour d'une desserte plus rapide (30 minutes) vers la station de métro Gramont par l'intermédiaire de la ligne n°33. Un raccord de Montberon à cette ligne pourrait également être envisagé.

Le raccordement d'une ligne de bus sur Borderouge doit s'accompagner d'une adaptation du stationnement affecté à cet usage sur les communes desservies.

Il est important pour la commune d'envisager la solution la moins coûteuse mais également la plus pratique pour les usagers des transports en commun. Au-delà de deux ruptures de charge, les usagers préfèreront la voiture à l'autobus.

L'influence du bus sur l'urbanisation s'inscrit dans un rayon allant de 300 à 500 mètres.

Le stationnement doit également être renforcé au niveau des zones résidentielles mais aussi au niveau des commerces, services et des équipements publics. Le réaménagement du centre bourg prend notamment en compte ce paramètre qui pourra être complété par des mesures plus spécifiques aux zones résidentielles en faveur du stationnement des véhicules légers et des deux roues.

Conclusion :
La connexion des lignes de bus en commun du secteur aux actuelles ou futures stations de métro est un enjeux très important pour les déplacements au sein de Montberon. Une meilleure desserte ainsi qu'une interconnexion efficace entre les transports en commun permettrait peut-être de limiter les déplacements en voiture et d'aider à fluidifier le trafic.

Les mesures en faveur du stationnement doivent être renforcées.

➢ *Synthèse*

La proximité de Toulouse fait aujourd'hui de Montberon un lieu d'habitat privilégié mais aussi un lieu de transit aux flux routiers très denses. Le territoire communal est bien desservi et accessible que ce soit sur le plan de la desserte intérieure que des connexions autoroutières ou ferroviaires.
Les enjeux territoriaux sont de renforcer les liens entre la commune et la Communauté de Communes de manière à mener des projets communs.
Le développement urbain de la commune doit permettre une déconcentration des flux de circulation. Il doit donc se raisonner à l'échelle de l'agglomération afin d'optimiser les déplacements et les flux de circulation qui en découlent. Les axes de circulation représentent un enjeu fort en terme de sécurité et de facilité des déplacements pour la commune.

2. LE CADRE NATUREL

2.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

➢ *Altitudes et unités topographiques*

L'altitude varie de 131 mètres au nord à 194 mètres au centre du bourg dans les zones de lotissement (amplitude de 63 m). L'observation des courbes topographiques, nous montre un pendage naturel de la commune qui est dirigé vers le nord est en direction du Girou.

Le bourg ancien de Montberon et les principales zones de lotissement en périphérie du bourg se situent légèrement en hauteur, sur la zone la plus élevée de la commune (180/190 mètres environ).

Le secteur de transition (175 mètres à 140 mètres), entre les zones d'urbanisation dense du sud et la vallée du Girou au nord, accueille un bâti plutôt déstructuré et quelques parcelles encore cultivées.

La partie la plus basse, la vallée du Girou (130 mètres) est plate et constitue une unité topographique homogène en raison de son caractère.

La faible déclivité du site ne permet pas de nombreux points de vue. Toutefois, il en existe, notamment sur la vallée du Girou, depuis la RD 15.

➢ *Hydrologie, risques et contraintes naturelles*

La commune appartient au bassin versant de la Garonne et au sous-bassin du Girou.

Le réseau hydrographique de la commune est riche puisque Montberon est entouré de cours d'eau qui constituent ses limites communales :

- Le cours d'eau principal est le Girou. Il forme la limite nord de la commune avec Bazus et Villariès. Tous les autres ruisseaux se jettent dans le Girou.
- La limite nord ouest avec Labastide Saint Sernin est marquée par trois ruisseaux : le ruisseau de la Magdeleine, de Tucol et de Brunel.
- Au sud ouest, le ruisseau de Cendry marque la limité avec Pechbonnieu.
- Au sud est et à l'est, les ruisseaux de Lagarde et de Beausoleil séparent Montberon de Lapeyrouse Fossat.

Les plus sensibles (le Cendry notamment puisqu'il supporte à l'heure actuelle les rejets de trois stations d'épuration) jouxtent les zones urbanisées et leur entretien pose certaines difficultés. Ces zones se caractérisent par une forte déclivité et la présence d'espaces boisés sur les pentes qui les bordent. Ces espaces boisés qui sont classés au POS posent le problème de leur entretien. Un déclassement de ces espaces permettra de faciliter l'accès à ces ruisseaux. Actuellement, la création d'un chemin d'accès est interdite, en raison du classement en EBC.

La commune est concernée par une zone inondable au niveau du Girou au nord-est de son territoire. Elle est reportée sur la carte de synthèse et des contraintes à l'urbanisation en annexe en fonction de la cartographie informative de la DIREN. Une étude complémentaire a été réalisée récemment qui précise les limites de la zone inondable et les côtes estimées des PHEC.

La commune est classée comme zone de partage des eaux et sensible à l'eutrophisation.

Cours d'eau	Qualité globale	Objectif qualité
La Garonne	Qualité passable au confluent du Girou	Qualité passable
Le Girou	Mauvaise qualité en ce qui concerne les phosphores et les nitrates	Bonne qualité (1B)

2.2 GEOLOGIE, PEDOLOGIE ET HYDRAULIQUE URBAINE.

L'extrait de la carte géologique de Toulouse Est nous indique que la commune présente trois grandes formations géologiques :

- La majorité des abords des cours d'eau du territoire communal s'étend sur des coteaux marno-mollassiques notés g2c sur la carte géologique. Il s'agit le plus souvent de sable faiblement aggloméré par un ciment mince ou de sable fin micacé, avec rares blancs marneux, parfois argileux de couleur bleutée et de structure prismatique.
- Les dépôts stampiens ont généré deux nouvelles formations : m-gRe et m-gRc. Les premiers sont localisés sur les parties horizontales des interfluves, les replats et les pentes douces. Les autres sont une formation de pente, d'éboulis et de solifluxions. Tous les versants à faible pente sont couverts d'une formation argilo-limoneuse très hétérogène. Ces formations se retrouvent au-dessous de la diagonale nord ouest /sud est du territoire.
- Les alluvions de basse terrasse au pied des reliefs se situent plus au nord du territoire, autour de la vallée du Girou.

Les tests de perméabilité réalisés dans le cadre du schéma d'assainissement intercommunal ont révélé que les sols de Montberon sont majoritairement argileux et par conséquent très peu perméables. Leur aptitude à l'assainissement individuel est donc souvent mauvaise. Cela implique de mettre en œuvre des techniques d'assainissement performantes nécessitant le rejet des eaux usées vers le réseau hydraulique superficiel, après traitement.

Le réseau des fossés, qu'ils soient privés ou communaux, est par conséquent dense sur la commune.

La commune est concernée par un plan de Prévention des Risques Naturels relatif aux « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute Garonne », prescrit le 2 février 2004 et approuvé le 30 août 2005. La commune a en effet connu depuis 1989 des mouvements différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces phénomènes causent de nombreux dégâts que ce soit au niveau du bâti ou de la voirie.

Conclusion :
La commune est marquée par la présence des argiles qui rendent difficile l'assainissement individuel. Toutefois, le réseau des fossés, bien développé, permet de le mettre en place dans la plupart des cas.

La commune de Montberon présente des terrains argileux qui sont exposés à des contraintes mécaniques du sol (PPR).

Son territoire se partage entre le bassin versant de la Garonne et le sous bassin du Girou, qui a un objectif de qualité bonne (1B) mais est actuellement classé de mauvaise qualité. Les risques d'inondation sont limités aux abords du Girou, non urbanisés.

2.3 INTERETS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES

Montberon ne possède pas de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) ni de site Natura 2000.

En revanche, la commune dispose de quelques secteurs boisés encore préservés de l'urbanisation et de zones de vallée sensibles caractérisées par une forte déclivité.

Conclusion :
Le caractère sensible des espaces naturels mérite d'être pris en compte. Les abords des ruisseaux et les espaces boisés de transition sont des zones particulièrement sensibles qui doivent être préservées d'une urbanisation trop lâche, à la fois dans un souci environnemental mais également pour maintenir le cadre de vie rural de la commune.

2.4 L'OCCUPATION DE L'ESPACE

L'analyse paysagère nous a conduit à identifier plusieurs entités paysagères reprises dans la carte des espaces agricoles et naturels :

- ***La vallée agricole du Girou***

La vallée du Girou est le principal secteur agricole de la commune et possède un fort potentiel agronomique Il s'agit d'un secteur homogène et de très faible amplitude topographique, situé au nord ouest du territoire communal.

L'évolution de l'agriculture a conduit les agriculteurs à supprimer des haies et talus, à drainer certains terrains et à irriguer. Ces interventions ont fait évoluer ces paysages qui sont de plus en plus ouverts. De plus, les sols n'assurent plus que partiellement leur fonction d'éponge dans la gestion des eaux.

Ce secteur de vallée est marqué par la déprise agricole au bénéficie de l'urbanisation. Une partie de cette vallée a en effet déjà été urbanisée en empiétant sur l'espace agricole et en le déstructurant.

- ***La plaine agricole de Saint Loup***

Ce secteur présente un caractère homogène est reste encore aujourd'hui séparé de l'urbanisation par le chemin du Maine.

Ce secteur possède un potentiel agronomique moins important que celui du Girou et se caractérise par la présence de cultures sèches.

Quelques parcelles non cultivées au sud-est ainsi que les bords du ruisseau de Lagarde et du Cendry ont conservé un caractère naturel.

➢ *Les espaces agricoles déstructurés*

Le développement important et rapide de l'urbanisation a créé des secteurs déconnectés des espaces agricoles homogènes mais toujours cultivés. On en retrouve notamment dans le secteur sud est de la vallée du Girou mais également sur l'ensemble du territoire, autour des espaces boisés.

Ils représentent à plus long terme un enjeu fort en terme de développement de l'urbanisation.

➢ *Les espaces boisés de transition*

Ils se situent à la fois aux abords des ruisseaux en limite communale, mais également au centre du territoire, entre les zones urbanisées. Caractérisés par la présence de taillis et de futaies assez denses, en particulier aux abords des ruisseaux, ils représentent un enjeu fort en terme de patrimoine naturel pour la commune.

Conclusion :
Le caractère naturel et agricole de la commune est encore présent.

Toutefois, la déprise agricole, liée à la pression foncière de l'agglomération toulousaine, est très marquée, notamment dans la plaine de Saint Loup Cammas, qui accueille une urbanisation parfois très dense.

Le secteur du Girou est davantage marqué par une urbanisation déstructurée et plus lâche.

Il semble important de préserver les espaces naturels sensibles tels que les zones de vallée et les secteurs boisés de transition.

3. LES ESPACE BATIS

3.1 HISTOIRE ET PATRIMOINE[1]

Il semble que Montberon garde peu de traces de son passé, notamment dans son patrimoine architectural.

La date la plus ancienne concernant l'histoire de Montberon est celle de l'année 1143, relative à un « historique de Raymond de MONTBERONE » par Pierre Rabaude.

Montberon semble tirer son nom de « Mont Bérou », en référence à l'élevage des oies ou « bérou » en patois local, qui se pratiquait à l'époque.

Durant les guerres de religion, aux alentours de 1570, la commune de Montberon fut pillée, brûlée et ses habitants furent tués par l'armée de l'Amiral Coligny, chef des Calvinistes.

En 1886, la commune est constituée d'une agglomération principale « le village » rassemblant 219 habitants et de trois hameaux :

- La Rivière avec 76 habitants
- Bourrut-Soubié avec 68 habitants
- Bois Grand avec 34 habitants.

Il y eut à Montberon une vieille église dont on ne conserve que la mémoire de son emplacement au lieu dit de « l'Eglise vieille ». Selon la mémoire populaire, l'Eglise actuelle aurait été bâtie au XIXème siècle grâce aux matériaux prélevés sur cette ancienne église.

Bien que l'historique de Montberon soit assez flou, certains éléments du bâti, de qualité, comme les châteaux de Montberon et l'ancienne orangerie, témoignent d'un passé riche et intéressant.

Conclusion :
Certains éléments du patrimoine bâti, de qualité, participent à l'attractivité de la commune et méritent à ce titre d'être protégés.

[1] Montberon d'hier et d'aujourd'hui. Pierre Jaouën. 1986.

3.2 LA TRAME DE L'URBANISATION ET LA TYPOLOGIE DU BATI.

L'urbanisation de la commune s'organise autour de trois grandes entités, illustrées par la carte du bâti ci-contre.

- ***Le centre historique de Montberon*.**

Il se compose d'un bâti majoritairement ancien, groupé et accolé à la voirie, de type R+1.

De petite taille, il constitue le centre historique de la commune et le cœur du village et regroupe quelques monuments de grande qualité architecturale, comme l'Eglise ou les châteaux, ainsi que quelques maisons de caractère, rénovées.

Bien que certains espaces nécessitent une réorganisation, du fait du développement de l'urbanisation sur la commune, les espaces publics et la voirie sont aménagés (mobilier urbain, trottoirs, place arborées, stationnement…) et le centre bourg est donc bien identifié.

- ***Les zones d'urbanisation récentes au sud-ouest.***

Le village de Montberon a connu un développement très important au cours des 30 dernières années. Ce développement s'est réalisé dans la partie sud de la commune, en continuité du bourg.

Certains de ces lotissements comme Condite ou le secteur Bois Grand constituent les espaces d'habitat les plus denses de la commune.

Construits à des époques différentes, ces lotissements sont assez hétérogènes les uns par rapports aux autres mais relativement homogène en leur sein.

Les constructions sont de type R ou R+1 maximum. Certaines caractéristiques locales se retrouvent dans l'architecture (tours, porches, brique toulousaine), notamment pour les constructions les plus récentes. L'architecture du bâti des lotissements des années 1960 et 1970 est moins adaptée au contexte local.

Ces secteurs se caractérisent le plus souvent par un traitement des espaces publics et de la voirie. Toutefois, certains quartiers, plus anciens, rencontrent des problèmes au niveau de la qualité de la chaussée, du manque de stationnement et d'enfouissement des lignes électriques.

➢ *Les zones d'habitat déstructuré au nord-est.*

Une partie du développement de l'urbanisation s'est reportée sur la partie nord de la commune vers la vallée du Girou.

Ces espaces rassemblent un bâti très hétérogène, à savoir du bâti récent et des années 1960-1970, lié au développement trop lâche de l'urbanisation, mais également du bâti ancien, dont une petite partie est encore aujourd'hui liée à l'activité agricole. Cela devient néanmoins de plus en plus rare et la plupart des anciennes fermes sont rénovés à titre d'habitation principale.

Ces secteurs sont déconnectés du bourg et n'ont également aucun lien entre eux.

Ils ne disposent le plus souvent que d'aménagements sommaires : absence de trottoirs, de voie piétonne, chaussée abîmée ….

Les voies d'accès se réduisent parfois à de simples chemins de gravier.

➢ *La nature des matériaux utilisés*

	Bâti ancien	Bâti récent
Les murs	Brique toulousaine dans les tons rouge et bruns.	▪ <u>Années 1960 et 1970 :</u> Parpaing recouvert de crépis blanc ou beige. ▪ <u>Bâti récent</u> Parpaing recouverts de crépis ton sable ou clair (jaune, rose, orangé)
L'encadrement des ouvertures	Brique rouge de ton bruns, plus ou moins clairs en fonction du ton des façades.	▪ <u>Années 1960 et 1970 :</u> Pas d'encadrement ▪ <u>Bâti récent</u> Pas d'encadrement ou encadrement en briques tons bruns ou rouges.
Les gouttières	Zinc	P.V.C. blanc ou coloré

	Bâti ancien	Bâti récent
La toiture	Tuile courbe Toiture à 2 ou 4 pans et à faible pente	▪ <u>Années 1960 et 1970 :</u> Tuile courbe tons bruns/rouges Toitures à faible pente Toiture à 2 ou 4 pans ▪ <u>Bâti récent</u> Tuiles ton clairs ou mouchetées Toitures à faible pente Toitures à 2 ou 4 pans.
Les ouvertures	Hautes et étroites en bois Volets clairs, parfois peints	Plus large moins hautes en bois ou en P.V.C. blanc. Volets couleur bois, parfois teintés ou peints.

On observe également la réhabilitation du bâti traditionnel, ce qui conduit à pérenniser le bâti ancien qu'il soit dans le bourg ou dans d'autres zones d'habitat et à le mettre en valeur.

<u>Conclusion :</u>
Les enjeux en terme d'habitat se situent à plusieurs niveaux :

- ***Préserver le bâti ancien et la qualité architecturale du centre bourg.***
- ***Réorganiser certains secteurs de lotissement sur le plan des espaces publics, de la voirie et de leurs abords.***
- ***Reconnecter les zones d'habitat déstructuré au bourg par l'urbanisation d'espaces intermédiaires et le réaménagement de la voirie et de ses abords.***

Le bâti ancien doit garder son identité et son caractère, en favorisant l'utilisation de matériaux nobles. L'ensemble du centre ancien mérite d'être protégé afin de conserver le caractère villageois du bourg.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions est un élément important et nécessite une certaine vigilance notamment en ce qui concerne les couleurs des enduits de façade, les toitures et la nature des matériaux utilisés.

Ces efforts permettront de préserver voire d'améliorer le cadre de vie des habitants de la commune et de développer son attractivité.

4. L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME

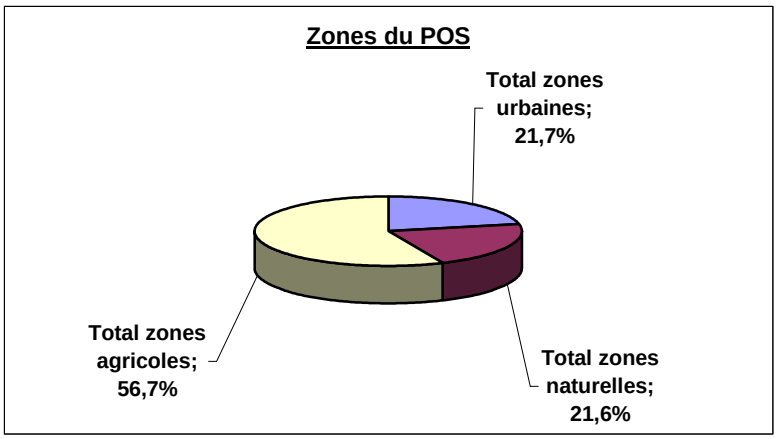
Les zones urbaines se décomposent comme suit :

- zone UB : tissu urbain dense (assainissement collectif).
- zone UC : tissu urbain de plus faible densité (assainissement individuel).
- zone UE : vocation économique.

Les zones de développement (NA) sont toutes urbanisées à l'exception des terrains situés derrière l'école.

Les zones agricoles (NC) couvrent la partie nord de la commune et la plaine de Saint Loup. Dans ces espaces on trouve des constructions non liées à l'activité agricole.

P.O.S. de Montberon		
Zones	Surfaces	Part de la surface communale
UB	73,79 ha	12%
UC	58,90 ha	9%
UE	5,38 ha	1%
Total zones urbaines	*138 ha*	*22%*
I NA	33,62 ha	5%
III NA a	1,70 ha	0%
ND	101,86 ha	16%
Total zones naturelles	*137 ha*	*22%*
NC	359,74 ha	57%
Total zones agricoles	*360 ha*	*57%*
Surface totale	*635 ha*	



Les zones naturelles (ND) couvrent les zones de pente encerclant le bourg.

Le territoire ne comporte pas de zones (NB).

Les espaces boisés classés couvrent une surface importante, notamment sur la partie médiane du territoire. Les abords des ruisseaux sont également classés, ce qui n'est pas compatible avec leur entretien.

Les principaux emplacements réservés concernaient le réaménagement de la RD20 et l'extension du cimetière. Les autres concernaient l'aménagement de voies et de carrefours, ainsi que la mise en place d'un poste de refoulement.

Sur les zones potentiellement constructibles, une grande partie est déjà occupée. Il reste aujourd'hui un potentiel de 253 constructions qui se décomposent comme suit :

- ***zone UB : 1000 m²/habitation.***

49 800 m²/1000 m²= 49 constructions.

- ***Zone UC : 2000 m²/habitation.***

220 000 m²/2000 m²= 110 constructions.

- ***Zone NA : 500 m²/habitation.***

47 000 m²/500 m²= 94 constructions.

Zones liées à l'urbanisation	Surface libre en ha	% de la zone encore libre
UB	4,98	8%
UC	22	40%
UE	1,5	29%
I NA	3	9%
III NA	1,7	100%

Total des constructions potentielles sur les zones encore libres : 253 constructions individuelles.

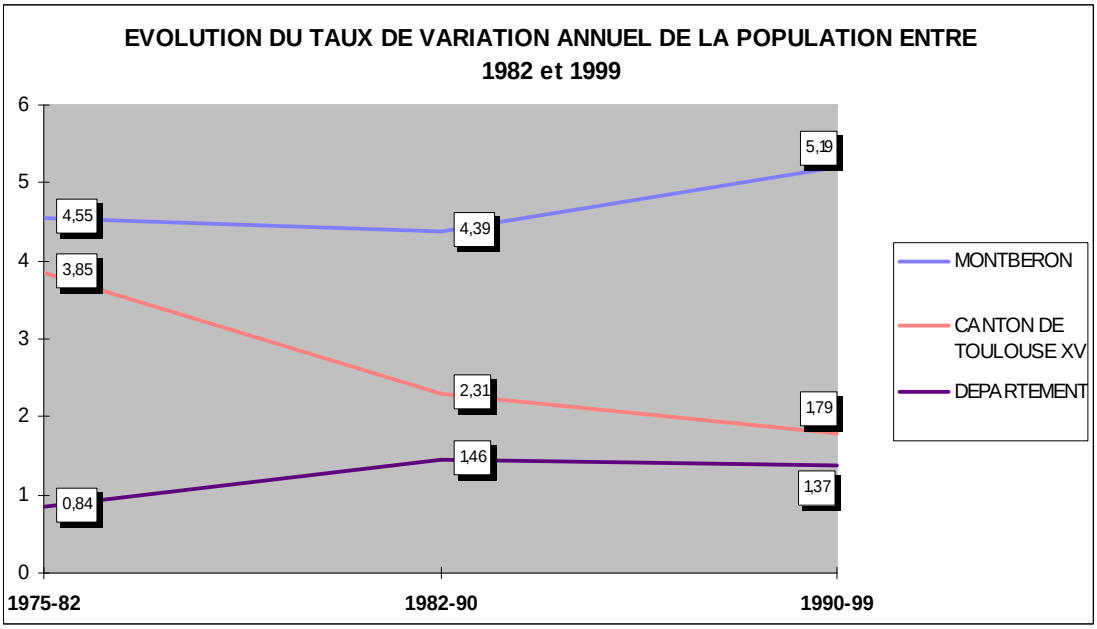
B - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

Cette étude comparative est le résultat de l'exploitation des données de l'INSEE (RGP 1999).

1. EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

1.1 UNE VARIATION DE POPULATION SUPERIEURE AUX TENDANCES LOCALES

	1982	1990	1999	variation 1982-1999	
				en nb	en %
MONTBERON	1053	1485	2342	**1289**	**122.41**
CANTON DE TOULOUSE XV	24157	29002	34030	**9873**	**40.87**
DEPARTEMENT	824 501	925 962	1 046 338	**221837**	**26.91**



Montberon est une commune qui gagne de la population depuis 1982 (+ 1289 habitants) et cette tendance s'accélère au dernier recensement. Son taux de variation annuel est bien plus important que celui du département.
La situation géographique de la commune, qui appartient au pôle urbain toulousain (Toulouse à 15 km) mais conserve un certain caractère rural, la rend très attractive pour les candidats à la construction et joue favorablement sur la dynamique démographique.
Aujourd'hui la commune compte environ 2500 habitants.

1.2 DES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES EN HAUSSE

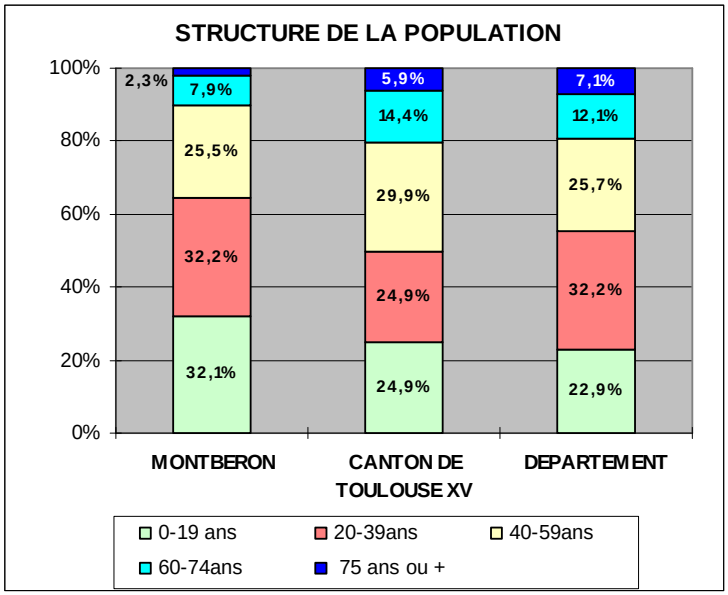
SOLDE NATUREL POSITIF ET EN HAUSSE				SOLDE MIGRATOIRE TRES POSITIF MAIS STABLE			
	1975-82	1982-90	1990-99		1975-82	1982-90	1990-99
MONTBERON	0.55	0.73	1.07	MONTBERON	4	3.66	4.12
CANTON DE TOULOUSE XV	0.33	0.33	0.3	CANTON DE TOULOUSE XV	3.52	1.98	1.49
DEPARTEMENT	0.29	0.35	0.44	DEPARTEMENT	0.55	1.11	0.92

L'accueil permanent de population, comme c'est le cas à Montberon, implique une forte hausse du solde migratoire (4.12 entre 1990 et 1999). Cette nouvelle population, composée très majoritairement de jeunes ménages, influence favorablement le solde naturel.
Montberon affiche des chiffres bien plus importants et des tendances plus positives qu'au niveau du département et du canton.

1.3 STRUCTURE PAR CLASSE D'AGE : UNE POPULATION TRES JEUNE.

➢ *Structure de la population*

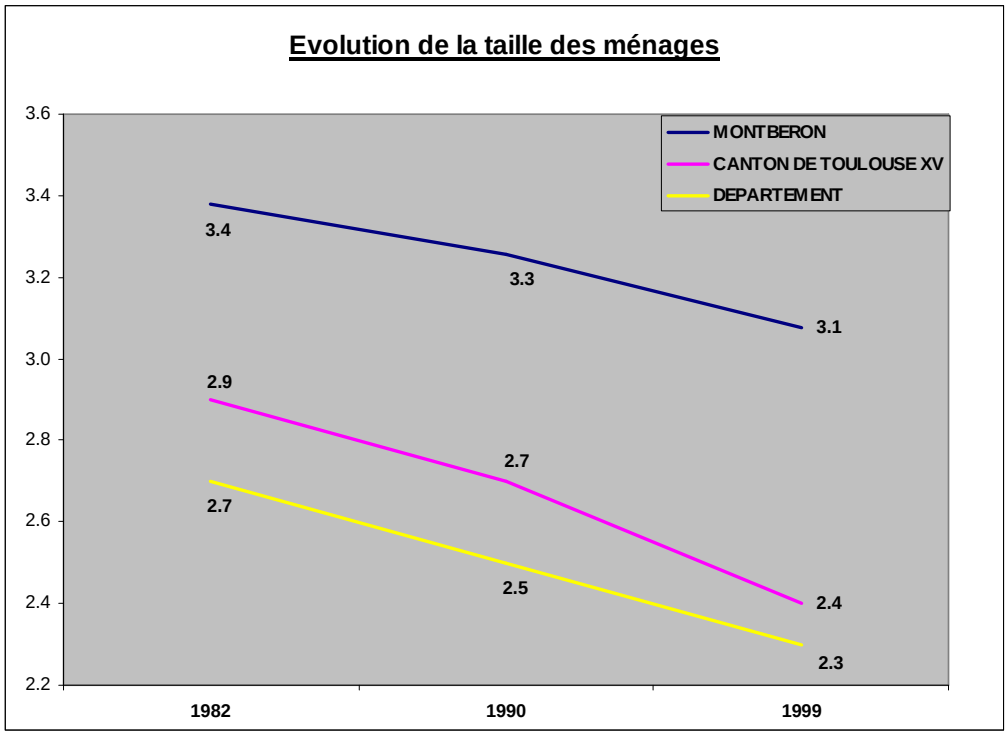
	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
MONTBERON	32.1%	10.1%	3.17
CANTON DE TOULOUSE XV	24.9%	20.3%	1.23
DEPARTEMENT	22.9%	19.2%	1.19



L'indice de jeunesse de la population de Montberon est supérieur à 3, contre 1.23 pour le canton et 1.19 pour le département. Cet indice indique que le poids des moins de 20 ans est bien plus important que celui des plus de 60 ans sur la commune. Les deux tiers de la population de Montberon sont en effet composés de moins de 40 ans.

Les cartes du taux de variation annuel de la population et d'indice de jeunesse de la population montrent que les communes du pourtour toulousain connaissent une dynamique démographique très positive. Leur profil est semblable à celui de Montberon en terme d'évolution démographique (forte hausse de la population et population très jeune).
Plus on s'éloigne de Toulouse, moins cette dynamique est forte.

1.4 TAILLE DES MENAGES.



La taille des ménages est en diminution tant au niveau de la commune qu'au niveau du canton et du département. Cette évolution se retrouve également au niveau national. Le vieillissement de la population amplifie cet effet.

Toutefois, les ménages de la commune se composent encore aujourd'hui d'environ 3 personnes, ce qui reste largement supérieur aux tendances locales. On ne peut donc pas parler d'un fort vieillissement de la population à Montberon.

Conclusion :
La croissance et l'attractivité de pôle urbain toulousain ne faisant que croître, les tendances observées entre 1990 et 1999 sur Montberon se confirment. La population communale continue d'augmenter dans de fortes proportions.

Deux enjeux se dégagent face à ce constat. Tout d'abord, Montberon souhaite continuer à accueillir une population nouvelle, notamment pour le maintient et le bon fonctionnement de ses services et équipements scolaires.
Toutefois, la commune souhaite également préserver son caractère « rural » et ne pas se développer de façon exponentielle ou trop importante, comme ce fut le cas avant 1999. A l'horizon 2015, la municipalité souhaiterait ne pas dépasser les 3200 à 3500 habitants.

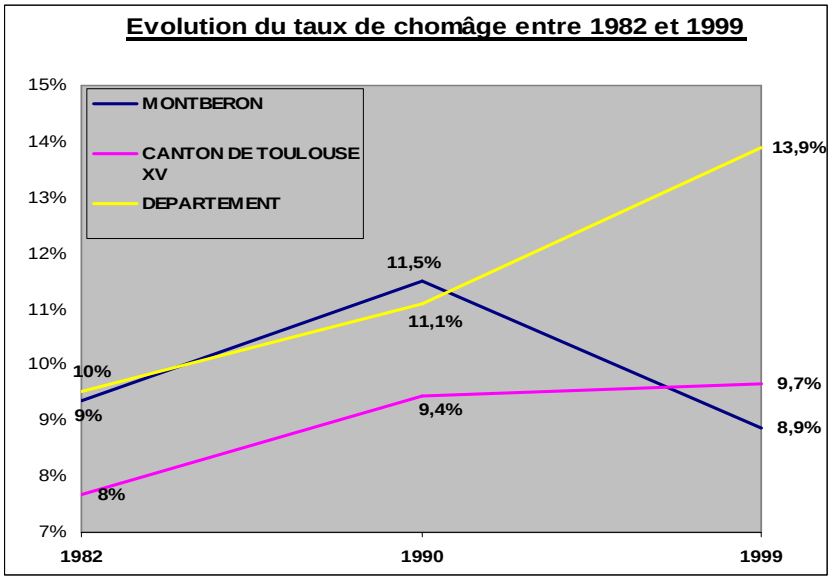
L'objectif de la commune est donc de maîtriser et d'accompagner son développement urbain.

2. LA POPULATION ACTIVE ET LE CONTEXTE LOCAL DE L'EMPLOI

2.1 UNE ECONOMIE DYNAMIQUE LIEE AU BASSIN TOULOUSAIN

➢ *Un taux de chômage en baisse au sein d'un contexte moins favorable*

Le taux de chômage de Montberon, après avoir connu une hausse entre 1982 et 1990 baisse aujourd'hui largement pour atteindre 8.9%, ce qui est faible. En revanche, le contexte local semble moins favorable : le taux de chômage cantonal augmente légèrement mais celui du département croît de presque 3 points.



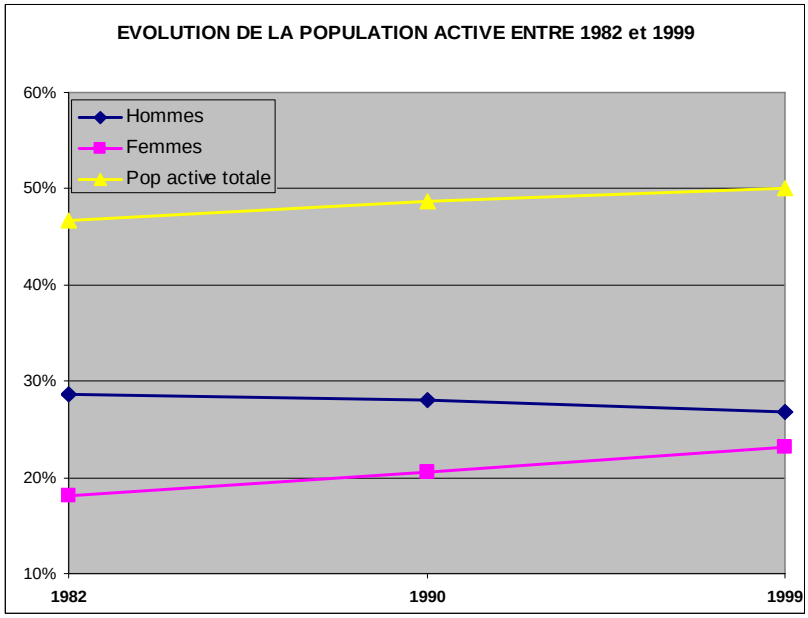
La carte du taux de chômage montre que les communes du pourtour toulousain ont globalement un chômage faible, qui, de plus, stagne ou baisse. En revanche, les communes situées plus au nord du département, à la frontière du Tarn et Garonne et du Tarn, connaissent une situation face à l'emploi bien plus difficile. Les pôles d'emploi locaux sont moins drainant que le pôle toulousain.

➢ *Une légère hausse des actifs*

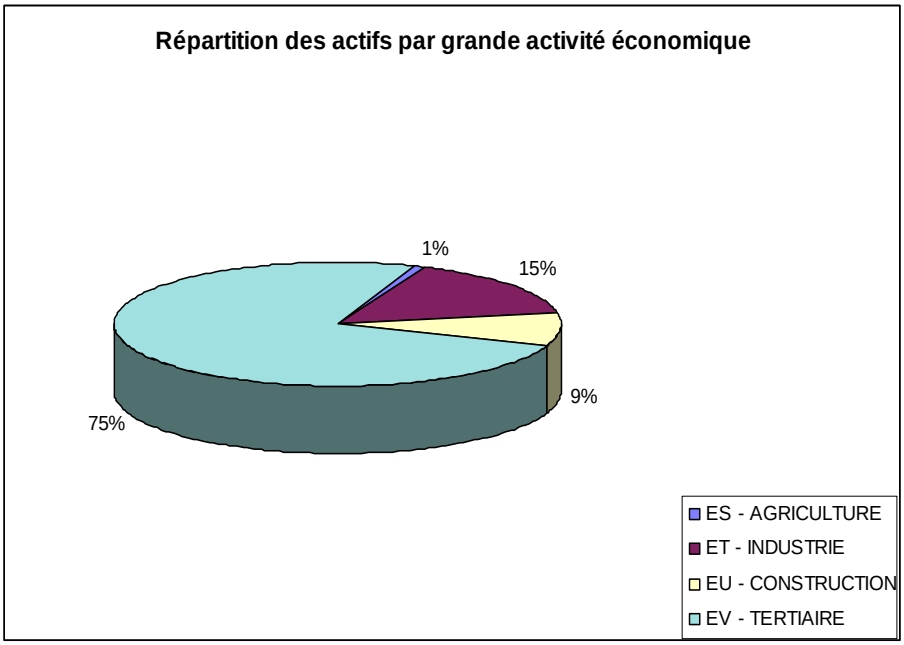
	1982	1990	1999
Hommes	301	416	629
Femmes	191	306	542
Pop act total	492	722	1171

La population active de Montberon représente 50 % de la population, ce qui est important. Ce chiffre n'est qu'en très légère augmentation, mais la dynamique reste favorable.

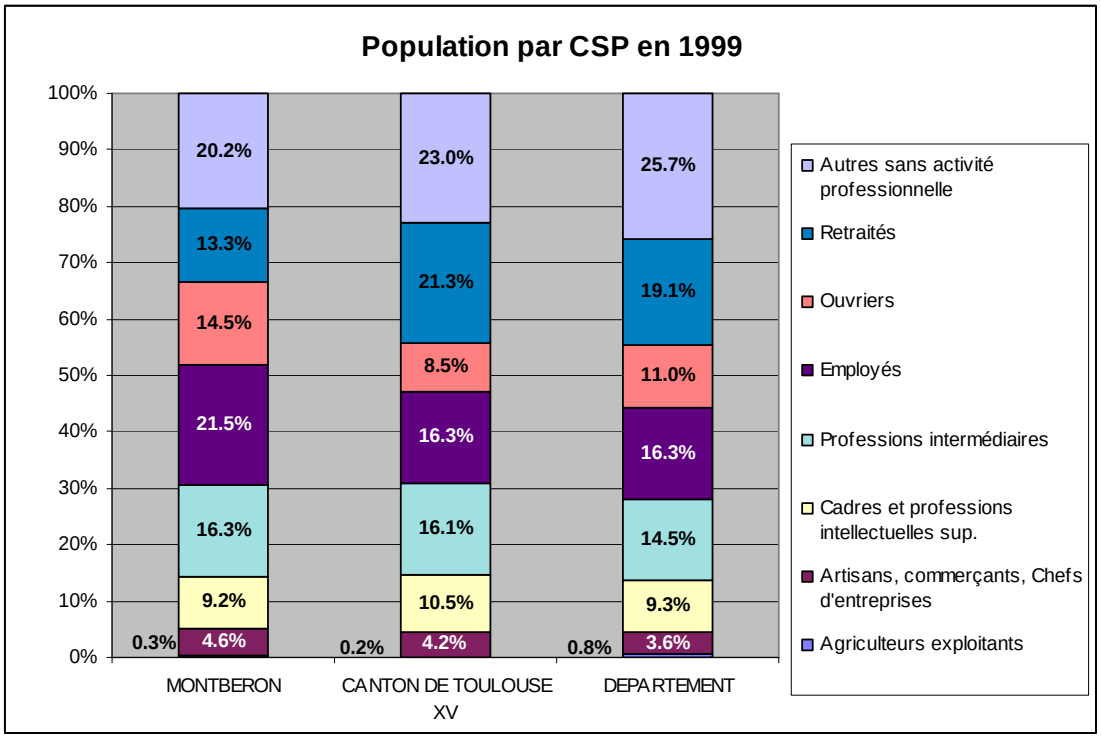
Comme pour la majorité des communes françaises, la population active féminine augmente légèrement alors que la population active masculine stagne ou baisse. Toutefois, il convient de nuancer cette hausse car les femmes sont davantage touchées par la précarisation de l'emploi (CDD, contrats à temps partiel…) que les hommes.



2.2 DES CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES LIEES AU POLE TOULOUSAIN.



L'essentiel des actifs est employé dans le tertiaire (75% des CSP) ce qui s'explique par l'influence de Toulouse. 15% des actifs sont liés à l'industrie, dont une grande partie certainement employée dans l'aéronautique. L'agriculture représente en revanche une part négligeable de la population active et montre la déprise agricole due à la croissance du pôle toulousain.



Ces données plus précises confirment les tendances observées ci-dessus.

Toutefois, on constate une part plus importante des ouvriers et des employés que sur le canton et le département.

La part des cadres et des professions intermédiaires est en revanche similaire aux tendances locales.

La part des retraités est faible et moins importante qu'au niveau départemental et cantonal. En revanche, comme pour le canton (+ 69.8%), elle a augmenté de 67% entre les deux recensements. Cette évolution est plus importante qu'au niveau du département qui enregistre une hausse de seulement 21.4%.

La part des artisans n'est pas très importante, mais elle augmente significativement (+66%) alors qu'elle baisse pour le canton et le département.
L'agriculture a une part très faible dans les CSP.

2.3 DEPLACEMENTS ET PHENOMENES MIGRATOIRES : UNE LEGERE FUITE DES ACTIFS

La population travaille essentiellement dans le département et principalement sur le pôle toulousain. Toutefois, quelques actifs commencent à quitter la Haute Garonne pour travailler dans des départements limitrophes (Tarn, Tarn et Garonne), mais ce phénomène est encore marginal.

L'utilisation de la voiture particulière est dominante et génère un flux de circulation dirigé vers Toulouse via la RD 15.

Lieu de résidence - lieu de travail

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	**1 067**	**67,0 %**
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	139	17,8 %
%	13,0 %	-5,4 points
* dans 2 communes différentes :	928	78,1 %
- de la même unité urbaine	866	77,1 %
- du même département	892	77,3 %
- de départements différents	36	100,0 %

Conclusion
Montberon est dans une dynamique économique favorable, essentiellement liée au bassin toulousain, très polarisant et drainant.

Son statut de commune péri urbaine, au sein d'une importante agglomération, fait de Montberon une commune très résidentielle qui offre peu d'emplois (13% de la population active travaille sur place).

3. LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL DE L'EMPLOI

Le bassin d'emploi de Toulouse a une influence importante sur la commune de Montberon. En effet, sur 1067 actifs résidant à Montberon, 890 soit 84% travaillent sur une autre commune du département. Moins de 4 % des résidants travaillent hors du département, ce qui permet de dire que ni Montauban, Saint Sulpice ou Lavaur n'ont une influence prépondérante.

3.1 LES ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET AUTRES SERVICES

La commune dispose de quelques commerces de proximité, artisans et services. Toutefois les habitants se déplacent sur Toulouse ou l'Union pour avoir accès aux principaux supermarchés.

Un petit espace multi service rassemble les principaux commerces de Montberon. Il appartient au propriétaire de la boulangerie qui loue ensuite les différents locaux. Cet espace possède l'avantage d'être localisé en centre bourg mais il pose des problèmes en terme de stationnement et d'aménagement. Sa restructuration pourrait être envisagée.

Montberon dispose également d'une petite zone d'activité située à l'est du territoire en limite communale. Il rassemble quelques activités et est aujourd'hui quasiment utilisé à 70% de son potentiel.

Artisans
4 menuisiers
2 carreleurs
1 entreprise de BTP
1 chaudronnier
1 carrossier
1 électricien
1 entreprise de démolition
1 peintre
3 entreprises de terrassement
2 serruriers
1 maraîcher
1 entreprise d'assainissement
1 paysagiste

Commerces
1 bar/restaurant
1 boucher/ charcutier
1 boulanger
1 magasin de hi/fi
1 tabac/journaux
1 fleuriste

Transports
2 transporteurs de marchandise

Santé
1 médecin généraliste
1 dentiste
1 infirmier
1 kinésithérapeute
1 psychothérapeute
1 pharmacien

Services
2 agences immobilières
1 entreprise d'alarmes
1 coiffeur
1 esthéticienne
1 studio d'enregistrement
1 installateur de téléphone

Le tissu artisanal avec 20 entreprises est très diversifié. C'est le secteur de l'économie communale le plus dynamique. Les commerces sont assez bien représentés mais seront peut-être insuffisants dans la mesure ou la population est vouée à augmenter. Les services de santé sont eux aussi bien représentés notamment avec la clinique, qui compte aujourd'hui une centaine d'emplois.

Conclusion :
Le principal enjeu de la commune se joue sur le plan de l'économie locale. En effet, le but pour Montberon est de conforter ses activités locales et notamment les commerces de proximité pour offrir à sa population une offre adaptée à ses besoins et conserver une vie économique communale.
L'implantation de nouvelles activités peut être envisagée, mais la capacité d'accueil de la zone d'activité communale est aujourd'hui limitée. Par ailleurs, la création de nouvelles zones d'activités fait aujourd'hui partie des compétences intercommunales.

3.2 L'ACTIVITE AGRICOLE : UNE AGRICULTURE INTENSIVE PRESSEE PAR L'URBANISATION.

L'étude comparative qui suit est le résultat de l'exploitation des données AGRESTE (RGA 2000) et des données communales fournies par élus de la commune. Elle dresse l'état des lieux de la situation agricole de la commune à l'heure actuelle.

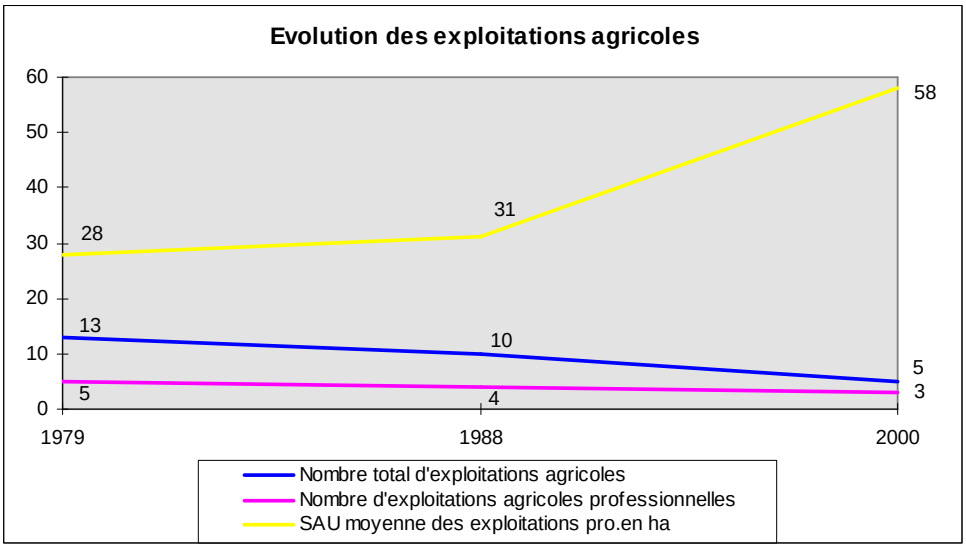
L'activité agricole communale est assez marginale dans l'économie locale. Elle se concentre sur deux endroits principaux de la commune, à savoir la vallée du Girou et la plaine agricole entre Saint Loup et Montberon.

En 2005, trois exploitations sont recensées sur le territoire communal : GAEC Majoureau, Salloignon Pierre et SCEA des Fleurettes.

➢ *Taille des exploitations et moyens de production*

Taille des exploitations et moyen de production

	1979	1988	2000	évolution 1988-2000	évolution 1979-2000
Nombre total d'exploitations agricoles	13	10	5	-50%	-62%
Nombre d'exploitations agricoles professionnelles	5	4	3	-25%	-40%
SAU moyenne des exploitations pro.en ha	28	31	58	87%	107%

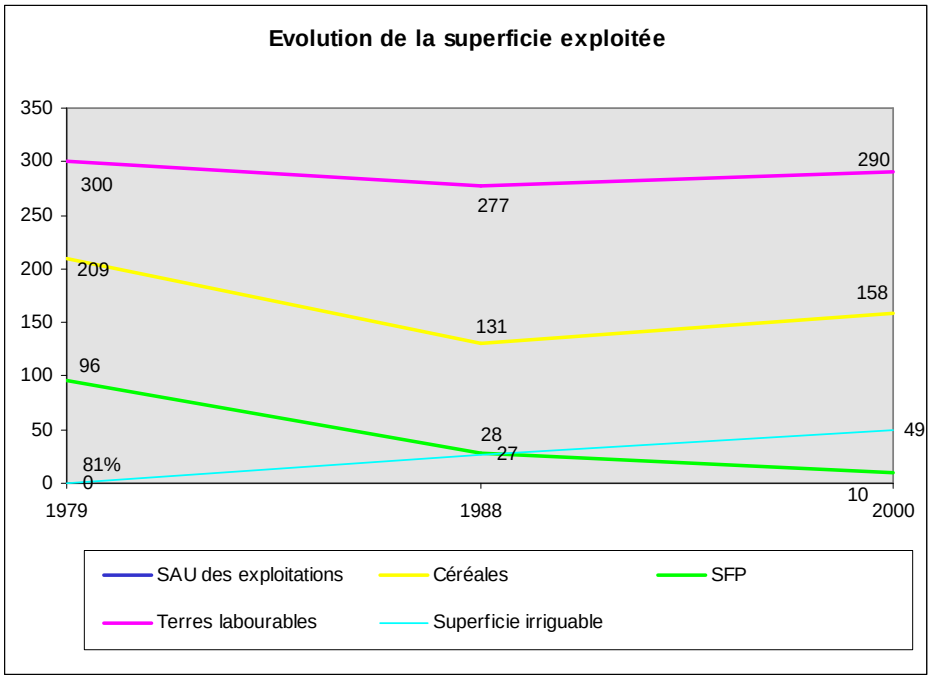


Le nombre des exploitations baisse de façon importante depuis 1979. En revanche, la SAU augmente fortement sur la même période.

➢ *Répartition de la surface exploitée des exploitations*

Superficie exploitée

	évolution 1988-2000	évolution 1979-2000
SAU des exploitations	-5%	-19%
Céréales	21%	-24%
SFP	-64%	-90%
Terres labourables	5%	-3%
Superficie irriguable	81%	nc



La totalité de l'activité agricole est tournée vers la production de céréales. Les exploitations de la commune n'accueillent plus d'animaux depuis 20 ans.

On observe également une augmentation des surfaces irriguées.

➢ ***Age des exploitants et co-exploitants***

Sur une population de 6 chefs d'exploitation et co-exploitants, 3 avaient plus de 55 ans en 2000, ce qui signifie qu'aujourd'hui, ils sont âgés de plus de 60 ans. Cette population agricole est donc âgée et si les exploitants n'ont pas de successeurs ou une succession incertaine, cela laisse présager une nouvelle baisse de l'activité sur la commune.

La population familiale active sur les exploitations est passée de 22 en 1979 à 8 en 2000. Cette baisse est importante, elle est le fruit de la professionnalisation de l'agriculture qui découle notamment de la réforme de la P.A.C.

Conclusion :
Le caractère péri urbain de la commune laisse aujourd'hui peu de place à l'agriculture. On assiste en effet à une baisse constante des exploitations et de la population active agricole, qui devient marginale. L'avenir de l'agriculture au niveau communal est assez fragile.

La totalité de l'activité agricole est tournée vers les céréales et la surface irriguée est de plus en plus importante.

La moitié des chefs d'exploitation a plus de 60 ans aujourd'hui, ce qui peut impliquer une nouvelle baisse de l'activité agricole sur la commune.

Toutefois, la préservation des activités agricoles est une volonté communale. Les espaces agricoles bien structurés devront être préservés, en revanche les zones agricoles encerclées par les habitations existantes et de plus faible valeur agronomique devraient être limitées en terme de construction agricoles afin d'anticiper leur évolution à plus long terme. Ceci permettra d'éviter d'éventuels conflits d'usage.

C - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

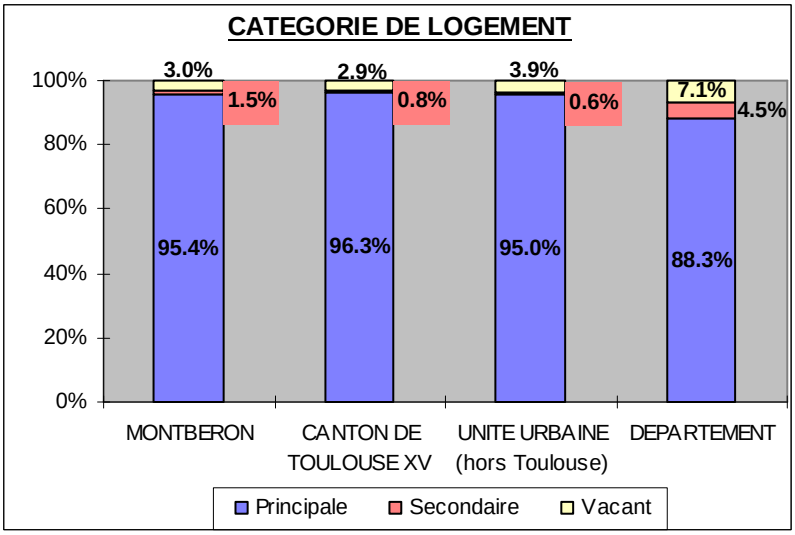
Cette étude comparative est le résultat de l'exploitation des données de l'INSEE (RGP 1999).

1. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS : UNE MAJORITE DE RESIDENCES PRINCIPALES

Le pourcentage de résidences principales est très élevé avec 95.4% et se situe dans les tendances locales Seul le département affiche un taux de résidences principales plus faible.

Nombre de logements par catégorie

	1999	1990
Rés principales	753	455
Rés sec et logts occ	12	15
Logements vacants	24	30
Total	789	500



Cela dénote l'influence de Toulouse et illustre le contexte péri urbain de Montberon, attractive en terme d'habitat pour les actifs toulousains. Les tendances communales sont comparables à celles de l'unité urbaine sans Toulouse, ce qui implique que la majorité des petites communes de l'unité urbaine sont dans des situations comparables à Montberon.

La carte montre que l'ensemble des communes de la couronne toulousaine partage cette même vocation résidentielle alors que les communes situées plus au nord concentrent davantage de résidences secondaires.

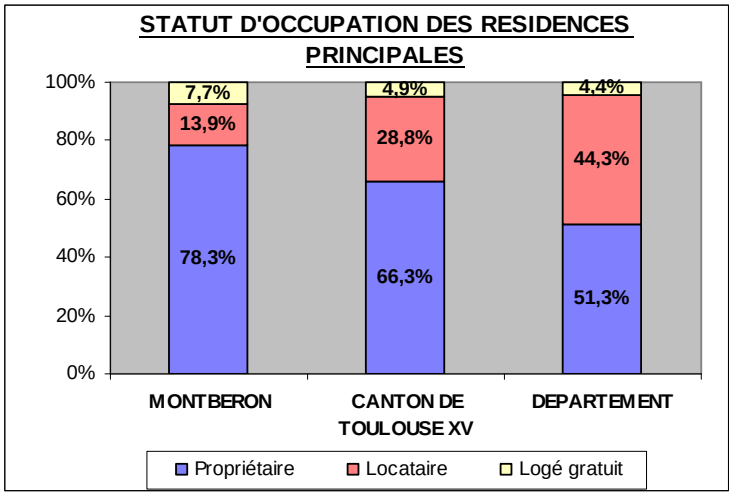
La vacance est également très faible, ce qui dénoté un marché de l'habitat très tendu en périphérie de l'agglomération toulousaine (carte de la vacance).

2. UNE COMMUNE TRES RESIDENTIELLE

La part du locatif sur la commune est faible (13.4%) en comparaison de celle du canton (28.8%).

Nombre de résid. principales selon le statut

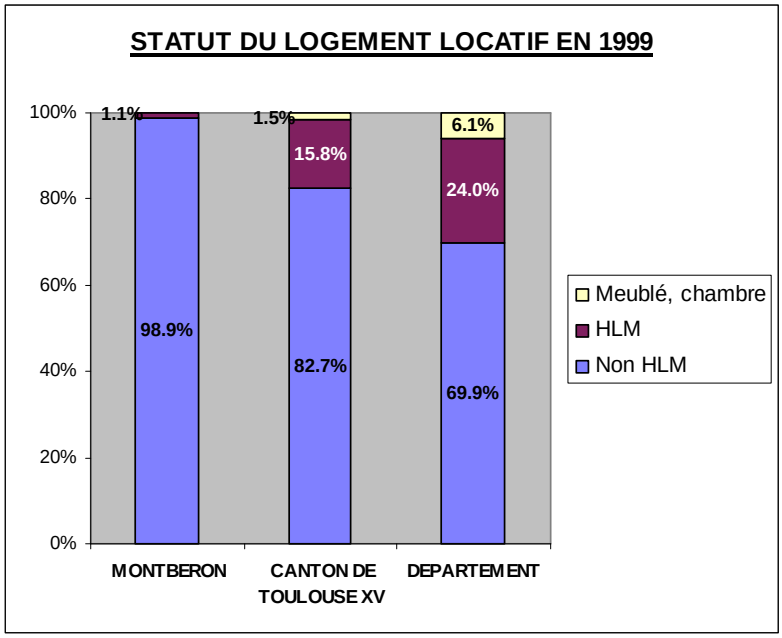
	1999	1990
Propriétaire	647	386
Locataire, sous-loc	87	50
Logé gratuitement	19	19



Cette différence est liée à la présence de Pechbonnieu et de Saint Jean dans le canton qui ont développé davantage de locatif que les autres communes.

La commune est également assez mal située en ce qui concerne le logement HLM. En effet, au niveau de l'unité urbaine hors Toulouse, le logement HLM représente presque 11% des résidences principales. Cela signifie que Montberon n'a pas développé de politique en faveur du logement social comme certaines des communes avoisinantes.

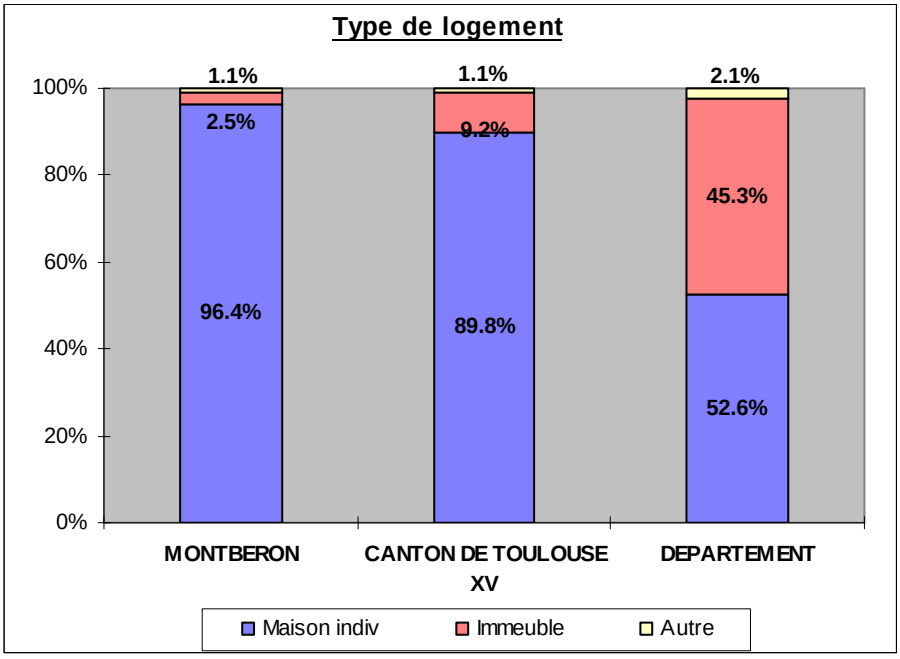
Les communes comme Montberon ont un marché tourné davantage vers le résidentiel que le locatif car il existe une forte pénurie en terrains à bâtir en périphérie immédiate de Toulouse.



La part de logements locatif des communes diminue proportionnellement à leur éloignement de Toulouse (carte du locatif).

La commune a engagée un programme de logement locatif sur des terrains à proximité du centre ancien. Le locatif devra être renforcé sur les zones de développement urbain.

Nombre de résidences principales selon le type		
	1999	1990
Maison individuelle	726	444
Immeuble collectif	19	6
Autre	8	5



La commune rassemble plus de 96% de maisons individuelles. C'est dons une commune qui possède un fort caractère résidentiel.

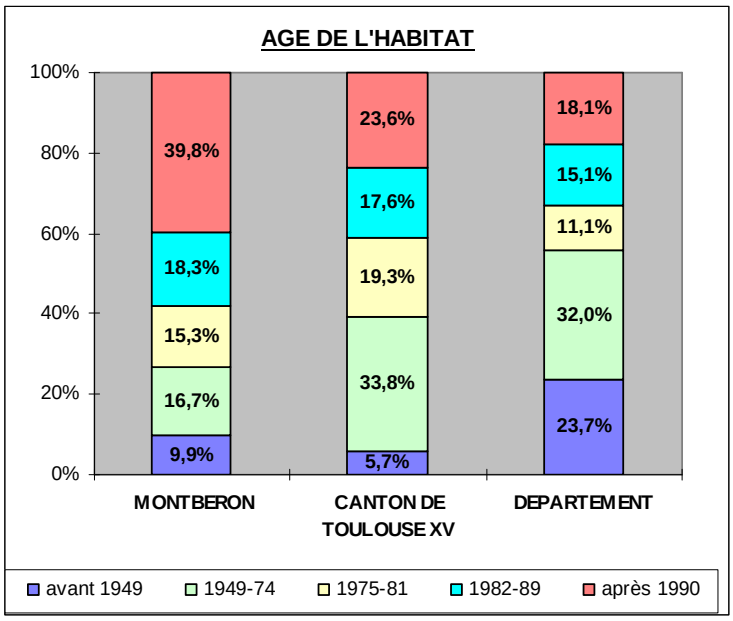
Les données pour Montberon sont là aussi supérieures aux tendances locales, où d'autre type de logement ont été mis en place.

3. LOGEMENTS SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT : UN PARC DE LOGEMENTS TRES JEUNE

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement		
	1999	1990
Avant 1949	78	89
De 1949 à 1974	132	127
De 1975 à 1981	121	117
De 1982 à 1989	144	167
1990 ou après	314	0

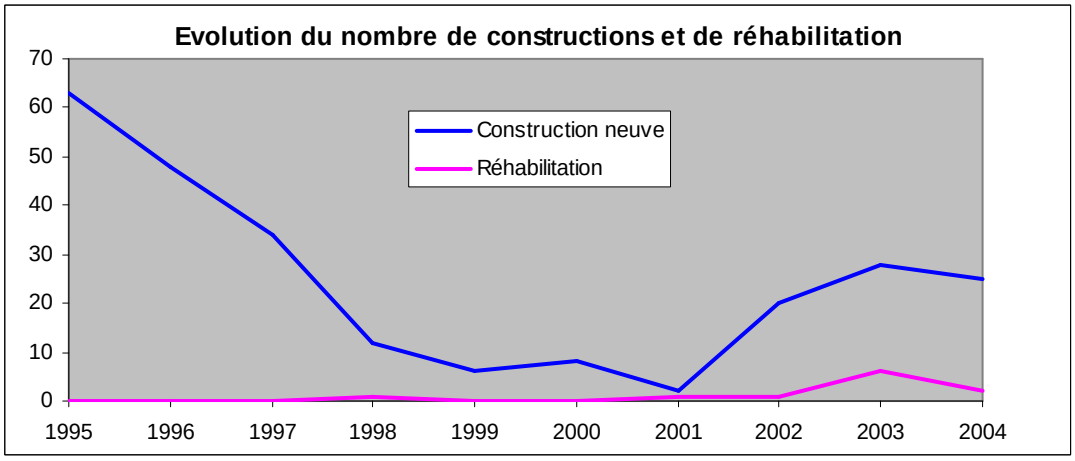
Le parc résidentiel de la commune est très récent avec environ 60% des logements postérieurs à 1981.

Même à l'échelle de l'unité urbaine, ce taux est plus faible avec 46% des logements postérieurs à 1981.



4. LA CONSTRUCTION ET LA REHABILITATION: VERS UNE NOUVELLE AUGMENTATION DE LA DEMANDE EN TERRAINS A BATIR

On constate une moyenne de plus de 18 constructions neuves par an sur les 10 dernières années. Ce rythme est très soutenu et cela demande de libérer des superficies importantes pour satisfaire la demande. Sur 10 ans, (1988-1998), près de 40 hectares de terrains ont été consommés pour de l'habitat individuel.



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total	Moyenne
Construction neuve	63	48	34	12	6	8	2	20	28	25	**130**	**18,6**
Réhabilitation	0	0	0	1	0	0	1	1	6	2	**11**	**1,1**

Après une baisse significative entre 1998 et 2001, le rythme recommence à augmenter pour atteindre 25 constructions en 2004. Cela laisse présager une forte demande de terrain à bâtir et un rythme de construction accru pour les années à venir.

Toutefois, la volonté communale n'est pas de grandir de façon exponentielle comme cela a pu être le cas au milieu des années 1990, où elle accueillait plus de 50 nouvelles constructions par an. Aujourd'hui, la commune souhaite gérer son urbanisation de manière plus contrôlée afin de conserver son caractère de « village ».

Au niveau des Certificats d'Urbanisme :

- En 2002,17 demandes.
- En 2003, 20 demandes.
- En 2004, 17 demandes.

La demande de certificats d'urbanisme est assez stable, mais reste relativement élevée (aux environ de 20).

Conclusion

La situation de Montberon, en couronne toulousaine, influence l'évolution de son urbanisation et la structure de son parc de logement de façon très importante.

La demande en terrains à bâtir continue d'augmenter.

En revanche, l'augmentation du locatif, légèrement faible pour le secteur, permettrait de répondre à une demande des jeunes ménages notamment. La création de logements locatifs contribue à la mixité sociale et permet également de maintenir une population jeune sur la commune. Elle peut également servir de tremplin aux jeunes couples pour l'accession à la propriété.

L'augmentation de ce taux, légèrement faible par rapport aux données du secteur, permettrait à Montberon de stabiliser la pyramide des âges afin d'optimiser les équipements et notamment l'école.

D - LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES

1. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

1.1 DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REORGANISER

Le nombre et la capacité des équipements publics, sportifs et culturels de la commune sont aujourd'hui satisfaisants, mais certains sont relativement dispersés (stade).

Des crèches intercommunales existent également sur Saint Loup Cammas, Pechbonnieu, Saint Geniès et Castelmaurou.

➢ ***Les services publics***

Les services publics, la poste et la Mairie notamment, présentent également des problèmes d'aménagement. Situés le long des voies, ils n'ont que peu de places de parking disponibles permettant aux usagers de s'arrêter.

La commune possède un cimetière, situé en entrée sud du bourg sur la RD 15. Il a été agrandi en 2001 et sa capacité est suffisante.

➢ ***Les équipements sportifs et culturels***

La commune dispose d'une salle des fêtes, d'une salle des associations, d'un stade, de terrains de tennis…

D'autres équipements intercommunaux pourraient compléter cette gamme (piscine, équipements culturels…).

Ces équipements sont éparpillés sur le territoire communal et par conséquent peu accessibles.

C'est le cas du stade, situé au nord du territoire le long de la RD 20, éloigné et sans accès piétonniers ou cyclables vers le bourg.

D'autres comme la salle des associations et les terrains de tennis (photo ci-dessus) sont en revanche localisés au sein du bourg et sont équipés de parkings de capacité importante.

La salle des fêtes, située en centre bourg à proximité de zones habitées, peut générer des nuisances.

Cette organisation manque de cohérence et pénalise les usagers et les riverains.

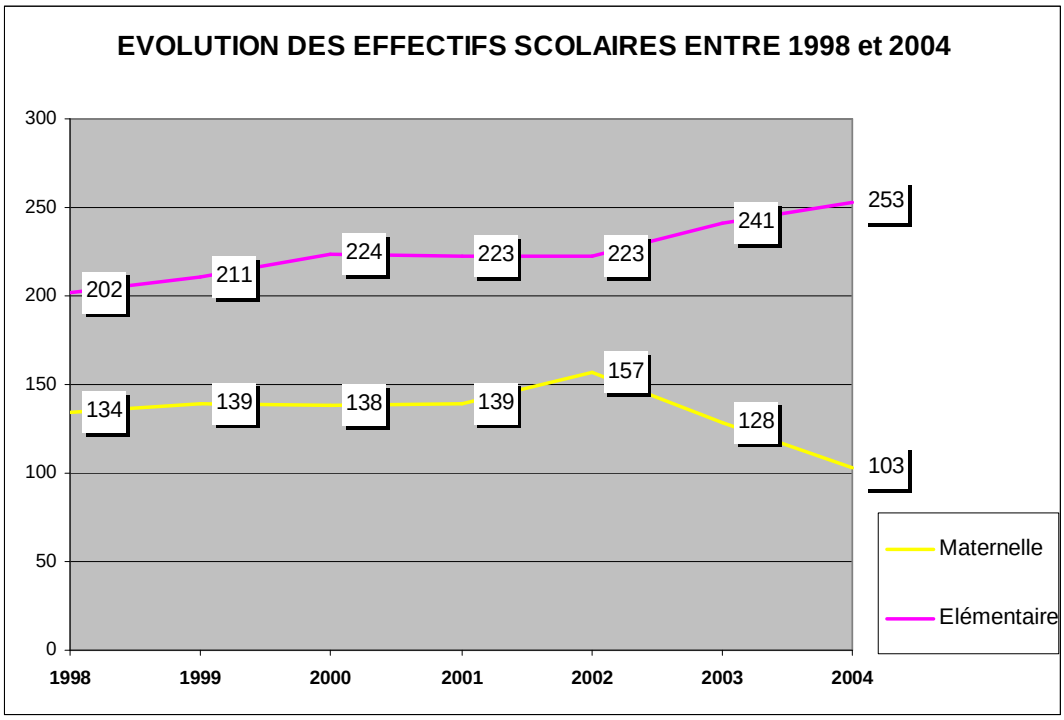
Pour remédier à ces difficultés, la commune envisage de réorganiser une partie de ces équipements de manière à les rassembler ou, du moins, à les rendre plus accessibles.

➢ *Les équipements scolaires*

Parmi les équipements publics, l'école joue un rôle central dans la dynamique communale. Le graphique ci-dessous montre que les effectifs scolaires de la commune de Montberon varient de façon importante selon les années.

Cette instabilité peut devenir problématique (fermeture de classe).

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Min	Max	Moyenne
Maternelle	134	139	138	139	157	128	103	103	157	134
Elémentaire	202	211	224	223	223	241	253	202	253	225



1.2 LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics ne répondent plus aux besoins liés au développement démographique (en terme de stationnement, de cadre de vie, de circulation piétonne, cyclable) et sont partagés par une voie de transit (RD 15) qui pose des problèmes de sécurité.

Les espaces publics sont utilisés par les usagers des commerces, des équipements publics (salle des fêtes…) et par quelques résidents.

Les espaces publics face aux commerces présentent également des problèmes d'organisation, notamment en ce qui concerne le stationnement et la circulation aux heures de pointe. Les commerces sont rassemblés au centre bourg, sur deux petites places publiques triangulaires face à l'Eglise. Ces espaces rassemblent un boucher, un boulanger, un bar restaurant, une papeterie et d'autres commerces de proximité.

Ces deux places sont déconnectées et mal organisées (commerces éparpillés, problèmes de stationnement, vieillissement du bâti…) et méritent d'être réaménagées.

En terme de capacité, le nombre de places de stationnement est suffisant, mais leur répartition n'est pas optimale. En effet, sur le centre bourg, comme le montre la carte des espaces publics et du stationnement en annexe, une grande partie du stationnement n'est pas réellement organisé (place de l'église, place du restaurant). Il en résulte des engorgements aux heures de pointe, dus en partie à la perte de place, qui occasionnent des nuisances pour les usagers. A ce titre, la commune a prévu de réorganiser ces espaces.

La commune manque d'aire de petits jeux accessibles aux enfants des lotissements. La création d'espaces récréatifs est également envisagée à proximité des zones résidentielles.

Conclusion

La réorganisation des espaces, des équipements publics et des commerces permettra à la commune d'optimiser leur fréquentation et de répondre aux besoins des usagers et des habitants.

Par ailleurs, la commune doit maîtriser son développement urbain pour parvenir à stabiliser les effectifs scolaires.

2. ASSOCIATIONS

Il existe 17 associations sur Montberon.

La plupart ont une vocation sportive et culturelle, mais il existe également des associations pour la chasse, la pétanque, le Comité des fêtes…

Il existe une réelle dynamique associative sur la commune.

E - LES RESEAUX

1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Montberon est alimentée en eau potable par un réseau appartenant au Syndicat des Eaux des Cantons Nord qui rassemble 19 communes. L'exploitation de ce réseau a été confiée à la Générale des Eaux, Agence Ariège Garonne par un contrat de délégation de service public.

➢ *Les captages*

Les captages sont au nombre de deux et sont situés sur la Garonne et sur le Canal, à la limite des communes de Toulouse et de Fenouillet.

➢ *Le traitement*

La station de traitement est située au même endroit, en limite des deux communes au n° 118 chemin de Fenouillet, lieu-dit de Lacourtansourt.

L'eau subit 8 étapes de traitement avant d'être distribuée :

- Pré ozonation
- Floculation
- Décantation
- Filtration sur sable
- Filtration sur filtres à charbon
- Post ozonation
- Stérilisation au chlore gazeux
- Ajustement du PH de l'eau avec de la soude.

➢ *Le stockage et l'adduction*

Après le traitement :

- 1ère élévation : l'eau est emmenée sur la commune de Launaget au lieu dit la Côte Blanche pour être stockée dans un réservoir de 10 000 m3.
- 2ème élévation : l'eau est stockée dans un réservoir de 5 000 m3, situé à Saint Geniès Bellevue.
- 3ème élévation : l'eau est emmenée au château d'eau (800 m3) de Pécarrère sur la commune de Lapeyrouse Fossat.

➢ *La distribution*

Du château d'eau de lapeyrouse Fossat part une conduite gravitaire qui alimente trois communes, à savoir Saint Loup Cammas, Pechbonnieu et Montberon.

Montberon est plus particulièrement alimentée par deux conduites :

- Une conduite en fonte de 200 mm depuis Saint Loup, par le chemin de Saint Loup au sud de la commune.
- Une conduite de 110 mm PVC depuis Pechbonnieu, par la RD 15 au nord ouest.

La société distribue 12 000 m3/jour en hiver et 30 000 m3/jour en été et alimente 36 000 abonnés sur la totalité du secteur.

Montberon compte 870 abonnés pour une consommation totale de 152 000 m3/an, ce qui fait une consommation moyenne par abonné et par an de 175 m3.

La capacité des réseaux semble suffisante sur la totalité du territoire communal. La Générale des Eaux et le Syndicat Intercommunal ont su anticiper l'évolution du bâti et à l'heure actuelle, le raccordement d'autres foyers de Montberon est prévu et ne pose pas de problèmes.

2. L'ASSAINISSEMENT

La gestion des stations est actuellement confiée à un prestataire de service (SDEA) et à ce jour, une consultation a été ouverte pour renouveler ce mode de gestion. La commune reste toutefois maître de la partie investissement (réseaux, traitements...).

➢ *L'assainissement collectif*

Les stations sont de type boues activées en aération prolongée. La station n°1 est en fin de vie, la station n°2 pourrait être modifiée.

- L'ancienne station (n°1) de 1000 EH, date de 1985.
- La nouvelle station (n°2) de 1500 EH date de 1991.

La capacité à prévoir est fonction des possibilités de développement dans la zone d'assainissement collectif. Le schéma d'assainissement sera soumis à l'enquête publique conjointement au PLU.

Dans ce sens, les terrains ouverts à l'urbanisation, devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Pour permettre le raccordement de ces zones, la commune envisage d'agrandir sa nouvelle station (n°2) pour que sa capacité atteigne 3500 EH. La station la plus ancienne serait alors transformée en poste de refoulement et conduirait les eaux usées jusqu'à la station n°2.
L'extension Montberon 2 et la mis en place d'un réseau de transfert entre Montberon 1 et Montberon 2 est programmé pour 2007. Les secteurs prévus en collectifs sont équipés en limite des zones à urbaniser et ne génèrera pas de gros investissements.
Le secteur derrière l'école sera équipé par l'aménageur. La mise en place d'un poste de refoulement est prévue.
Certains secteurs d'urbanisation existante (partie nord est de Montberon), non desservis en collectif à l'heure actuelle ont été étudié afin de les collecter et de les traiter. Les coûts prohibitifs ont conduit la commune à choisir le système non collectif pour ces secteurs d'autant plus qu'aucun problème de salubrité publique n'a été relevé.

➢ *L'assainissement individuel*

Les secteurs d'habitat du nord est sont eux, en assainissement individuel. Aujourd'hui, sur 850 foyers, seuls 680 sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. En 2002, la commune a décidé de mettre en place un Service Public de l'Assainissement Non Collectif pour le contrôle de l'assainissement autonome sur les nouvelles constructions.

Dans le cadre de l'assainissement individuel des eaux usées, les filières drainées imposent la présence d'un exutoire. La carte d'aptitude des sols recense ces fossés. Toutes les parcelles constructibles en assainissement individuel comportent un fossé pour le rejet des eaux traitées.

3. L'HYDRAULIQUE URBAINE

Le réseau des fossés est dense. Toutefois, certains semblent de capacité insuffisante au niveau du chemin de Tucol, aux abords du Cendry, du ruisseau de Brunel et ponctuellement sur le secteur d'Arnaud. Cette capacité insuffisante entraîne des débordements.
Toutefois un recalibrage des fossés et ruisseaux est prévu, notamment sur le secteur du Cendry. Il permettra d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales.
Le réseau pluvial est souvent de faible capacité, c'est pourquoi la récupération des eaux pluviales sera nécessaire afin de ne pas saturer le réseau hydraulique superficiel. Les abords des ruisseaux sont classés en EBC au POS ce qui est contraire aux préconisations du schéma d'assainissement pluvial qui indique que ces ruisseaux doivent être entretenus afin d'évacuer les eaux en cas de forte pluies. Les abords de ces ruisseaux sont difficiles d'accès d'autant plus que dans les EBC, la création de chemin et les défrichements sont interdits.

L'imperméabilisation des sols engendrée par l'urbanisation génère des problèmes de capacité des réseaux et fossés d'écoulement qui peuvent être en partie résorbés par des dispositions plus strictes pour les constructions et extensions à venir.

4. LA DEFENSE INCENDIE

La commune dispose de 42 bornes incendie sur le total desquelles 4 présentent des anomalies (débit trop faible) :

- La borne 8, route de Bessière au lieu dit Roustillou n°22.
- La borne 14, rue de Mondouzy face à l'impasse n°4
- La borne 31, rue de Mondouzy face au n°21.
- La borne 25, rue Jean Moulin.

En ce qui concerne les bornes de la rue de Mondouzy, un renforcement des réseaux AEP est en cours (remplacement de la canalisation de 60 mm par une canalisation de 100 mm) et permettra de régler le problème de la défense incendie.
Sur les deux autres secteurs, des bornes conformes existent sur la même canalisation que la borne déficiente, ce qui laisse supposer un problème technique qui peut être facilement résolu.
La couverture incendie est globalement très satisfaisante et ne présente pas de problème majeur à l'heure actuelle.

5. L'ELIMINATION DES DECHETS

La Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue est en charge de la gestion des ordures ménagères.
Le ramassage est effectué deux fois par semaine. La collecte est assurée par le SITROM de l'Union qui rassemble 17 communes. L'élimination des déchets est assurée par DECOSET Bessières. Les ordures ménagères sont incinérées.
Le tri sélectif est en place et les bacs sont relevés une fois par semaine.
Il existe 4 points d'apport volontaire pour le verre sur Montberon :

- Deux sont situés sur la place de l'Eglise,
- Un au niveau de l'école,
- Un sur le chemin de Saint Loup.

Les déchets verts sont ramassés 15 fois par an par un service financé au niveau communal et assuré par le SITROM.

Il existe trois déchetteries à proximité de Montberon :

- L'union à 7km
- Garidech à 7km
- Saint Alban à 5km

Conclusion
La commune de Montberon est bien équipée au niveau des réseaux d'eau. L'assainissement atteint ses limites en terme de traitement des zones collectables. Une extension à court terme doit être opérée.

La défense incendie est également très satisfaisante et de plus, elle est en cours de renforcement.

F - LES ENJEUX DE LA COMMUNE

1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

L'évolution de la population communale s'inscrit dans un contexte local de forte dynamique, avec une **demande importante en terrain à bâtir ou en locatif**. La proximité de Toulouse la rend **attractive**.

La commune **a le souci d'optimiser ses équipements scolaires (notamment au niveau des fluctuations des effectifs) et l'une des réponses qu'elle peut y apporter et le développement de l'offre en logements locatifs.**

Les activités économiques et sociales sont des atouts pour l'accueil de populations nouvelles.

2. PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET EVOLUTIONS SOCIO PROFESSIONNELLES

La dynamique économique de Montberon est dépendante de la proximité du bassin Toulousain.

L'activité agricole est en perte de vitesse, elle doit donc être **préservée**.

En revanche, le développement de commerces de proximité est peut-être à envisager (à moyen ou long terme) dans l'optique d'un accroissement constant de la population.

3. BESOINS EN LOGEMENTS ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Les enjeux pour la commune consistent à assurer **le renouvellement de la population** tant quantitativement qu'en terme de jeunesse, et de prévoir une augmentation qui soit cohérente par rapport aux équipements et qui préserve le caractère identitaire du « village ».

A partir du rythme de constructions neuves constaté depuis 1998, et compte tenu du peu de logements vacants (**la rénovation laisse peu de possibilités d'accueil** pour des résidences principales), l'hypothèse la plus cohérente semble aboutir à une moyenne de 20 à 25 nouveaux logements par an en plus des réhabilitations et permettrait une hausse maîtrisée de la population.

Il est également important de **favoriser le locatif,** qui sert bien souvent de tremplin pour l'accession à la propriété **et les opérations d'ensemble introduisant une mixité de l'habitat.**

4. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET POLITIQUE FONCIERE

Un des objectifs d'aménagement est de **préserver les investissements communaux en limitant l'étalement urbain et le mitage.**

Les espaces réservés au développement de l'urbanisation **doivent se limiter aux zones équipées où proches des équipements**.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti passent par **l'intégration des nouvelles constructions.**

5. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS – POLITIQUE AGRICOLE

La richesse du patrimoine naturel et culturel doit être protégée et mise en valeur afin de conserver l'attractivité du territoire**.**

Le développement de cette activité d'accueil peut être un moyen de diversification qui permettrait le **maintien de l'activité agricole**.

Cette perspective impose la **protection des espaces identitaires** de la commune et une volonté de valoriser le territoire.

6. EQUIPEMENTS PUBLICS

Le nombre d'**équipements publics est satisfaisant** pour une commune comme Montberon. Toutefois, il est nécessaire de conforter l'existant et de prévoir des zones d'équipement à plus long terme tant communaux qu'intercommunaux.

Ceci passe par un maintien d'une population active et consommatrice.

En revanche, **la création ou le remaniement d'espaces publics communs est à envisager sur le centre bourg et les secteurs de constructions nouvelles**.

G - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. DISPOSITIONS GENERALES

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Montberon.

Le plan de zonage délimite les effets juridiques du PLU sur le terrain : il divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Il existe quatre grands types de zones : les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements, de voies ou d'ouvrages publics.

Le règlement a été établi selon les articles L. et R.123 du Code de l'Urbanisme. Il détermine la vocation de chaque zone, fixe la nature des utilisations et occupations du sol, en précise les conditions et les règles d'implantation, définissant ainsi les droits attachés à chaque parcelle.

Les différents articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme ; ces règles sont rappelées dans les dispositions Générales du règlement.

Les règles définies dans le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf pour des adaptations mineures indispensables, comme le rappelle les dispositions générales du règlement.

Les prescriptions des servitudes d'Utilité Publique demeurent indépendantes des dispositions propres au Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions en faveur de la protection des vestiges archéologiques s'appliquent à l'ensemble du territoire.

Les dispositions en matière d'isolation acoustique introduites par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, s'appliquent aux constructions dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 15, de l'entrée sud ouest de Montberon jusqu'à l'intersection de la RD 20.

2. LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R. 123-5 du nouveau code de l'urbanisme.
Ce sont des zones de développement immédiat de l'urbanisation.

Les règles d'occupation des sols autorisent, sur cette zone, toute construction, installation ou mode d'occupation du sol justifiés en milieu urbain.

Les constructions nouvelles doivent avoir une qualité architecturale adaptée et respecter certaines prescriptions quant à leur aspect extérieur.

Les extensions sont formées par des zones d'habitation de faible densité avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit, dans la mesure du possible, être assuré.

3. LES ZONES A URBANISER

Les Zones à urbaniser sont dites AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des zones non équipées mais destinées à l'urbanisation future, à vocation principale d'habitation, d'activités ou de loisirs et dont les principes d'aménagement sont déjà définis.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Art. R.123-6 du nouveau code de l'urbanisme.

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles respectent les principes préalablement définis dans les orientations d'aménagement.

4. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles dites zones A. Sont classées en zones Agricoles les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Art. R. 123-7 du nouveau code de l'urbanisme.

Ce sont les zones qui regroupent l'ensemble des espaces productifs nécessaires au fonctionnement des activités agricoles.
Elles sont protégées pour assurer aux exploitants la sauvegarde de leurs terres, tant pour leur activité actuelle que pour l'avenir.
Seules, les constructions liées à l'exploitation du sol (bâtiments d'exploitation et maisons familiales des exploitants…) peuvent s'implanter dans ces zones.
La réhabilitation de bâtiments existants est possible si leur reconversion est compatible avec l'activité agricole de ces zones.

5. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites N. Sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel Art. R. 123-8 du nouveau code de l'urbanisme.

Ce sont des zones, d'une part, de protection des richesses naturelles (sites, paysages pittoresques ou équilibre écologique), d'autre part, de prévention contre des risques naturels ou artificiels (inondations, éboulements, nuisances...).
Aucune construction ne peut être autorisée, à l'exception des servitudes d'habitations existantes, des constructions destinées aux services publics, ou aux loisirs pour certains secteurs.
La réglementation est sévère pour affirmer la volonté de protection et de prévention. Cependant, la réhabilitation du patrimoine bâti existant est permise.

6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont destinés à la réalisation ou l'aménagement d'équipements ou de voies prévus par la commune, le département ou l'Etat (voiries, équipements publics, ouvrages publics...).
Ces emplacements ne peuvent pas être affectés à une autre opération que celle prévue initialement.
Le propriétaire d'un terrain touché par un emplacement réservé peut mettre la Collectivité en demeure de l'acquérir dans un délai d'un an (article L.123 du Code de l'Urbanisme).

7. LES ESPACES BOISES CLASSES

Certains espaces boisés bénéficient d'une protection de classement (E.B.C) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, où les défrichements sont interdits. Cependant, l'exploitation de ces bois (coupes et abattages d'arbres suivis de régénération ou de replantation) est possible.

8. LE PERMIS DE DEMOLIR- ELEMENTS DU PAYSAGE

Certains espaces (alignement d'arbres, bâti ancien du bourg, fontaine et châteaux) identifiés sur les documents graphiques bénéficient d'une protection supplémentaire. Le permis de démolir peut être refusé en raison de leur qualité au titre des articles L.123-1-7è et R.123.11 h du code de l'urbanisme.

H - JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

1. INTRODUCTION

Suite à l'analyse de l'état des lieux du territoire et des enjeux, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a été réalisé (voir pièce n°3 du dossier de PLU). Il a été retranscrit sous la forme d'un zonage auquel correspondent des limites administratives d'utilisation du sol consignées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ce volet du rapport de présentation a pour objet d'expliquer les choix retenus dans les documents régissant la gestion du territoire :

- en expliquant les choix retenus pour établir le P.A.D.D.
- en exposant les motifs des délimitations du zonage de manière générale et de manière sectorielle
- en justifiant l'évolution des règles d'utilisation et d'occupation du sol

Par ailleurs, il donne également une évaluation des incidences (positives ou négatives) des orientations du plan sur l'environnement ainsi que les moyens mis en œuvre pour y remédier. Cette réflexion a pour but d'éviter une irréversibilité des incidences environnementales de certains projets.

2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMET ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été établi en fonction du diagnostic réalisé sur la commune et des enjeux qui se sont dégagés. Le PADD respecte les objectifs des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations générales de la commune, dans le cadre du PADD, sont les suivantes :

1. Contenir l'accroissement démographique par une urbanisation maîtrisée,
2. Sécuriser les déplacements et réaménager les espaces publics,
3. Réorganiser les services à la population, les commerces et les équipements publics,
4. Préserver le patrimoine naturel, culturel et l'activité agricole.

2.1 CONTENIR L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE PAR UNE URBANISATION MAITRISEE

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Densifier et développer l'habitat à proximité des équipements	· Gérer l'utilisation de l'espace de manière économe · Accueillir la population dans des secteurs urbanisés et équipés
2. Reconnecter les secteurs d'habitat déstructurés du Nord de la commune	· Maîtriser l'évolution et de garantir la mise en adéquation progressive des équipements et des réseaux
3. Diversifier l'offre de logement locatif	· Assurer une certaine mixité sociale

Les zones libres de constructions au contact des zones urbanisées connaîtront un développement préférentiel avec une forte densité lorsque l'assainissement est en place et de capacité suffisante. Le développement du locatif est imposé notamment sur les zones de développement préférentiel afin d'assurer le renouvellement de la population et la stabilité des effectifs scolaires.
Les zones d'habitat diffus connaîtront un développement limité du fait de l'absence d'assainissement collectif (résorption des dents creuses) avec une urbanisation différée du fait de défauts d'équipements.

2.2 SECURISER LES DEPLACEMENTS ET REAMENAGER LES ESPACES PUBLICS

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Sécuriser les déplacements	· Adapter les usages de la route aux besoins des habitants · Améliorer le cadre de vie de la population
2. Créer et renforcer les modes de déplacement doux	· Limiter l'usage de la voiture particulière · Favoriser l'utilisation des transports en commun
3. Renforcer le maillage viaire	· Limiter les voies en impasse · Faciliter le fonctionnement des services à la population · Assurer une reconnection des quartiers entre eux

Les voies seront recalibrées au contact des zones libres de constructions, dans les opérations d'ensemble, les voies piétonnes et cyclables seront imposés afin de faciliter l'accès au centre bourg et aux équipements et services. Une circulation piétonne et cyclable sera mise en place pour limiter l'usage de l'automobile et renforcer les liens entre les différents quartiers. Les accès sur les RD 15 et RD 20 seront limités afin de limiter les risques d'accident. Les orientations d'aménagements sont mise en place pour assurer une continuité des voies en évitant les impasses.

2.3 REORGANISER LES SERVICES A LA POPULATION, LES COMMERCES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Maîtriser la dynamique commerciale	· Assurer une bonne intégration architecturale des activités · Renforcer le pôle commercial du centre bourg autour des espaces publics
2. Réorganiser les équipements publics	· Répondre aux besoins de la population
3. Réorganiser le stationnement et les espaces publiques	· Favoriser les échanges entre les activités et la vocation d'habitat · Reconnecter le stade au centre bourg

Le projet prévoit l'extension des espaces voués aux équipements sportifs, culturels à proximité des terrains de Tennis avec la création de stationnement supplémentaires. Ce qui renforcera l'attractivité des commerces présents à proximité. Le réaménagements de la place centrale du village réorganisera le stationnement et exploitera certains espaces libres pour développer des commerces et services.

2.4 PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Interdire la construction en zone inondable	· Se préserver des risques
2. Rendre accessibles les ruisseaux	· Faciliter l'entretien des ruisseaux
3. Acquérir et aménager certains secteurs boisés	· Assurer la protection des espaces boisés · Améliorer le cadre de vie des habitants
4. Protéger les châteaux et leurs abords	· Transmettre un patrimoine culturel préservé aux générations futures
5. Préserver la vallée agricole du Girou et la plaine de Saint Loup	· Assurer aux agriculteurs un outil de travail sans fortes contraintes (en limitant l'emprise sur les zones d'épandage, sur les terres à forte valeur agronomique, etc.) · Conforter l'activité agricole comme activité économique

La zone inondable sera préservée, aucune construction ne pourra s'y implanter. Les abords des cours d'eau sont protégés par une zone naturelle. Le patrimoine culturel sera protégé de l'urbanisation et leur démolition soumise à autorisation, de même que le centre ancien. Ces actions permettront de conserver le caractère villageois de la commune.
L'emprise de l'urbanisation sur les zones agricoles sera limité afin de limiter l'étalement urbain et de pérenniser l'agriculture.

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagements concernent les zones d'urbanisation futures (zone AU1 et AU2). Les secteurs de développement de l'urbanisation prévus sont :

- La zone AU1a de la Plane à vocation principale d'habitat.
- Les zones AU1 situées à l'intérieur et en périphérie des zones urbanisées (U1)
- Les zones AU2 situées en périphérie du chemin de Meque (U2)

Les zones de développement étaient déjà classées constructibles au POS. L'emprise correspond aux objectifs démographiques, soit environ 11 ha. Leur capacité permettra d'accueillir environ 180 constructions, soit environ 90% des besoins de la commune sur une période de 10 ans. Leur localisation au sein et en périphérie immédiate des réseaux et des constructions existantes permet à la commune de limiter ses investissements en terme de réseaux et de prévoir des aménagements de sécurité, d'organiser ses liaisons viaires afin de mieux desservir l'ensemble des zones habitées et de compléter ses équipements (station d'épuration…).

3.1 LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE AU1a

Le choix du site tient compte de l'environnement général du bourg (absence de contraintes agricoles, exposition des terrains, proximité des équipements, raccordement au réseau d'assainissement, proximité et capacité suffisante des réseaux, etc.) et des objectifs à atteindre (recentrage et densification de l'urbanisation du bourg).
Il prolonge immédiatement l'espace urbain et permet la liaison avec le pôle d'équipements et de services. La proximité des équipements scolaires, sportifs, culturels et du centre bourg justifie l'ouverture à l'urbanisation de cette zone propice à un aménagement d'ensemble.

3.2 LE DEVELOPPEMENT DES ZONES AU1

Le choix des sites tient compte de l'environnement général du bourg (absence de contraintes agricoles, exposition des terrains, proximité des équipements, raccordement au réseau d'assainissement, proximité et capacité suffisante des réseaux, etc.) et des objectifs à atteindre (recentrage et densification de l'urbanisation du bourg).
Les trois zones sont englobées où en continuité des zones U1 ce qui justifie l'ouverture à l'urbanisation de ces zones propices à des aménagements d'ensemble.

3.3 LE DEVELOPPEMENT DES ZONES AU2

Le choix des sites tient compte de l'environnement général de la zone (absence de contraintes agricoles, exposition des terrains, proximité et capacité suffisante des réseaux d'eau et d'électricité, etc.) et des objectifs à atteindre (reconnecter l'urbanisation au bourg).
Il prolonge immédiatement l'espace urbain et permet à la commune d'envisager des travaux d'amélioration de la voirie notamment.

Les dispositifs permettant d'assurer un aménagement cohérent de chaque zone est expliqué et justifié dans la notice explicative des orientations d'aménagement en pièce 4.1.

4. MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES, REGLEMENT)

4.1 DELIMITATION DES ZONES ET CARACTERISTIQUES

Liste des différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones sont établis. Certaines sont sectorisées pour leur vocation ou pour leurs caractéristiques.

- Les zones urbaines :
  - -La zone U1 (et le secteur U1a),
  - -La zone U2
  - -La zone U3
  - -La zone U4

- Les zones à urbaniser :
  - -La zone AU1 (et le secteur AU1a),
  - -La zone AU2
  - -La zone AU4

- Les zones agricoles :
  - -La zone A (et le secteur Ap)

- Les zones naturelles :
  - -La zone N (et les secteurs Na, Nl 1 et Nl 2)

Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, etc.)

Les zones urbaines

Les zones U1 et U2 se distinguent par la densité des constructions et le fait que les zones U2 ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif. Les zones U3 et U4 sont des zones à vocation d'activité, de loisirs, sportive et culturelle pour la première et artisanale ou industrielle pour la seconde.

- *La zone U1 du bourg de Montberon*

Elle correspond aux zones d'habitat des principaux pôles d'urbanisation raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
Sa vocation principalement résidentielle (habitat individuel et collectif) est renforcée par l'approche réglementaire.
Cette zone U1 a donc pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions dans le but de densifier le tissu urbain.
Elle se limite au nord aux opérations de lotissement en place, elle longe la rue Jean Moulin à l'ouest puis englobe le bâti existant jusqu'au cimetière avant d'arriver à la RD15. Elle englobe les opérations de lotissement au sud « Condite », pour reprendre le chemin de Maine. Elle englobe une construction qui a été autorisé, mais jamais terminé, pour contourner l'exploitation agricole et inclue un front bâti le long du chemin de Maine. A l'est la limite est déterminée par la densité de l'habitat et le raccordement au réseau d'assainissement et revient au centre bourg en autorisant un front bâti le long du chemin de la Marnière. Au nord est, la limite est formée par l'enceinte de l'école puis des zones urbanisées au contact des espaces boisés.
La zone comporte un secteur U1a composé d'un habitat plus ancien, de plus forte densité, implanté généralement à l'alignement des voies et des limites séparatives.

- *Les zones U2 de Tucol Sud et Nord, de Meque, de Chartreuse, de Darnaud, de Maine et de Majoureau*

Elles correspondent aux zones d'habitat des principaux pôles d'urbanisation non raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
Sa vocation principalement résidentielle (habitat individuel) est renforcée par l'approche réglementaire.
Cette zone U2 a donc pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions dans le but de reconnecter l'urbanisation diffuse au bourg.
La densification de l'habitat est limitée par les techniques d'assainissement individuelles. Afin de limiter l'étalement urbain, les limites de zones correspondent aux constructions existantes, seules les dents creuses peuvent se construire.

- *La zone U3 du bourg de Montberon*

Elle correspond à l'implantation actuelle des activités sportives et culturelles de la commune (tennis, maison des associations) et son extension est matérialisée par l'emplacement réservé n°3.
Sa vocation principalement d'activité sportive, de loisirs et culturelle est renforcée par l'approche réglementaire.
Cette zone U3 a donc pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions dans le but de conforter ce pôle d'équipement existant. Les jardins a proximité sont intégrées à la zone dans le but de conforter les équipements en place.

- *La zone U4 de Beausoleil*

Elle correspond à l'implantation actuelle des activités qui peuvent être incompatibles avec les zones d'habitat (industrie) et des activités de services ou d'artisanat qui, sur de petites parcelles ne génèrent pas de contraintes pour les riverains.
La forme urbaine de ces ensembles est caractérisée par un tissu aéré, des bâtiments volumineux, une implantation en retrait, etc.).
Sa vocation première (activité économique), tout comme ses particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.
Sa limite nord-est est formée par la limite de la zone inondable, au sud par la RD 20 et à l'ouest par la route de Bazus. En continuité des constructions au nord, la zone U4 s'élargie de l'autre côté de la route de Bazus jusqu'au fossé collecteur afin de conforter l'activité économique en place.

Les zones à urbaniser : les zones AU1, AU2, AU4, AU0 et le secteur AU1a

Les zones AU1 et AU2 se distinguent par la densité des constructions et le fait que les zones AU2 ne sont pas raccordables à l'assainissement collectif. Les zones AU0 et AU4 sont des zones fermées à l'urbanisation elles sont à vocation d'habitat pour la première et à vocation d'activité, commerciales pour la seconde.

Les limites des zones AU1, AU2 et du secteur AU1a sont justifiés page 52.

- *Les zones AU1*

Les zones AU1, sur lesquelles la commune envisage un développement à court terme (zones AU1 et secteur AU1a), sont actuellement équipées à leur périphérie,
Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.
Néanmoins, dans le secteur AU1a, des constructions plus massives seront autorisées pour assurer une offre supplémentaire en logement locatif.
En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est d'intégrer au mieux ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité.

- *Les zones AU2*

Les zones AU2, sur lesquelles la commune envisage un développement à court terme (zones AU2), sont actuellement équipées à leur périphérie. Ces zones seront urbanisées sous forme

d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. L'assainissement devra être réalisé de manière autonome.
En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est d'intégrer au mieux ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité.

- *Les zones AU0*

Les zones AU0 sont des zones qui ne sont pas ou sont mal desservies par les réseaux et destinées à être urbanisées à plus long terme.
Les zones AU1 et AU0 se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué. Les zones AU0 ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.
Les zones AU0 couvrent des parcelles qui étaient pour la plupart constructible au POS, mais qui présentaient des défauts d'équipements (eau, électricité, accès). Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions d'équipements seront remplies. Plusieurs emplacements réservés sont identifiés afin de remplir ces conditions.
Pourvues d'une mixité urbaine, les zones AU1, AU2 et AU0 doivent accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité,…) compatibles entre elles.
La zone AU0 de Tucol sud englobe les parcelles contiguës à la zone AU1a et sera desservies par l'aménagement de celle-ci. Les limites permettent d'améliorer la forme urbaine au contact de la zone naturelle
La zone AU0 de Tucol nord englobe les parcelles situées entre les constructions existantes et pourront être desservies par l'emplacement réservé n°8. Les limites permettent d'améliorer la forme urbaine et limite l'effet mitage de l'habitat actuel.
La zone AU0 de Meque englobe les parcelles situées entre les constructions existantes. Elle est contiguë à la zone AU2 et sera desservie par l'aménagement de celle-ci. Les limites permettent d'améliorer la forme urbaine et limite l'effet mitage de l'habitat actuel.
La zone AU0 de Maine englobe les parcelles situées entre les constructions existantes. Elle est contiguë à la zone U2 et sera desservie par l'aménagement de celle-ci. Les limites permettent d'améliorer la forme urbaine au contact de la zone naturelle.
La zone AU0 de Mondouzy englobe les parcelles situées entre les constructions existantes. Elle est contiguë à la zone U1 et AU1 et sera desservie par l'aménagement de celle-ci. Les limites permettent d'améliorer la forme urbaine au contact de la zone naturelle. Cette zone est raccordable à l'assainissement collectif, mais la capacité actuelle n'est pas suffisante aujourd'hui pour collecter cette nouvelle zone.

- *La zone AU4*

La zone AU4 est une zone qui n'est pas équipées, sur laquelle la commune envisage un développement des activités commerciales. Sa localisation au carrefour des RD 15 et RD 20, en fait un lieu stratégique pour cette vocation et permettra d'améliorer la forme urbaine et la reconnections des zones d'habitat diffus périphériques. Cette zone devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale afin de prendre en compte la problématique de sécurisation des accès, d'assainissement et d'intégration au contexte urbain périphérique.
Les zones AU4 ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

La zone agricole

- *Les zones A*

Ces zones regroupent les terres à forte valeur agronomique, située au niveau de la vallée du Girou et de la Plaine de Saint Loup. Elle est réservée uniquement aux activités agricoles. Aux abords du Girou, une zone inondable est identifiée et limitera les possibilités d'occupation du sol.
Le tissu urbain potentiellement implantable (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, etc.) est en règle générale peu dense.
Le bâti agricole existant dans la zone sert de référence quant à la définition des dispositions réglementaires de la zone.
Un secteur Ap a été identifié afin de limiter les conflits liés à l'utilisation du sol. Ainsi dans ce secteur, les constructions de plus de 20m² ne seront pas admises sauf pour les installations légères (serres horticoles, abris démontables…).

Les zones naturelles

- *La zone N*

Cette zone correspond à des espaces naturels de protection stricte pour leurs intérêts environnementaux et paysagers.
Elles sont disséminées sur la partie centrale du territoire et sont de taille variable. Elles correspondent généralement à des espaces boisés et parcs que la commune souhaite préserver. Les abords des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone N afin de protéger les milieux et les espèces aquatiques.
A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

- *Le secteur Na*

Il correspond à des écarts et des groupes de constructions, non liés à de l'activité agricole, dans lesquels l'évolution du bâti (extension, adaptation et changement de destination des constructions existantes, ainsi que les annexes) est autorisée. Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager un développement urbain important.
A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

- *Le secteur Nl 1*

Il correspond à une zone naturelle au sein de laquelle la communauté de communes pourrait implantée des équipements intercommunaux à vocation sportives et de loisirs sur le secteur d'Al Vigne – Campdelvila (piscine, aire de jeux…). Les limites de cette zone longe le chemin de Maine. Cette zone est située stratégiquement au cœur de l'intercommunalité, à proximité d'équipements intercommunaux existant sur la commune de Saint Loup Cammas (petite enfance) et desservie par une voie qui aujourd'hui n'est pas utilisée comme lien entre les communes.
Seules les constructions en lien avec ces activités, ou avec les services publics ou d'intérêt collectif y seront autorisées. Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

- *Le secteur Nl 2*

Il correspond à une zone naturelle au sein desquelles sont implantés les terrains de football sur le secteur de Majoureau ainsi qu'un espace boisé qui assure une transition avec la RD 20. Seules les constructions en lien avec ces activités, ou avec les services publics ou d'intérêt collectif y seront autorisées. Les constructions devront se doter d'un dispositif de traitement individuel.

Capacité d'accueil des zones constructibles

	Surfaces constructibles	Surfaces construites	Surfaces urbanisable	% des surfaces à urbaniser	Coefficient de sécurité	Potentiel constructible	Superficie moyenne par construction	Nombre de constructions potentielles sur 10 ans	Nombre de constructions potentielles par an
Zones U1	99,03 ha	97,05 ha	1,98 ha	2,0%	20%	1,58 ha	1000 m²	16	1,6
Secteur U1a	9,19 ha	8,29 ha	0,90 ha	9,8%		0,72 ha	200 m²	36	3,6
Zones U2	54,39 ha	51,67 ha	2,72 ha	5,0%		2,18 ha	2000 m²	11	1,1
Zones AU0	17,72 ha	0,00 ha	15,95 ha	90,0%	30%	11,16 ha	1500 m²	74	7,4
Zones AU1	3,31 ha	0,00 ha	2,98 ha	90,0%		2,08 ha	1000 m²	21	2,1
Secteur AU1a	4,70 ha	0,00 ha	4,23 ha	90,0%		2,96 ha	200 m²	148	14,8
Zones AU2	2,99 ha	0,00 ha	2,69 ha	90,0%		1,88 ha	2000 m²	9	0,9
TOTAL	191,32 ha	157,01 ha	31,44 ha	16%		22,57 ha		315	32

Sur l'ensemble du territoire communal, les zones à vocation d'habitat permettent la création de près de 321 constructions sur une période de 10 ans, soit 32 constructions par an, pour un objectif de 20 à 25 par an, en tenant compte d'une rétention foncière de 20 à 30 %.

Le projet est légèrement supérieur au objectifs néanmoins l'emprise sur les zones naturelles et agricoles est faible puisque le POS comportait un peu plus de 168 ha de zone potentiellement constructible et le PLU en comporte environ 191 ha.

	POS	PLU	Evolution
Zone potentiellement constructible	168,01 ha	191,32 ha	23,31 ha
Surface libre de construction	28,70 ha	31,44 ha	2,74 ha
% surf libres/zones constructibles	17%	16%	

Le projet de PLU est donc augmenté d'environ 23 ha de surfaces constructibles par rapport au POS.

Toutefois, si l'on observe les surfaces libres de constructions dans le POS (29 ha) et le PLU (32 ha), on peut constater une très légère augmentation de la capacité d'accueil.

Dans le souci de maîtriser son développement, sur les 32 ha libres de constructions, 19 ha sont fermés à l'urbanisation, ce qui fait baisser le rythme de construction à 24 constructions par an, si les zones AU0 ne sont pas ouvertes avant 10 ans, ainsi les objectifs de développement sont respectés.

4.2 MOTIVATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES ET DE LEURS LIMITATIONS

Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions.

Les différentes règles créées répondent au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

Objectifs des règles applicables à l'ensemble des zones

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones concernent les adaptations mineures, la protection des vestiges archéologiques, le permis de démolir et les éléments du paysage, les prescriptions en matière d'isolation acoustique ainsi que les ouvrages techniques.

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux…	…interprétés dans les articles suivants
· Garantir la mise en place des réseaux nécessaires.	3, 4
· Garantir une desserte et des accès : - sécurisés - adaptés aux opérations projetées	3
· Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.).	3
· Respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement, et l'environnement en général. Mettre en cohérence le PLU et le zonage d'assainissement.	4,5
· Diffuser les ruissellements et limiter les pollutions.	4
· Valoriser les paysages urbains et naturels, le cadre de vie.	4, 12, 13
· Améliorer les services publics : - en facilitant la mise en place des installations et constructions qui leur sont nécessaires ou qui sont utiles à la collectivité, - tout en respectant l'environnement et la sécurité et l'évolution urbaine.	1, 6, 7, 10, 11
· Limiter indirectement la consommation d'espaces naturels en favorisant la densification des secteurs bâtis.	9,14
· Garantir une cohérence réglementaire globale.	1 à 14

Justification des règles

Les 14 articles du règlement ont globalement été réglementés, de manière à assurer une cohérence entre les différentes zones. Ainsi, les zones ayant la même vocation comportent des règles semblables, en termes d'implantation, d'aspect extérieur…

Les articles 1 et 2 permettent d'assurer des occupations et utilisations compatibles en elles afin de limiter les conflits d'usage et les nuisances en tout genre (bruits, vibrations, odeurs…).

Dans le secteur AU1a, les constructions devront comporter au minimum 20 % de logements locatifs à caractère social afin de compenser le faible taux observé sur la commune et satisfaire la demande croissante observée en périphérie de l'agglomération Toulousaine. Dans les zones à vocation principale d'habitat, les constructions qui génèrent des risques ou des nuisances sont interdites (agricoles, industrielles…). A l'inverse dans la zone d'activité, les constructions à usage d'habitat sont limitées. En zone naturelle seule l'évolution du bâti existant est autorisée afin de mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune souvent ancien. En zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'activité sont autorisées, de plus les constructions nécessaires à l'activité doivent être situées à proximité du siège en place afin de limiter les spéculations immobilières.

Les articles 3 et 4 déterminent les conditions de desserte et des réseaux nécessaires aux opérations avec des prescriptions communales visant à renforcer les liens piétons et à sécuriser les accès, à faciliter l'entretien et les services à la population. Les accès et les voies doivent être adaptés aux opérations projetées. Sur les RD 15 et RD20, hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits afin de limiter les risques d'accident. Les conditions de desserte des réseaux sont adaptées aux réseaux en place. Les eaux pluviales seront en partie stockées par le pétitionnaire en fonction des surfaces imperméabilisées afin de limiter la surcharge du réseau superficiel. En l'absence d'assainissement collectif, les constructions doivent se doter d'un assainissement individuel conforme à la réglementation et aux dispositions du schéma d'assainissement (carte d'aptitude des sols…)

Les articles 5 et 14 permettent de satisfaire aux règles d'assainissements imposées par les services de l'état compétent assortis d'une homogénéité de traitement souhaitée par la commune dans un souci d'équité des pétitionnaires sans incidence notable sur la protection du milieu naturel.

Les articles 6, 7 et 8 assurent une forme urbaine homogène, permettant de concilier la création de projets et la sécurité routière notamment par des règles différentes selon l'appartenance de domanialité, mais aussi des implantations qui sur un même terrain qui permettent une densification (à long terme) de ces zones (par division) et en cohérence avec l'implantation par rapport aux limites séparatives. Les règles imposées ne bloquent pas l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'article 9 assure une aération du bâti dans des zones où ce dernier est souvent imposant (activité et centre ancien). Cette disposition permettra d'accentuer le caractère villageois du centre bourg et d'intégrer le bâti industriel aux paysages naturels et agricoles périphériques.

L'article 10 limite la hauteur des constructions à 7 mètres pour les constructions de type individuel et à 9 mètres pour les logements collectifs et le bâti du centre ancien, afin de limiter l'impact paysager des constructions et de le conformer à l'existant Ces règles visent à favoriser la densification du centre ancien. Les bâtiments d'activités sont limités à une hauteur de 12 mètres, afin de favoriser leur implantation et correspondant aux besoins des activités.

L'article 11 permet d'assurer une qualité et une homogénéité de traitement des constructions, afin de faciliter leur intégration dans l'environnement et dans le tissu urbain. Les bâtiments d'activités sont peu limités, afin de favoriser leur implantation. Les règles imposées permettent d'affirmer le caractère rural du territoire par l'utilisation de matériaux et de teintes en cohérence avec l'existant afin de proposer un cadre de vie homogène. Les projets contemporains sont admis dès lors qu'ils s'intègrent au site ce qui permettra une évolution de l'architecture qui aujourd'hui est assez standardisée. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent se conformer aux règles sur les toitures et les enduits afin de conserver les principaux traits de l'architecture locale. Concernant les clôtures, elles permettent d'assurer une unité d'aspect avec les constructions en façade. La hauteur maximale étant lié à l'application du code rural, qui entre deux parcelles doit être réalisé en commun avec les propriétaires concernés. En zone inondable, elles ne doivent pas perturber l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Les articles 12 et 13 assurent un traitement minimum des abords et des règles homogènes concernant le stationnement lié au logement afin de mieux intégrer les constructions à l'environnement, notamment pour les dépôts d'activité, d'adapter les besoins générer par l'utilisation généralisée de l'automobile et de préserver l'attractivité communale. Les stationnements des véhicules légers et des deux roues doivent être adaptés aux opérations projetées afin de développer l'usage des deux roues et limiter les problèmes de sécurité liés au stationnement sur le domaine public.

Espaces habités existants en zone agglomérée des zones U1 et U2

Objectifs principaux…	…interprétés dans les articles suivants
· Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements…), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1, 2
· Imposer le raccordement au réseau d'assainissement.	4
· Favoriser la densification du tissu urbain.	8, 9, 14
· Respecter et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie (forme, organisation, traits architecturaux, …). Mettre en cohérence et intégrer les nouvelles constructions avec l'existant.	6, 7, 10, 11 et 13
· Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable et valoriser le cadre de vie.	12,13
Dans le secteur U1a :	
Ne pas limiter la densification du bâti tout en préservant les abords	6, 7, 9, 14

Espaces d'activité existants des zones U3 et U4

Objectifs principaux…	…interprétés dans les articles suivants
· Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à certaines activités et installations compatibles entre elles. Respecter le site et ses caractéristiques.	1, 2
· Rendre possible l'implantation de maisons à caractère d'habitation en lien avec l'activité pour éviter des dysfonctionnements ultérieurs.	2
· Limiter la hauteur des constructions pour les mettre en cohérence avec celles implantées dans les autres zones.	10
· Conserver une certaine souplesse en terme d'aspect extérieur pour les bâtiments d'activité.	11
· Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	6, 7, 10, 11
· Assurer la protection paysagère du site.	13

Les futurs espaces habités des zones AU1 (et le secteur AU1a) AU2 et AU0

Objectifs principaux…	…interprétés dans les articles suivants
Zone AU1 et secteur AU1a	
· Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1, 2
· Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.) dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
· Favoriser et sécuriser les déplacements automobiles.	3
· Favoriser la mise en place d'une composition urbaine intégrée à l'existant et garante de la mise en valeur du cadre de vie et du cadre paysager.	6, 7, 11, 12, 13
· Favoriser la densification de l'espace.	14
· Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable et valoriser le cadre de vie.	12, 13
Secteur AU1a	
· Permettre une urbanisation de plus forte densité.	1, 2, 10,14
Zone AU2	
· Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1, 2
· Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.) dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
· Favoriser et sécuriser les déplacements automobiles.	3
· Limiter l'impact des constructions et installations autorisées sur l'environnement.	4, 5
· Favoriser la mise en place d'une composition urbaine intégrée à l'existant et garante de la mise en valeur du cadre de vie et du cadre paysager.	6, 7, 11, 12, 13
· Limiter la densification de l'espace.	14
· Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable et valoriser le cadre de vie.	12, 13
Zone AU0	
· Permettre l'implantation des réseaux publics et d'intérêt collectif sans compromettre l'aménagement futur de la zone.	1, 6, 7

Les futurs espaces d'activité de la zone AU4

Objectifs principaux…	…interprétés dans les articles suivants
· Permettre l'implantation des réseaux publics et d'intérêt collectif sans compromettre l'aménagement futur de la zone.	1, 6, 7

L'espace agricole de la zone A et le secteur Ap

Objectifs principaux…	…interprétés dans les articles suivants
Zone A	
· Protéger les terres tout en favorisant la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification des activités agricoles.	1, 2
· Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à la vocation de la zone prévue dans le cadre de la Loi SRU,	1,2
· Limiter l'impact des installations et constructions à mettre en place aux abords des voies structurantes,	6, 7
· Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones,	10
· Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments d'activités pour faciliter l'installation de nouvelles activités,	10
· Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles existantes dans les autres zones. Améliorer le cadre de vie.	6, 7, 10, 11,13
Secteur Ap	
· Eviter l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans ce secteur.	1
· Permettre des bâtiments de petite taille et démontables.	1

Les espaces naturels de la zone N et des secteurs Na et Nl.

Objectifs principaux…	…interprétés dans les articles suivants
Zone N et les secteurs, Na et Nl 1 et Nl 2	
· Protéger la zone en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol,	1,2
· Garantir une évolution du patrimoine bâti en respectant l'environnement et le caractère naturel du site,	2
· Limiter l'impact des constructions et installations autorisées à l'environnement,	4
· Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.	6, 7, 10, 11, 13
Secteur Na	
· Permettre une évolution du bâti.	2

Secteur Nl 1 et Nl 2 · Limiter l'occupation et l'utilisation du sol aux activités sportives et de loisirs sans porter atteinte la vocation naturelle des lieux.	1,2

5. EVOLUTION DES REGLES

La promulgation de la loi SRU en décembre 2000 et ses décrets d'application en 2001, ont conduit la commune à transformer sa révision de POS en élaboration d'un PLU.
Il en résulte notamment une refonte réglementaire nécessaire au respect de la Loi.

5.1 EVOLUTIONS GENERALES

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération de la Loi induisent une modification de fait du fond réglementaire.

- Les dispositions réglementaires doivent notamment être cohérentes avec les principes énoncés à l'article L. 121.1 du Code de l'urbanisme,
- Les articles 1 « Occupations et utilisations du sol admises » deviennent dans le règlement du PLU : « Occupations et utilisations du sol interdites »,
- Les articles 2 « Occupations et utilisations du sol interdites » deviennent dans le règlement du PLU « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »,
- Les articles 5 ne permettent d'imposer une surface minimale des terrains constructibles que lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- Les articles 15 relatifs au dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols sont supprimés,
- La zone « A » est réservée strictement à l'agriculture et à ses dérivés.

5.2 EVOLUTIONS PARTICULIERES ISSUES DE LA VOLONTE COMMUNALE

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (fond et forme des zones sont assez différents).
Aussi, seules sont rappelées et justifiées les évolutions suivantes :

Objectifs communaux	Evolutions réglementaires réalisées notamment dans les articles
Se conformer notamment à la loi SRU, à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et aux choix du zonage d'assainissement, etc.	1 à 14
Assurer :	
· Une meilleure mixité des fonctions urbaines.	1, 2, 9
· Un meilleur respect de l'environnement.	4, 5,13
· Une meilleure organisation urbaine en général.	3, 6, 7, 10, 12
· Une meilleure intégration architecturale.	11

5.3 EVOLUTIONS DES ZONES DU POS

L'évolution des zones agricoles et naturelles, ont imposé une réaffectation du droit des sols sur ces zones, motivées par les orientations générales du P.A.D.D. :

- Le classement en zone U1 a été choisi pour les parcelles équipées en eau, en assainissement collectif en électricité et avec un accès suffisant.
- Le classement en zone U2 a été choisi pour les parcelles équipées en eau, en électricité et avec un accès suffisant et un assainissement individuel possible.
- Le classement en zone U3 a été choisi pour les parcelles qui jouxtent les équipements sportifs et culturels actuels afin de recentrer les équipements communaux.
- Le classement en zone U4 a été choisi pour les parcelles qui jouxtent les activités en place afin de conforter le pôle d'activité. Le développement de la zone est limité par le contexte agricole avec des terres à fort potentiel agronomique et par les réseaux (absence d'assainissement collectif).
- Le classement en zone AU1 a été choisi pour les parcelles équipées en eau, en assainissement collectif en électricité et avec un accès suffisant, pour lesquelles un aménagement d'ensemble s'impose afin de densifier l'habitat et d'organiser le développement de la zone.
- Le classement en zone AU2 a été choisi pour les parcelles équipées en eau, en électricité et avec un accès suffisant et un assainissement individuel possible pour lesquelles un aménagement d'ensemble s'impose afin de limiter l'étalement urbain et le mitage de l'habitat.
- Le classement en zone AU0 a été choisi pour les parcelles insuffisamment équipées en eau, en électricité ou avec un accès insuffisant pour lesquelles un aménagement d'ensemble s'impose afin de densifier l'habitat à terme.
- Le classement en zone AU4 a été choisi pour anticiper sur un éventuel projet commercial qui pourra s'intégrer au contact des zones habités sans compromettre l'activité agricole au nord.
- Le classement en zone Na a été choisi pour les parcelles bâties pour lesquelles l'évolution de ce dernier est nécessaire et le développement n'est pas souhaitable du fait notamment de la présence d'activité agricole à proximité.
- Le classement en zone A a été choisi afin de protéger l'activité agricole du fait de l'utilisation des terrains (cultures notamment).
- Le classement en zone N a été choisi afin de protéger les espaces naturels sensibles (espaces boisés, parc des châteaux).

5.4 EVOLUTIONS DES REGLES DU POS

L'évolution des règles du POS sont motivées par les orientations générales du P.A.D.D. Elles comportent des dispositions qui visent à un développement durable du territoire (gestion des eaux pluviales, stationnement…) et à améliorer la forme urbaine en limitant les conflits de voisinage (implantation des constructions, densité, espaces verts…). Les principales évolutions sont détaillées dans la justification des règles.

6. CONCLUSION

Le zonage fait apparaître aussi 26 emplacements réservés :
Les emplacements 1, 13 et 25 sont destinés à créer ou aménager des espaces verts. Le premier est composé d'espaces boisés et d'espaces agricoles enclavés de faible valeur agronomique au contact des zones habités au sud et d'espaces boisés sur les communes voisines. Il constitue un poumon vert que la commune souhaite protéger afin de renforcer la biodiversité du secteur. Le second est également boisé, il est bordé par la RD 20 au nord et le stade au sud. La maîtrise foncière permettra de conserver cet espace boisé naturel qui aujourd'hui sert de dépôt. Le dernier permettra à proximité du cimetière d'aménager un espace de détente et de repos pour notamment les personnes qui viennent se recueillir.

Les emplacements 14 à 17 sont destinés à l'élargissement de l'emprise publique de la RD 20 au bénéfice du département. Sur ces tronçons, les bas côtés sont étroits voir inexistants ce qui pose un problème de sécurité publique.
L'emplacement 21 permettra de sécuriser le carrefour des RD 15d et RD 20. Un déplacement du carrefour permettrait de sécuriser de surcroît la desserte du chemin de Rabaudis.
L'emplacement 3 permettra la création d'équipements publics à vocation sportive, culturelle ou de loisirs ainsi que des espaces de stationnements associés.
L'emplacement 22 permettra l'extension de la station d'épuration.
Les emplacements 10, 11 et 26 permettent de reconnecter les quartiers au bourg et entre eux.
Les autres emplacements réservés concernent la création, ou l'aménagement de voiries, de carrefours et voies piétonnes et cyclables. Ils participent à l'amélioration et la sécurisation des déplacements routiers et piétons, indispensable pour assurer l'accès aux services de secours et de lutte contre les incendies, mais aussi le ramassage des ordures ménagères ou encore le passage des transports en communs. Le calibrage des voies varie en fonction des sens de circulations, des capacités des zones de développement futures et des contraintes topographiques.

I. INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

1. INTRODUCTION

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Montberon apporte une modification raisonnée et limitée du territoire sur différents aspects et notamment en termes d'occupation et d'utilisation du sol (organisées par le P.A.D.D., le zonage et le règlement qui lui sont associés).
Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :

- des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement,
- et des actions visant au développement de la commune et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.

La première série d'actions a, de fait, une incidence positive (ou non négative) sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement de Montberon ne se réalisent pas sans effets sur le milieu naturel environnant. Les risques et les incidences sont mesurés au regard du diagnostic réalisé et sont réduits ou compensés par des précautions et des mesures auxquelles correspondent certaines actions du P.A.D.D.
Le PLU de Montberon ne comporte pas de développement urbain significatif, ce qui limite l'impact du PLU sur le milieu physique, naturel, agricole et renforce la protection des ces espaces ce qui a plutôt des incidences positives. Il prévoit une planification du développement ce qui limitera les éventuelles perturbations de l'équilibre biologique et des paysages. Il assure un développement accompagné d'actions d'aménagement (emplacements réservés…) et de règles qui assureront une mise en adéquation des équipements et de la voirie pour assurer les objectifs de sécurité routière.

2. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 INCIDENCE SUR LA TOPOGRAPHIE

La commune de Montberon n'est pas concernée par une topographie prononcée. En effet, seule la partie médiane de la commune présente un relief légèrement vallonné.

Le développement urbain proposé a pour objectif de conforter les zones d'habitat existantes, implantées de manière a avoir un impact faible sur la topographie du site.

Les constructions et utilisations du sol autorisées sont extrêmement limitées et ne doivent en aucun cas porter atteinte à l'environnement. Le contexte topographique ne sera donc pas modifié ni visuellement, ni physiquement.

Les projets d'extension réelle de l'urbanisation sont limités au confortement du bourg sur des espaces relativement plats.

La conception même du projet urbain intègre le contexte topographique favorable à la mise en valeur du site. Ainsi, il ne sera pas modifié physiquement.

La composition urbanistique et sa traduction réglementaire prend en considération cet état de fait.

La forme, l'organisation urbaine, la protection de certains éléments de paysage (etc.), sont autant d'éléments qui atténuent les modifications visuelles du contexte topographique.

Incidence négative faible
Incidence positive faible

2.2 INCIDENCE SUR L'HYDROLOGIE

L'imperméabilisation des sols

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés.

Ainsi, la réalisation des opérations sur les futurs secteurs urbanisés (nouveaux bâtiments, voiries et zones de stationnements revêtues, etc.) entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels.

Ces apports sur le bourg:

- seront en partie stockées puis récupérés par le réseau de fossés existants
- seront « tamponnés » par les espaces devant rester libres de toute construction (espaces privatifs ou publics, paysagers, restant naturels, à créer ou existants)

Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont assez concentrés et peu conséquents, ce qui limite d'autant les impacts sur l'hydrologie en général.

Les choix de protection (des vallées, des massifs boisés) garantissent aussi le maintien de l'équilibre hydrologique existant.

La qualité des eaux

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines.

Dans le bourg de Montberon, cette charge sera absorbée par la station d'épuration existante qui sera étendue.

Les zones constructibles du POS en assainissement individuelles (zone UC au POS) ont été en grande partie fermées à l'urbanisation, ce qui limite les rejets.

Les secteurs non raccordés à ce jour, et pour lesquels n'est pas envisagé un raccordement au réseau collectif existant seront, quant eux, assainis par des systèmes autonomes adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur.

L'entretien des ruisseaux sera facilité par le déclassement des espaces boisés situés à leurs abords ce qui permettra de limiter les phénomènes d'eutrophisation.

Incidence négative faible
Incidence positive faible

3. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

3.1 LES INCIDENCES ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Sur le plan écologique, faunistique et floristique, il n'existe pas de zone de grands intérêts recensée sur le territoire communal. Cependant, il existe des massifs forestiers qui participent à la biodiversité de la commune. Ils sont majoritairement inclus dans des zones de protection stricte (N), ce qui garantit leur protection au sens large.

Par ailleurs, les opérations de développement programmées ont un impact minimum :

- Elles n'empiètent pas sur les espaces agricoles intéressants sur le plan écologique
- Elles sont très limitées, organisées en grande partie rationnellement autour ou dans les espaces urbains existants
- Elles n'entraînent pas de défrichement
- Elles sont accompagnées de mesures compensatoires (espaces devant rester libres de toute urbanisation à paysager, etc.) allant dans le sens de la réduction des impacts.

Ainsi, en zone « N » seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'identification de près de 62% du territoire en zones naturelles et agricoles garantit indirectement une certaine protection des richesses faunistiques et floristiques.

Les impacts négatifs induits par le PLU seront très limités et non irréversibles.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

3.2 INCIDENCE SUR LES BOISEMENTS

Dans ce domaine, le projet du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives. En effet, le classement en zone N préserve les milieux forestiers de toute construction inopportune.

Cette disposition est nécessaire dans le sens ou les richesses faunistiques et floristiques de la commune reposent en grande partie sur ce couvert boisé.

Cette mesure de classement favorise la préservation du site, sa valorisation, mais aussi l'intégration de certains projets au territoire. Elle participe à la mise en valeur du cadre de vie et à la préservation du caractère villageois et naturel de la commune.

Les ensembles boisés ont été classés afin de renforcer la protection de ces espaces, notamment au contact des zones habitées.

Incidence négative nulle
Incidence positive forte

4. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

4.1 LES IMPACTS VISUELS SUR LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

Le développement de toute forme d'urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important.

Extension des zones à vocation d'activité

Les sites les plus sensibles (AU4, U4 et U3) sont principalement perceptibles depuis la RD 15 ou la RD 20 Le type d'urbanisation à mettre en place (bâtiments d'activités avec des volumes et hauteurs importants) a un impact visuel non négligeable.

Pour le compenser, des dispositions réglementaires particulières d'intégration des constructions, de valorisation du site, ou relatives à la forme et l'organisation urbaines ont été définies.

La zone AU4 fermée à l'urbanisation devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble qui permettra de limiter l'impact du projet sur les paysages agricoles et naturels.

Développement urbain du bourg et des principales zones d'habitat

Les impacts visuels de l'urbanisation à mettre en place sont relativement faibles.

En effet, la mise en place de zones de développement à proximité du bourg a pour but de connecter les secteurs d'habitat diffus au bourg de Montberon et d'améliorer la forme urbaine des principales zones d'habitat.

Par ailleurs, la composition urbaine, le projet dans son ensemble et leurs traductions réglementaires et graphiques ont été définis de telle manière qu'ils soient compensés :

- La forme et l'organisation urbaines à mettre en place, spécifiques, à chaque secteur garantissent l'intégration des futures constructions au contexte urbain existant
- Les aménagements paysagers internes aux zones intègrent les constructions et installations à mettre en place et améliorent aussi sensiblement le cadre de vie

L'activité agricole et les espaces naturels

Enfin, sur les espaces naturels (Na et Nl) et agricoles (A et Ap), l'impact visuel de l'urbanisation sera limité (peu de constructions y seront autorisées) et en partie compensé par la réglementation mise en place.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.2 LES IMPACTS SUR LES PAYSAGES URBAINS

Les ambiances paysagères de la commune ne seront pas perturbées au regard des choix du développement communal (concentration des extensions urbaines sur des espaces bâtis existants, protection des boisements, développements limités, etc.).

Concernant l'ambiance urbaine, les incidences du projet communal seront conséquentes sur le bourg et positives notamment sur la mise en valeur de l'urbanisation et des espaces publics, (etc.), et donc du cadre de vie et du paysage local en général.

Par ailleurs, les ambiances architecturales sont préservées et valorisées par :

- la composition urbaine (mise en valeur du patrimoine par les aménagements paysagers et les traitements urbains envisagés, dispositions relatives à l'intégration de l'urbanisation à mettre en place, à la préservation des composantes architecturales du bâti ancien …),
- le projet global qui limite et concentre les développements urbains. La reprise du patrimoine bâti traditionnel est donc favorisée indirectement.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.3 LES NUISANCES AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL

Le développement, la mise en place d'activités économiques peut générer un certain nombre de nuisances directes ou indirectes non négligeables (sonores, olfactives, visuelles, etc.), et portant préjudice à des ensembles habités situés à proximité. Dans les espaces urbanisés, seules les activités compatibles seront autorisées.

Pour la zone d'activité, les nuisances seront limitées et fortement réduites puisque le site est relativement éloigné des zones habitées.

En matière de pollutions chimiques ou bactériologiques, la protection de la santé publique s'inscrit principalement dans la réglementation européenne, nationale, et départementale.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.4 LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE

Les impacts du projet de développement en matière de déplacements urbains sont significatifs.
Sur les zones de développement préférentiel de l'urbanisation (AU1 et AU1a), la mise en place d'orientations d'aménagement permettra de créer une desserte interne sécurisée. L'accès à la zone sera aménagé et sécurisé.

Sur les zones de densification de l'habitat, les accès sont prévus sur les voies communales et au sein des parties urbanisées. Les dispositions en faveur du stationnement favorisent la sécurité des piétons et la création de liaisons piétonnes et cyclables limite l'usage de l'automobile.

Le recalibrage des voies et l'aménagement de carrefours permettront d'assurer la sécurité de déplacements routiers et notamment au niveau du carrefour entre la RD20 et RD15d.

La mise en place d'un retrait minimum des constructions par rapport aux routes départementales assure la sécurité vis-à-vis des déplacements. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont interdits et limitent également les risques d'accident.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.5 INCIDENCE SUR L'AGRICULTURE

Les impacts sur l'agriculture se manifestent, par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés, ou par des mesures de protection très strictes (zones protégées, etc.).

Le faible développement proposé limite l'impact sur l'activité agricole.

L'activité agricole est toutefois limitée (en terme d'implantation de bâtiment agricole) dans les secteurs situés en continuité directe du bourg. Ils seront protégés par des zones Ap, afin de ne pas exposer les populations en place à des conflits liés à l'activité agricole et vis versa.

L'extension de l'urbanisation projetée s'étend sur des terres exploitées par plusieurs agriculteurs sans compromettre les exploitations.

La zone A recouvre près de 45% du territoire communal. Pour une commune périurbaine de petite taille, la surface reste importante.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.6 INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Concernant les éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic, aucune incidence négative n'est relevée.

Par ailleurs, le projet vise à encourager l'évolution du bâti, notamment dans les secteurs Na, ce qui vise plus globalement à améliorer le patrimoine culturel.

Le permis de démolir pourra être refusé si la démolition est de nature à porter atteinte au patrimoine architectural sur le centre bourg et sur les éléments du patrimoine culturel identifiés.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

5. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

P.L.U. de Montberon		
Zones	**Surfaces**	**Part de la surface communale**
Zone U1	99,03 ha	15,6%
Secteur U1a	9,19 ha	1,4%
Zone U2	54,39 ha	8,6%
Zone U3	10,68 ha	1,7%
Zone U4	6,01 ha	0,9%
Total des zones urbaines	***179 ha***	***28%***
Zone AU0	17,72 ha	2,8%
Zone AU1	3,31 ha	0,5%
Secteur AU1a	4,70 ha	0,7%
Zone AU2	2,99 ha	0,5%
Zone AU4	4,21 ha	0,7%
Total des zones à urbaniser	***33 ha***	***5%***
Zone A	236,45 ha	37,2%
Secteur Ap	40,71 ha	6,4%
Total des zones agricoles	***277 ha***	***44%***
Zone N	110,06 ha	17,3%
Secteur Na	7,56 ha	1,2%
Secteur Nl	27,99 ha	4,4%
Total des zones naturelles	***146 ha***	***23%***
Espace Boisé classé	50,39 ha	7,9%
Surface totale	***635 ha***	

J - ANNEXES

1. CARTE DE SYNTHESE DES RESEAUXET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

2. CARTE DES VOIES, DES EQUIPEMENTS, DU STATIONNEMENT, DES COMMERCES ET DES SERVICES.

1. CARTE DE SYNTHESE DES RESEAUX ET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

2. CARTE DES VOIES, DES EQUIPEMENTS, DU STATIONNEMENT, DES COMMERCES ET DES SERVICES