



AMENAGEMENT
et
URBANISME

COMMUNE DE MONTBERON (31)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Diagnostic du Territoire



SOMMAIRE

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET BATI	5
1. Situation générale	6
1.1 <i>Localisation : une commune aux portes du Pôle Toulousain</i>	6
1.2 <i>Un cadre inter et supra communal riche et a bonne échelle</i>	6
1.3 <i>Le territoire communal et les déplacements</i>	7
2. Le cadre naturel	11
2.1 <i>Topographie et hydrologie</i>	11
2.2 <i>Géologie, pédologie et hydraulique urbaine.</i>	12
2.3 <i>Intérêts faunistiques et floristiques</i>	13
2.4 <i>L'occupation de l'espace</i>	13
3. Les espace bâtis	15
3.1 <i>Histoire et patrimoine</i>	15
3.2 <i>La trame de l'urbanisation et la typologie du bâti.</i>	16
4. L'ancien document d'urbanisme	19
B - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	20
1. Evolution et structure de la population	21
1.1 <i>Une variation de population supérieure aux tendances locales</i>	21
1.2 <i>Des solides naturels et migratoires en hausse</i>	21
1.3 <i>Structure par classe d'âge : une population très jeune.</i>	22
1.4 <i>Taille des ménages.</i>	23
2. La population active et le contexte local de l'emploi	24
2.1 <i>Une économie dynamique liée au bassin toulousain</i>	24
2.2 <i>Des catégories socio professionnelles liées au pôle toulousain.</i>	25
2.3 <i>Déplacements et phénomènes migratoires : une légère fuite des actifs</i>	26
3. Le contexte communal et intercommunal de l'emploi	27
3.1 <i>Les activités artisanales, commerciales et autres services</i>	27
3.2 <i>L'activité agricole : une agriculture intensive pressée par l'urbanisation.</i>	28
C - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION	30
1. Structure du parc de logements : une majorité de résidences principales	31
2. Une commune très résidentielle	31
3. Logements selon l'époque d'achèvement : un parc de logements très jeune	33
4. La construction et la réhabilitation: vers une nouvelle augmentation de la demande en terrains à bâtir	33
D - LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES	35
1. Services et équipements publics	36
1.1 <i>Des équipements publics à réorganiser</i>	36
1.2 <i>Les espaces publics</i>	37
2. Associations	38
E - LES RESE AUX	39
1. L'alimentation en eau potable	40
2. L'assainissement	41

3.	L'hydraulique urbaine	41
4.	La défense incendie	41
5.	L'élimination des déchets	42

F - LES ENJEUX DE LA COMMUNE	43
1. Perspectives d'évolution démographique	44
2. Perspectives économiques et évolutions socio professionnelles	44
3. Besoins en logements et politique de l'habitat	44
4. Aménagement de l'espace et politique foncière	44
5. Protection et mise en valeur des espaces naturels – Politique agricole	45
6. Equipements publics	45
G - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	46
1. Dispositions générales	47
2. Les zones urbaines	47
3. Les zones à urbaniser	47
4. Les zones agricoles	48
5. Les zones naturelles	48
6. Les emplacements réservés	49
7. Les espaces boisés classés	49
H - JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.	50
I - INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	51
J - ANNEXES	52
1. Carte de synthèse du POS (sera présentée en réunion)	53
2. Carte de synthèse des réseaux et des contraintes à l'urbanisation (sera présentée en réunion).	54
3. Carte des voies, des équipements, du stationnement, des commerces et des services (sera présentée en réunion).	55

PREAMBULE

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 BÂTI

1. Situation générale

1.1 Localisation : une commune aux portes du Pôle 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 échelle

➤ *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 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.

➤ **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 déplacements

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).

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.

- 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.

Conclusion :

Le réaménagement des voies en impasse sur Montberon est un enjeu fort, qui conduirait à la reconnexion de ses différents quartiers et à une meilleure cohérence de son territoire communal.

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 entre 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 (Bruquière/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 préféreront la voiture à l'autobus.

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

Conclusion :

La connexion des lignes de bus en commun du secteur aux actuelles ou futures stations de métro est un enjeu 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.

➤ 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 compose 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 limite 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.

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.

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)

2.3 Géologie, pédologie 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.

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 peu de contraintes naturelles. Les terrains pentus et argileux sont toutefois 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.

2.4 Intérêts 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.

2.5 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 bénéfice 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 et est resté 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 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 bâtis

3.1 Histoire et patrimoine¹

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 pris en compte.

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

3.2 La trame de l'urbanisation et la typologie du bâti.

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.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <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 clair en fonction du ton des façades.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <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.



Conclusion :

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'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

La commune de Montberon est dotée d'un POS révisé en 1992 et modifié deux fois depuis cette date. Prescrite en 1996, la révision de ce document a abouti à un projet arrêté en 2001, projet qui n'a finalement pas été approuvé.

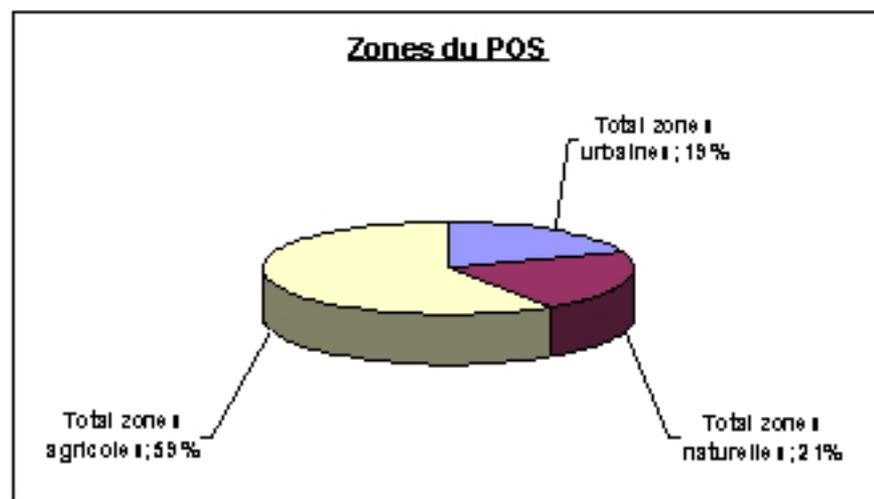
Les zones urbaines se décomposent comme suit :

- 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.

Zones	Superficie en ha	En % de la surface de la zone	En % de la surface totale
UB	59,9	50 %	9 %
UC	54,5	46 %	9 %
UE	5,2	4 %	1 %
Total zones urbaines	119,6	100%	19%
I NA	32,45	23 %	5 %
III NA a	1,7	1 %	0 %
ND	107	76 %	17 %
Total zones naturelles	141,15	100%	22%
NC	375	100 %	59 %
Total zones agricoles	375	100%	59%
TOTAL GLOBAL	635,75	100%	100%



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 190 constructions qui se décomposent comme suit :

- **zone UB : 1000 m²/habitation.**

15 000 m²/1000 m²= 15 opérations (individuel ou opérations d'ensemble)

- **Zone UC : 2000 m²/habitation.**

220 000 m²/2000 m²= 110 habitations.

- **Zone I NA et III NA : 1000 m²/habitation.**

62 000 m²/1000 m²= 62 habitations.

Zones liées à l'urbanisation	Surface libre en ha	% de la zone encore libre
UB	1,5	3 %
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 : 187 constructions.

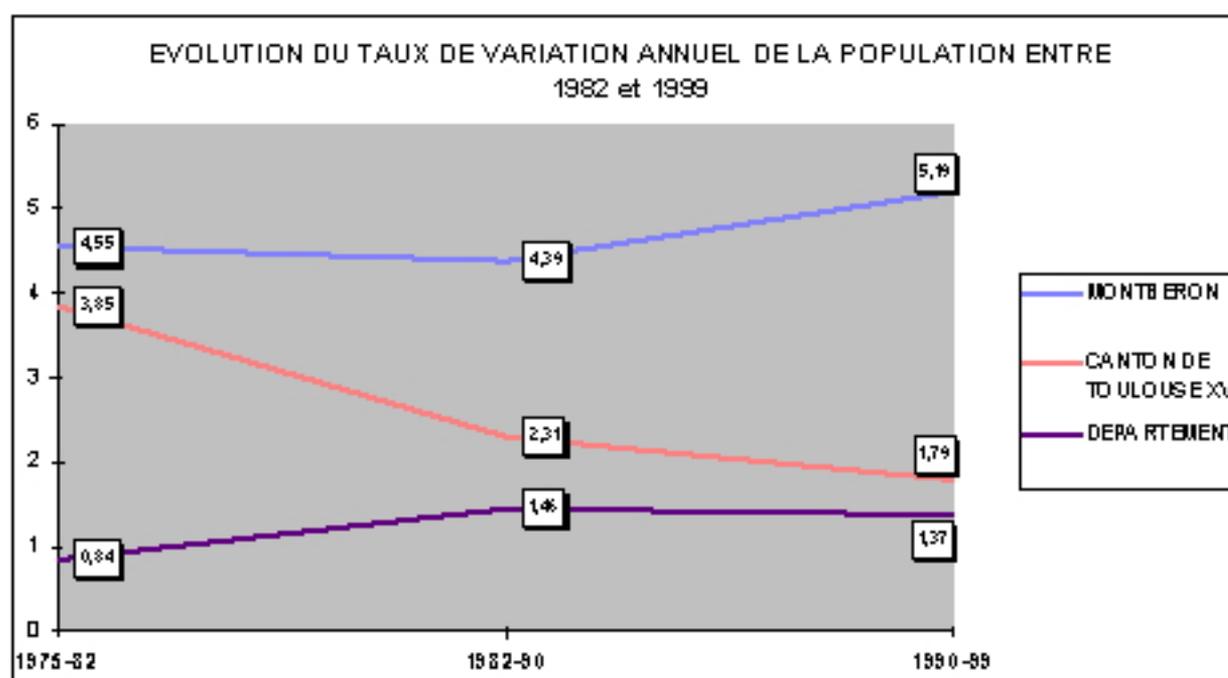
B - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

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 supérieure 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.

1.2 Des soldes naturels et migratoires en hausse

	SOLDE NATUREL POSITIF ET EN HAUSSE			SOLDE MIGRATOIRE TRÈS 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	0.39	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

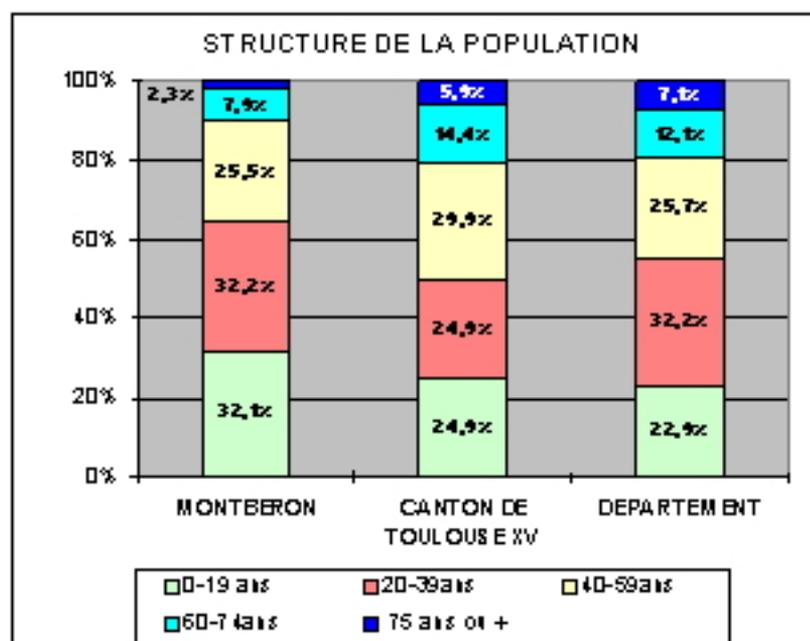
L'accueil permanent de population, comme c'est le cas à Montberon, implique une forte hausse du solde migratoire (4.12 entre 1990 et 1999). Cette nouvelle population, composée très majoritairement de jeunes ménages, influence favorablement le solde naturel.

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'âge : une population très jeune.

➤ Structure de la population

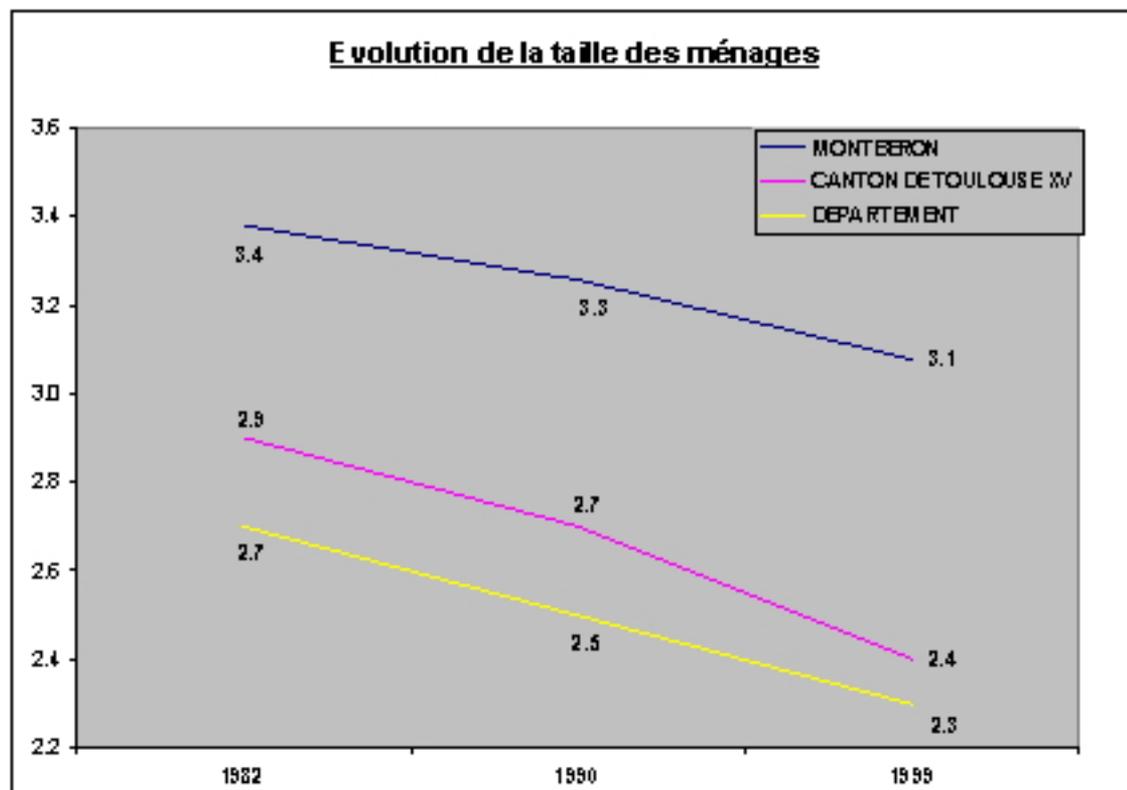
	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
MONTBERON	32.1%	10.1%	3.17
CANTON DE TOULOUSE XV	24.9%	20.3%	1.23
DEPARTEMENT	22.9%	19.2%	1.19



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 ménages.



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 maintien 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.

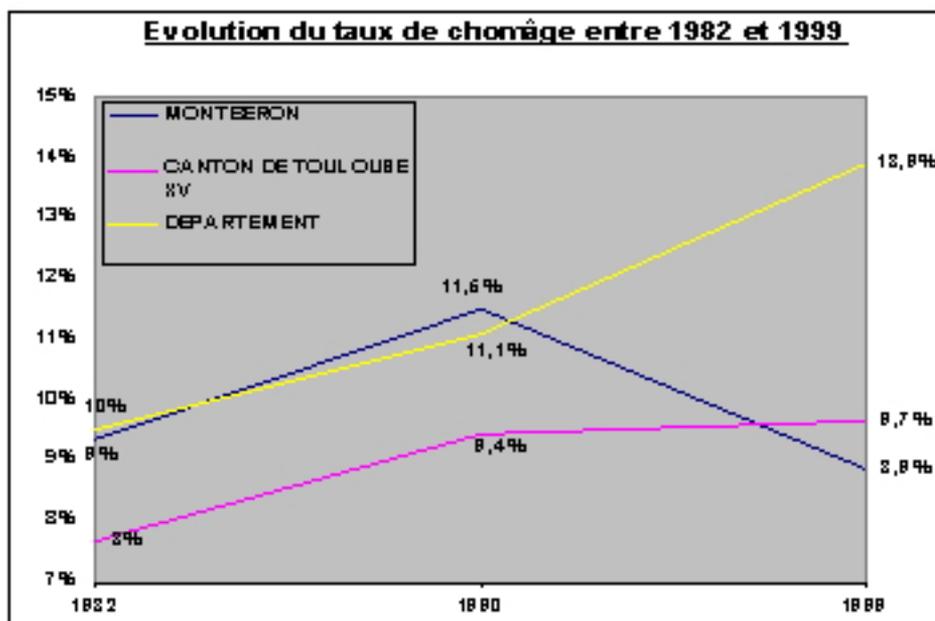
L'objectif de la commune est donc de maîtriser et d'accompagner son développement urbain.

2. La population active et le contexte local de l'emploi

2.1 Une économie dynamique liée 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.



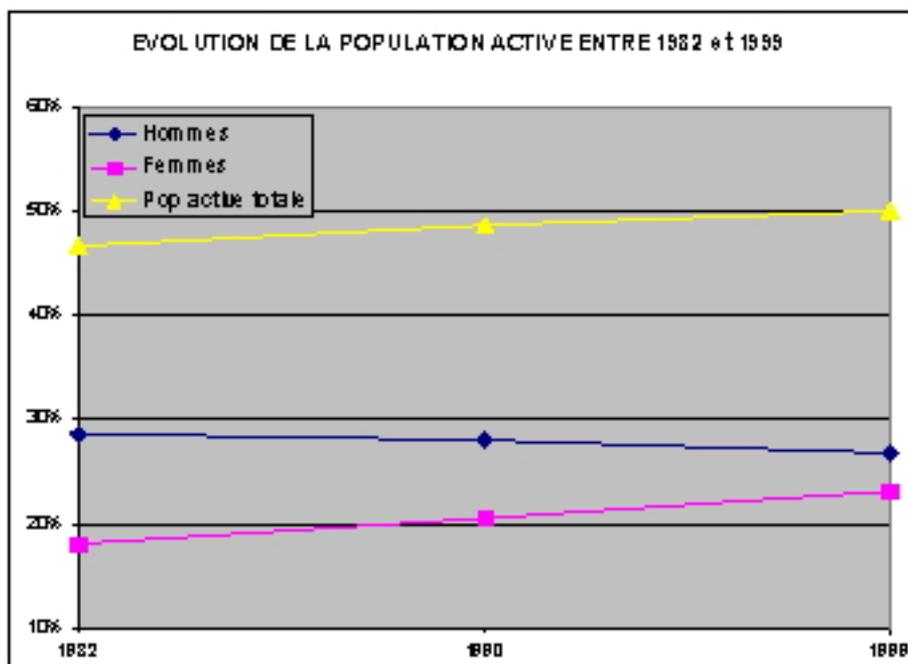
La carte du taux de chômage montre que les communes du pourtour toulousain ont globalement un chômage faible, qui, de plus, stagne ou baisse. En revanche, les communes situées plus au nord du département, à la frontière du Tarn et Garonne et du Tarn, connaissent une situation face à l'emploi bien plus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

➤ **Une légère hausse des actifs**

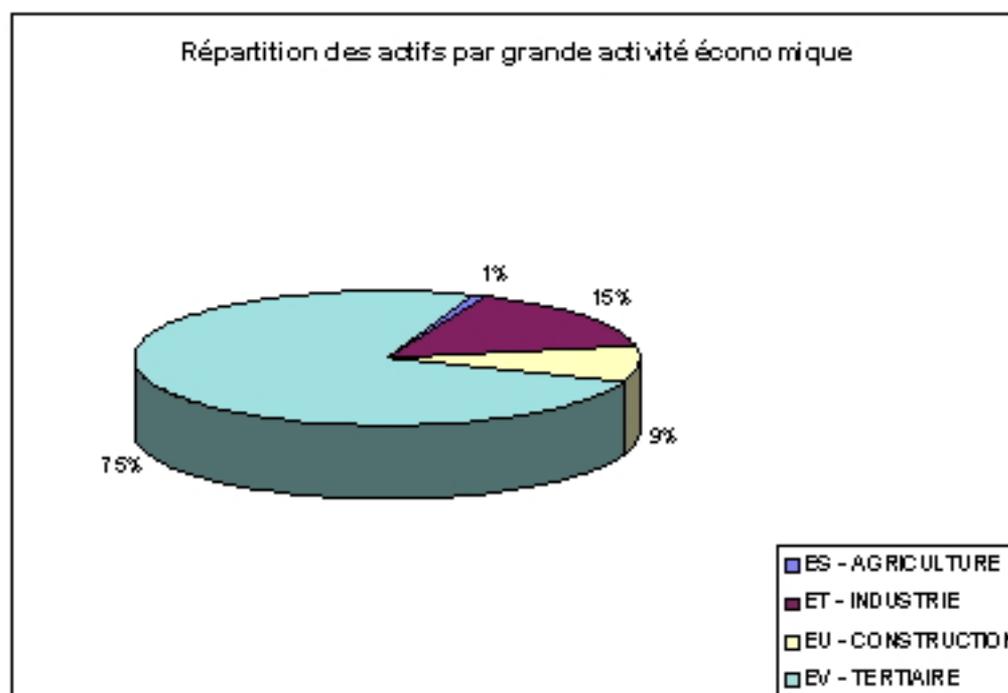
	1982	1990	1999
Hommes	301	416	629
Femmes	191	306	542
Pop act total	492	722	1171

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.

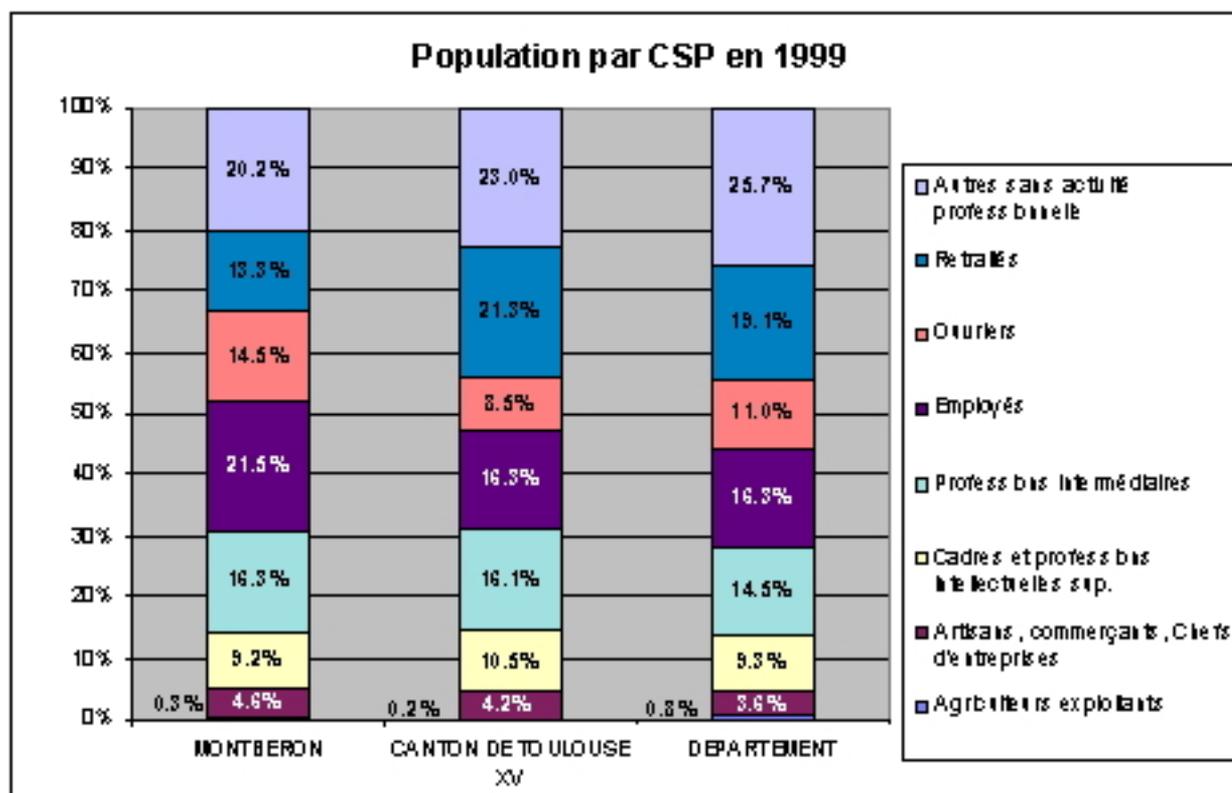
Comme pour la majorité des communes françaises, la population active féminine augmente légèrement alors que la population active masculine stagne ou baisse. Toutefois, il convient de nuancer cette hausse car les femmes sont davantage touchées par la précarisation de l'emploi (CDD, contrats à temps partiel...)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



2.2 Des catégories socio professionnelles liées au pôle 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 Déplacements et phénomènes migratoires : une légère 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.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	1 067	67,0 %
Travailler et résider :		
* dans la même commune	129	17,0 %
%	12,1 %	-2,4 points
* dans 2 communes différentes :	300	28,1 %
- de la même unité urbaine	111	10,4 %
- du même département	177	16,7 %
- de départements différents	112	10,6 %

Conclusion

Montheron 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 Montheron 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 résidents travaillent hors du département, ce qui permet de dire que ni Montauban, Saint Sulpice ou Lavaur n'ont une influence prépondérante.

3.1 Les activités 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 où 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'activité agricole : une agriculture intensive pressée 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.

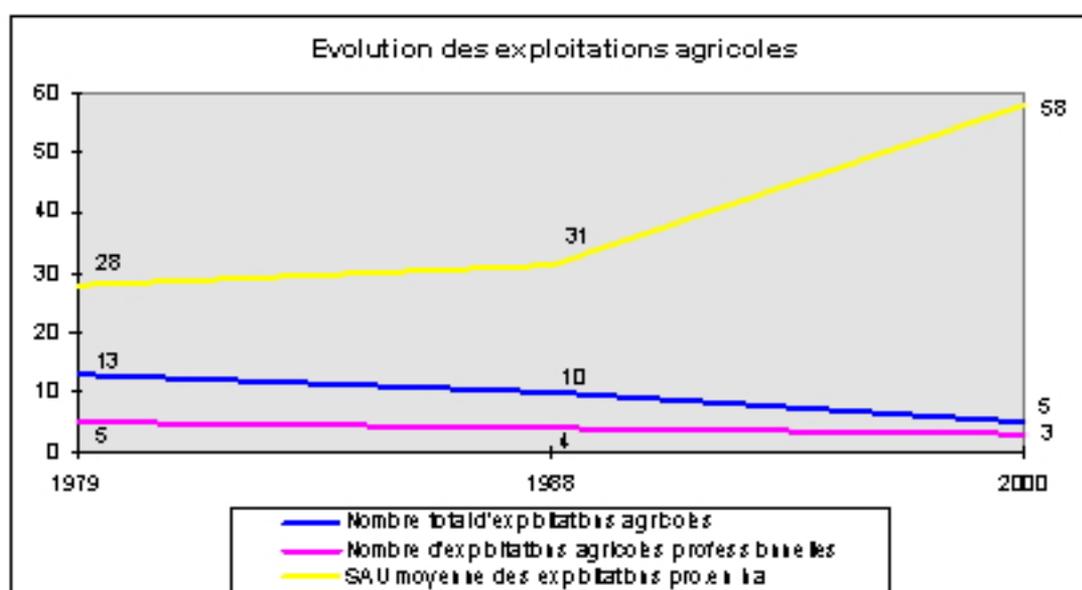
L'activité agricole communale est assez marginale dans l'économie locale. Elle se concentre sur deux endroits principaux de la commune, à savoir la vallée du Girou et la plaine agricole entre Saint Loup et Montberon.

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%

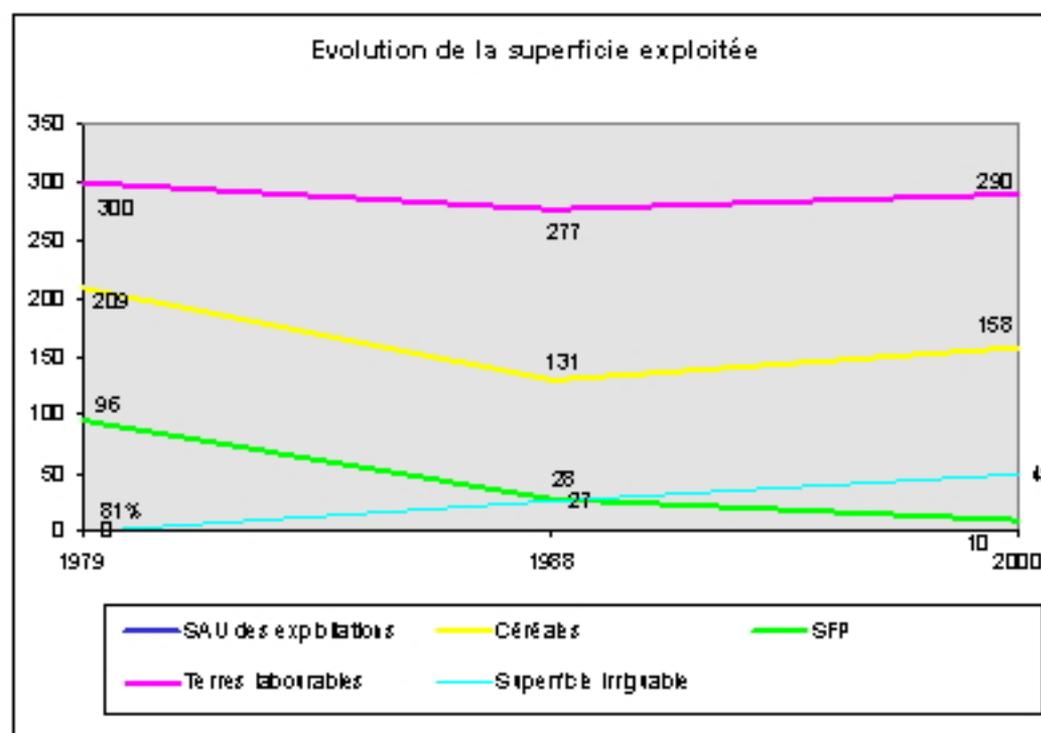


Le nombre des exploitations baisse de façon importante depuis 1979. En revanche, la SAU augmente fortement sur la même période.

➤ *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 en 2000 plus de 55 ans, 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.

C - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

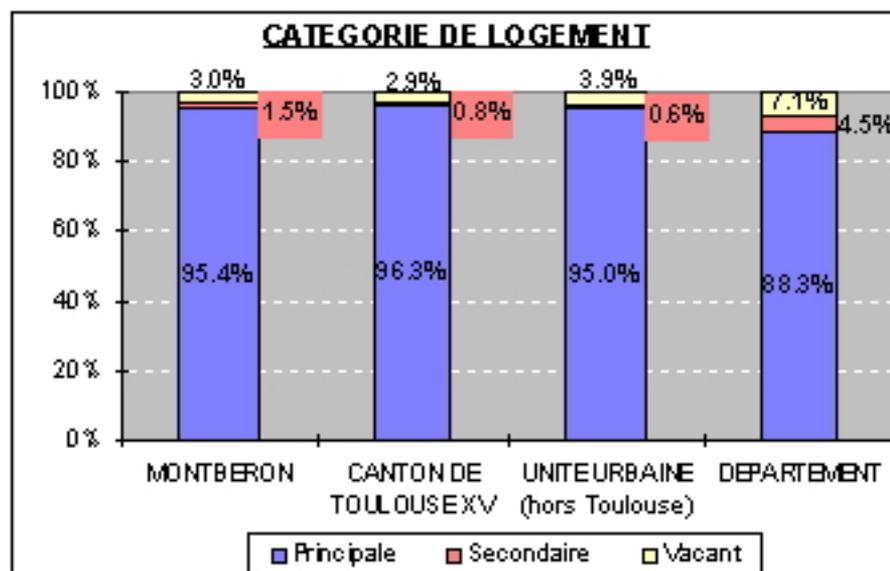
Cette étude comparative est le résultat de l'exploitation des données de l'INSEE (RGP 1999).

1. Structure du parc de logements : une majorité de résidences 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.

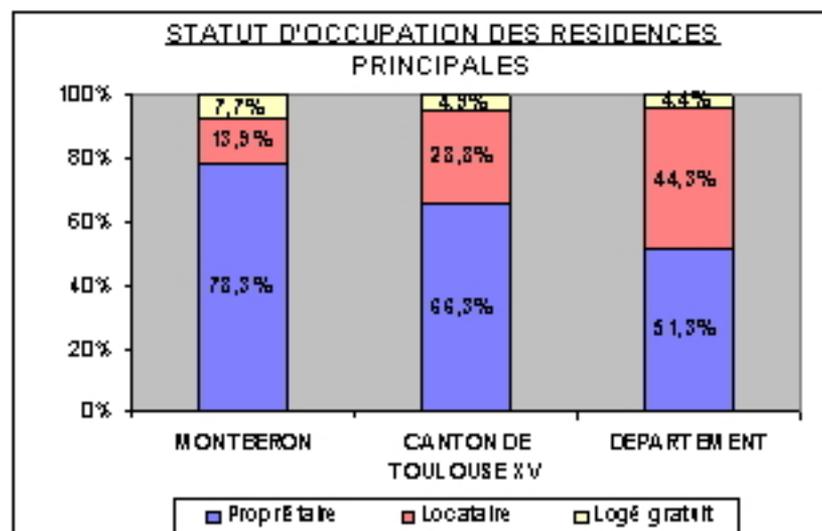
La vacance est également très faible, ce qui dénote un marché de l'habitat très tendu en périphérie de l'agglomération toulousaine (carte de la vacance).

2. Une commune très résidentielle

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

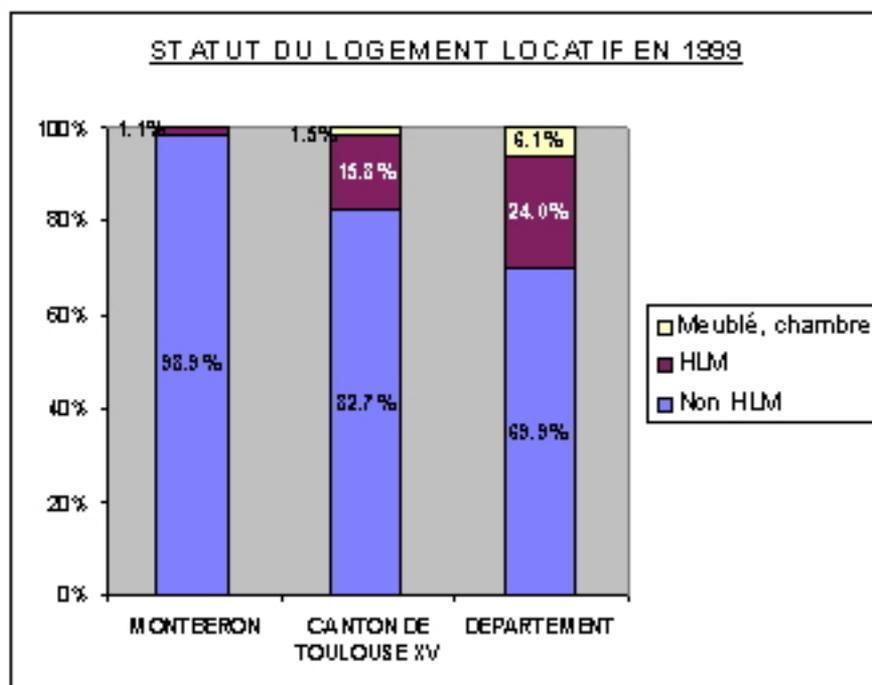
	1999	1990
Propriétaire	647	386
Locataire, sous-loc	87	50
Logé gratuitement	19	19



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.

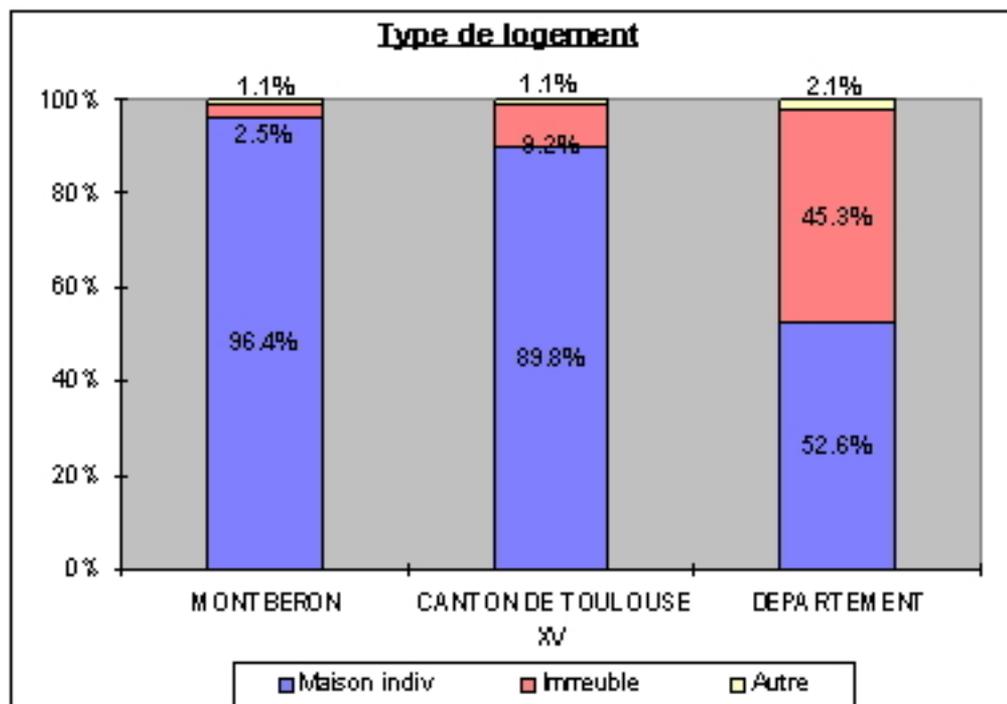
La commune est également assez mal située en ce qui concerne le logement HLM. En effet, au niveau de l'unité urbaine hors Toulouse, le logement HLM représente presque 11% des résidences principales. Cela signifie que Montberon n'a pas développé de politique en faveur du logement social comme certaines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

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 donc 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.

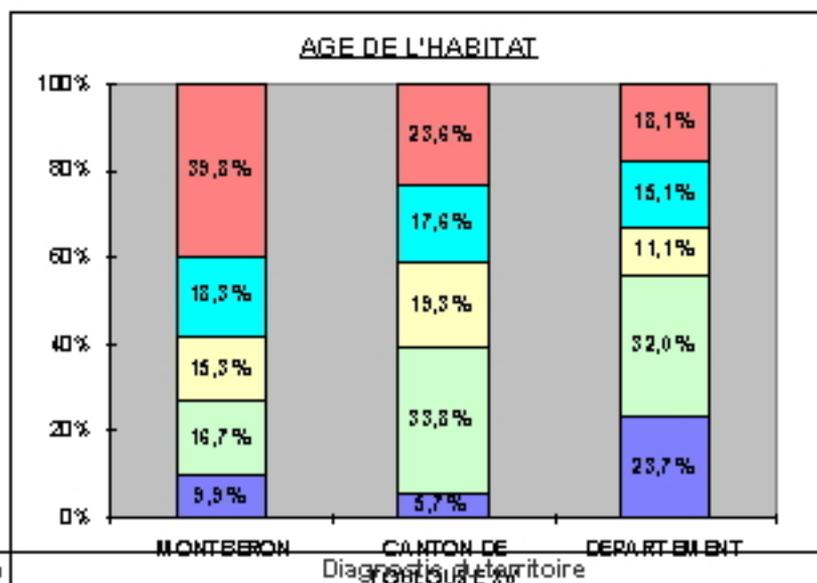
3. Logements selon l'époque d'achèvement : un parc de logements très jeune

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.

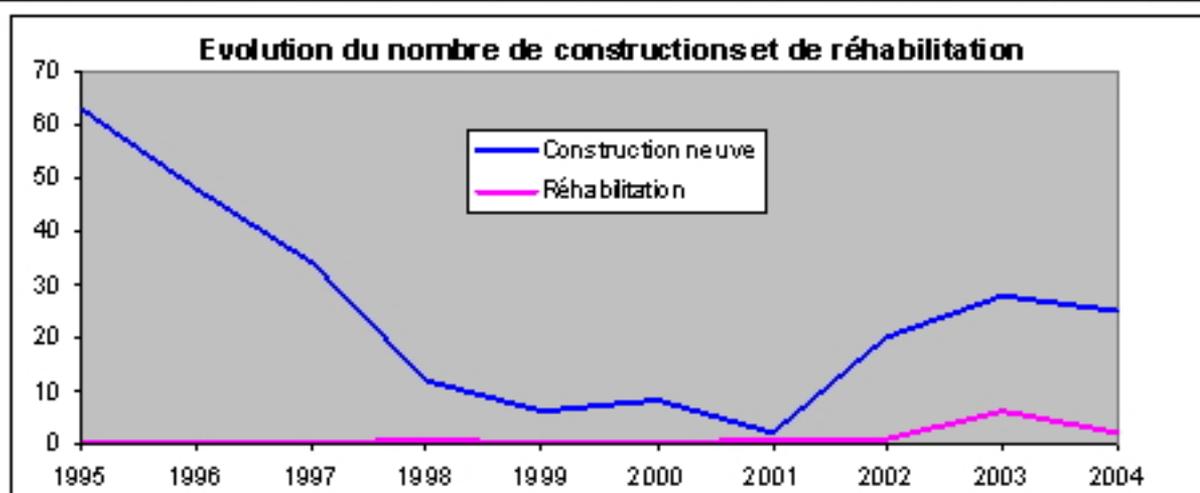
Même à l'échelle de l'unité urbaine, ce taux est plus faible avec 46% des logements postérieurs à 1981.



4. La construction et la réhabilitation: vers une nouvelle augmentation de la demande en terrains à bâtir

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 environs 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 équipements publics

1.1 Des équipements publics à réorganiser

Le nombre et la capacité des équipements publics, sportifs et culturels de la commune sont aujourd'hui satisfaisants.

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 extrêmement 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.

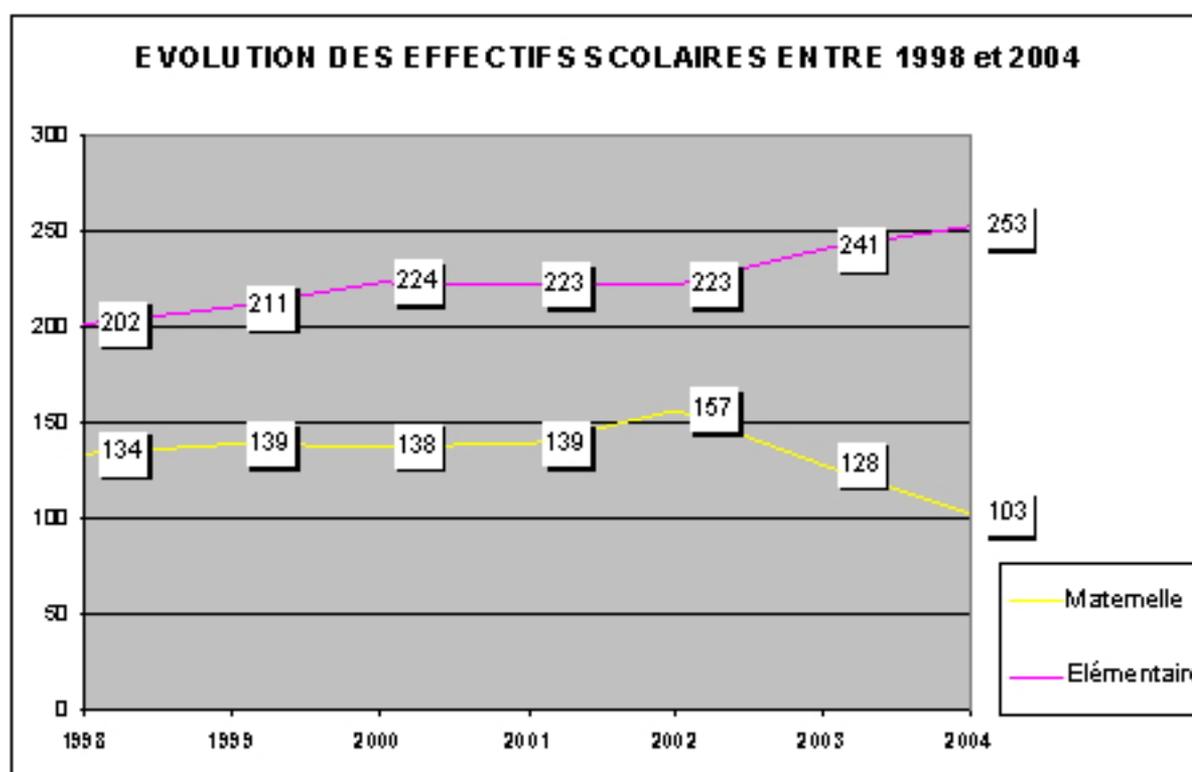
➤ **Les équipements scolaires**

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
- Flocculation
- 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 :

- 1^{ère} 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.
- 2^{ème} élévation : l'eau est stockée dans un réservoir de 5 000 m³, situé à Saint Geniès Bellevue.
- 3^{ème} 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, qui reste d'ailleurs à définir. Le schéma d'assainissement sera mis 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.

Certains secteurs existants, non desservis en collectif à l'heure actuelle, pourraient éventuellement être raccordés à la future station entre Cépet et Labastide Saint Sernin. La commune pourrait également créer un nouvel ouvrage épuratoire dans le bas du village afin de desservir ces zones d'habitat.

Ces hypothèses seront confirmées ou abandonnées en fonction des préconisations du nouveau schéma d'assainissement.

➤ *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 SPANC pour le contrôle de l'assainissement autonome sur les nouvelles constructions.

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 est prévu, notamment sur le secteur du Cendry. Il permettra d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales.

4. La défense 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'élimination des déchets

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 communal assuré par la 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.

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

L'assainissement est le problème majeur pour l'avenir et une étude plus approfondie est nécessaire.

F - LES ENJEUX DE LA COMMUNE

1. Perspectives d'évolution démographique

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 économiques et évolutions 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 nouveaux logements par an en plus des réhabilitations et permettrait une hausse maîtrisée de la population.

Les logements de type individuels ayant une surface de terrain supérieure ou égale à 1000 m² permettent de rester dans le contexte de la demande locale.

$$10 \text{ ans} \times 1000 \text{ m}^2 \times 20 \text{ logements} = 200\,000 \text{ m}^2 \text{ soit } 20 \text{ ha.}$$

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

4. Aménagement de l'espace et politique foncière

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.

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 générales

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 à l'article 2 des 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 l'article 4 des dispositions générales du règlement.

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

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 à 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.

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Art. R.123-6 du nouveau code de l'urbanisme.

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

L'urbanisation ne peut se faire qu'en respectant les principes cohérents d'aménagement de ces zones inclus au présent dossier de PLU dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et dans le règlement.

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles respectent ces principes préalablement définis : ces derniers, font l'objet d'un schéma annexé au plan de zonage. Les règlements de ces zones déterminent les conditions d'utilisation du sol et les modalités d'implantation des constructions.

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 réservés

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 boisés classés

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.

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

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

J - ANNEXES

1. CARTE DE SYNTHÈSE DU POS (présentée en réunion)
 2. CARTE DE SYNTHÈSE DES RESEAUX et des contraintes à l'urbanisation (présentée en réunion)
 3. CARTE DES voies, des équipements, du stationnement, des commerces et des services.
-

1. Carte de synthèse du POS (sera présentée en réunion)

2. Carte de synthèse des réseaux et des contraintes à l'urbanisation (sera présentée en réunion).

3. Carte des voies, des équipements, du stationnement, des commerces et des services (sera présentée en réunion).

