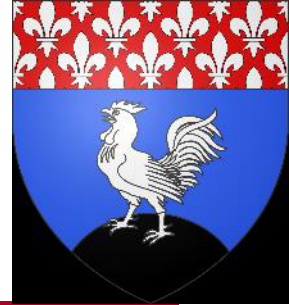
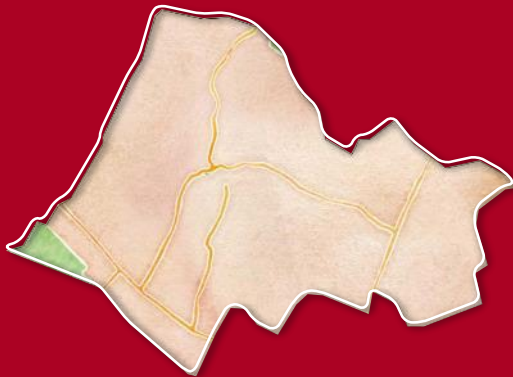


ELABORATION DU PLU DE MONTGAILLARD-LAURAGAIS



DEBAT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

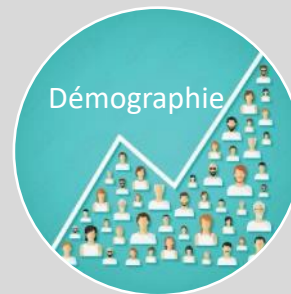


05/2025

ELABORATION DU PLU DE MONTGAILLARD-LAURAGAIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

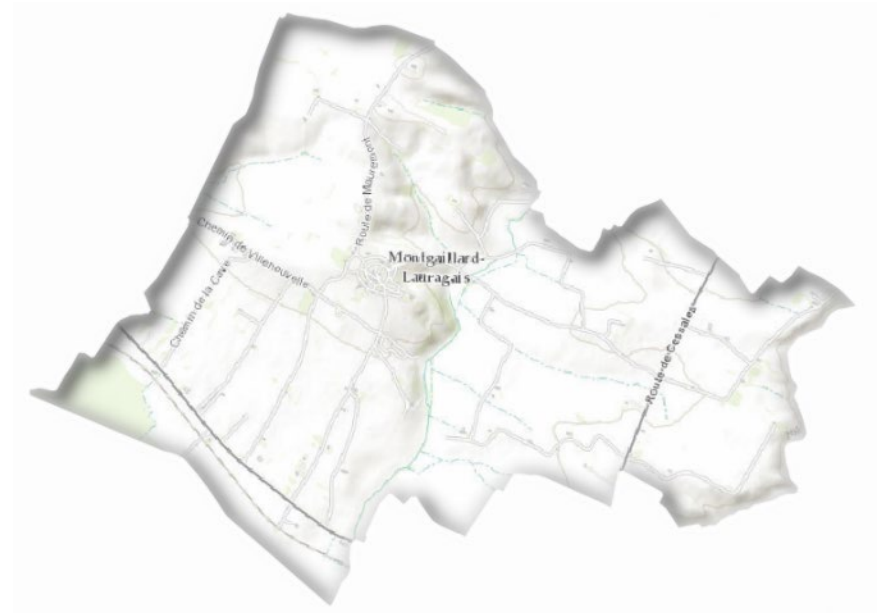
P.A.D.D.



NOS AMBITIONS

L'IMAGE DU TERRITOIRE

- Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les années futures.
- Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives afin d'accompagner le développement du territoire pour le futur.
- Commune rurale, au cœur du Lauragais, MONTGAILLARD-LAURAGAIS trouve sa richesse dans son cadre de vie privilégié avec une image patrimoniale, paysagère marquée et d'espaces naturels et agricoles préservés.
- La commune dispose d'atouts indéniables pour séduire des populations désireuses de s'installer dans une cadre de vie rural préservé.



NOTRE PROJET DE TERRITOIRE

Une identité de territoire à valoriser

Porter un projet prenant appui sur marqueurs paysagers du territoire

Intégrer les enjeux de la TVB dans le projet de territoire

Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture

Un projet confortant le rôle de centralité du bourg

Définir un scénario de développement adapté au territoire

Préserver et améliorer la convivialité et l'accessibilité du bourg

Un territoire à connecter

Conforter l'économie résidentielle et l'emploi local

Accompagner le projet urbain d'améliorations du quotidien

ELABORATION DU PLU DE MONTGAILLARD-LAURAGAIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES P.A.D.D.



NOTRE PROJET

AXE 1 : Une identité de territoire à valoriser



CONSTATS

- Un cadre paysager offrant de multiples points de vue et l'agrément d'une ruralité préservée
- Un patrimoine préservé typique du Lauragais
- Une pression urbaine favorisant l'étalement et entraînant une perte d'identité

ENJEUX

- La réflexion sur un développement en optant pour des formes patrimoniales localement adaptées
- La valorisation et la préservation du patrimoine bâti et végétal
- La pérennité de l'identité et de l'image du territoire

Porter un projet prenant appui sur marqueurs paysagers du territoire

- Action 1 : Préserver l'identité locale et ses marqueurs paysagers emblématiques
 - Conserver la silhouette villageoise caractéristique
 - Valoriser les perspectives sur les paysages du Lauragais et sur le bourg
 - Préserver les paysages agricoles et leur trame bocagère
- Action 2 : Maintenir les éléments de patrimoine local
 - Sauvegarder et réhabiliter le patrimoine témoignant de la tradition locale (cœur de bourg, bordes, croix, ...)
 - Accompagner l'évolution et la mutation du patrimoine bâti emblématique
 - Préserver les éléments de patrimoine non bâti rythmant le paysage : alignements d'arbres, parcs, ...
- Action 3 : Conjuguer développement urbain et préservation des qualités paysagères du territoire
 - Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
 - Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, ...)
 - Traiter les franges urbaines au contact de l'agriculture pour accompagner l'intégration paysagère de l'urbanisation

Porter un projet prenant appui sur marqueurs paysagers du territoire

Contexte

-  Zone bâtie
-  Bois
-  Cours d'eau

Action 1 : Préserver l'identité locale et ses marqueurs paysagers emblématiques

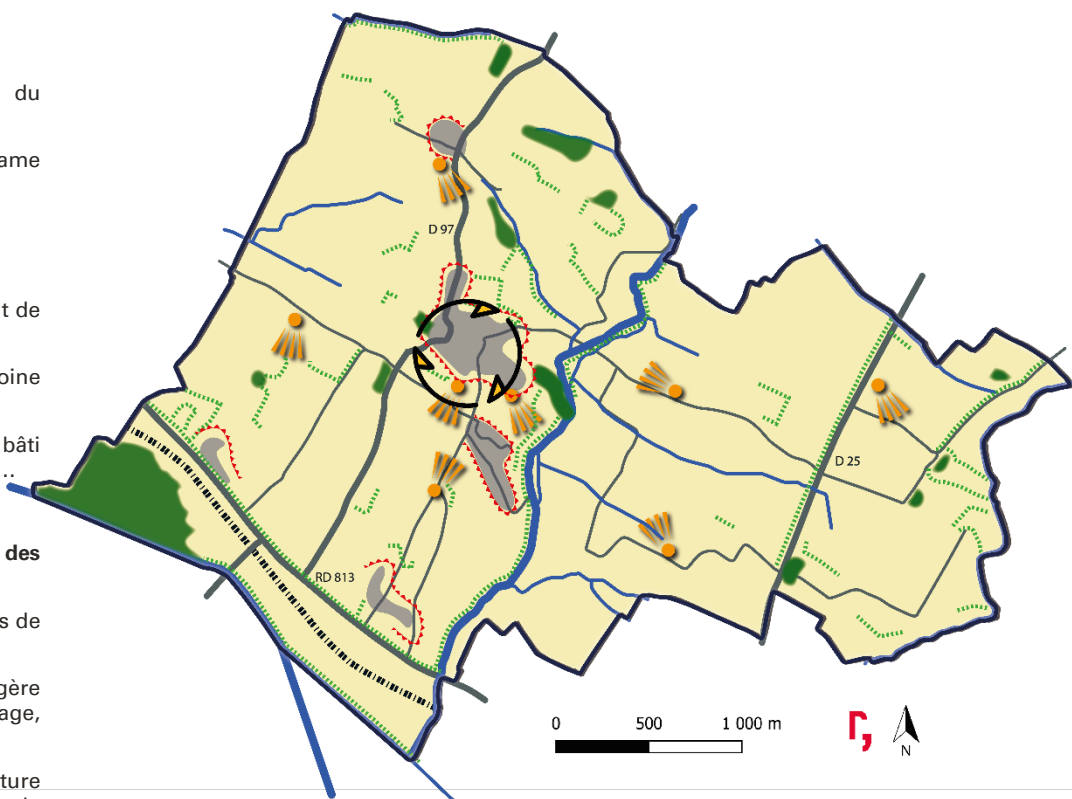
-  Conserver la silhouette villageoise caractéristique
-  Valoriser les perspectives sur les paysages du Lauragais et sur le bourg
-  Préserver les paysages agricoles et leur trame bocagère
- 

Action 2 : Maintenir les éléments de patrimoine local

-  Sauvegarder et réhabiliter le patrimoine témoignant de la tradition locale (cœur de bourg, bordes, croix, ...)
- Accompagner l'évolution et la mutation du patrimoine bâti emblématique
- Préserver les éléments de patrimoine non bâti rythmant le paysage : alignements d'arbres, parcs, ...

Action 3 : Conjuguer développement urbain et préservation des qualités paysagères du territoire

-  Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
-  Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, ...)
-  Traiter les franges urbaines au contact de l'agriculture pour accompagner l'intégration paysagère de l'urbanisation



CONSTATS

- Une biodiversité ordinaire participant aux équilibres écologiques locaux .
- Des pratiques agricoles ayant conduit à une érosion de la biodiversité, particulièrement au niveau des ruisseaux.
- Un risque inondation au sud du territoire sans danger pour le bourg

ENJEUX

- La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue (haies, ripisylves, boisements, ...)
- La prise en compte de la TVB et de la biodiversité dans les projets urbains
- L'adaptation aux enjeux écologiques et climatiques

Intégrer les enjeux de la TVB dans le projet de territoire

- Action 1 : Préserver les composantes de la trame verte et bleue
 - Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, haies, ripisylves des cours d'eau, ...)
 - Maintenir et développer les continuités écologiques pour faciliter la circulation de la faune et de la flore y compris dans le tissu urbain
 - Guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue
- Action 2 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement
 - Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions, ...)
 - Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels
 - Intégrer les risques et les nuisances identifiés dans les choix de développement et limiter l'exposition des populations

Intégrer les enjeux de la TVB dans le projet de territoire

Contexte

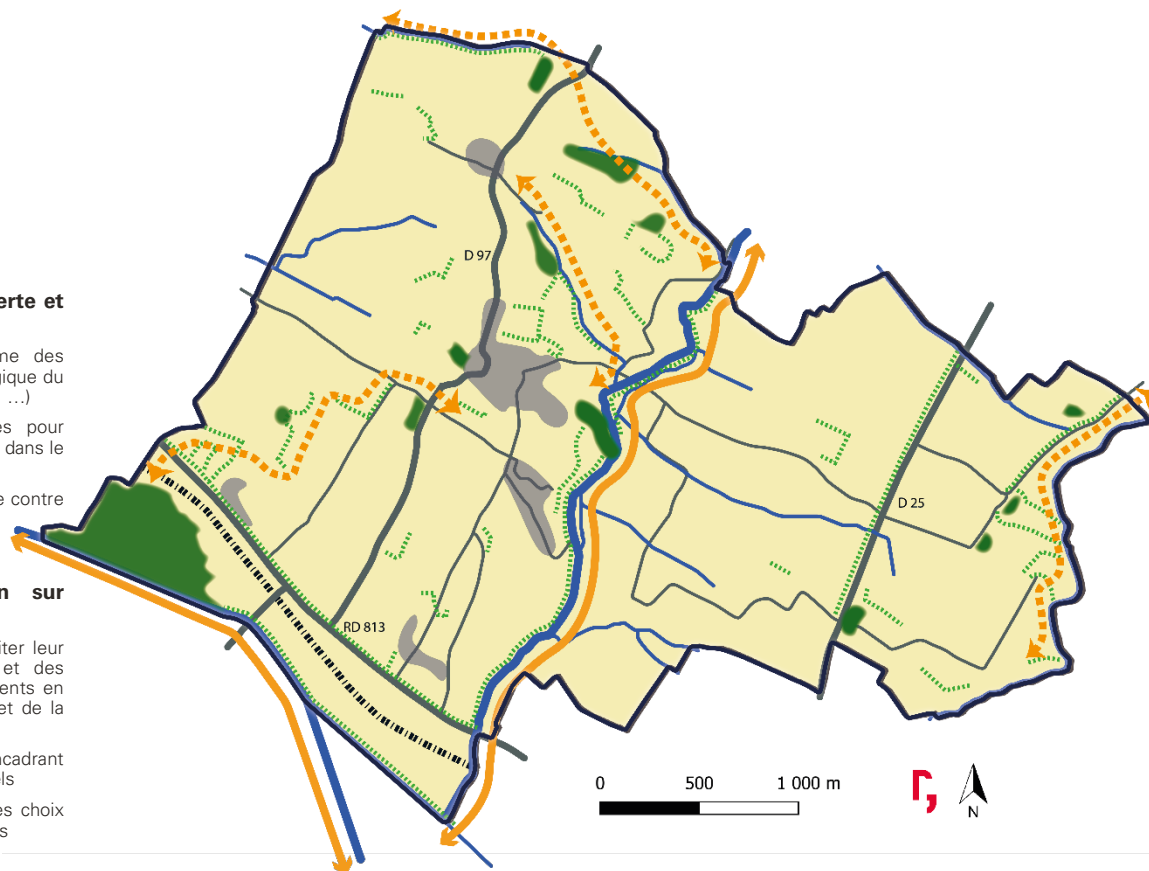
-  Zone bâtie
-  Bois
-  Cours d'eau

Action 1 : Préserver les composantes de la trame verte et bleue

-  Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, haies, ripisylves des cours d'eau, ...)
-  Maintenir et développer les continuités écologiques pour faciliter la circulation de la faune et de la flore y compris dans le tissu urbain
-  Guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue

Action 2 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement

-  Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions, ...)
-  Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels
-  Intégrer les risques et les nuisances identifiés dans les choix de développement et limiter l'exposition des populations



CONSTATS

- Des espaces agricoles omniprésents sur le territoire
- Une activité dynamique
- Des projets de diversification portés par les nouvelles générations

ENJEUX

- La préservation de la mosaïque agricole et sa pérennité pour les générations futures
- La diversification des exploitations agricoles
- La cohabitation des espaces agricoles et de l'habitat

Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture

- Action 1 : Maintenir les espaces agricoles pour leur valeur économique et paysagère
 - Préserver les espaces agricoles conjuguant potentiel agronomique et emblème de l'identité Lauragaise,
 - Encadrer la constructibilité des espaces agricoles d'enjeux paysagers
 - Accompagner un projet urbain limitant son impact sur les espaces agricoles
- Action 2 : Accompagner la diversification et la mutation de la filière
 - Développer une offre de circuit court et de proximité
 - Accompagner la diversification des exploitations (tourisme, énergies renouvelables, initiatives pédagogiques, ...)
 - Définir des périmètres de développement autour des exploitations agricoles
- Action 3 : Mettre en place les conditions du cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation
 - Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
 - Faciliter la cohabitation par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires, (...)

Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture

Contexte

-  Zone bâtie
-  Bois
-  Cours d'eau

Action 1 : Maintenir les espaces agricoles pour leur valeur économique et paysagère

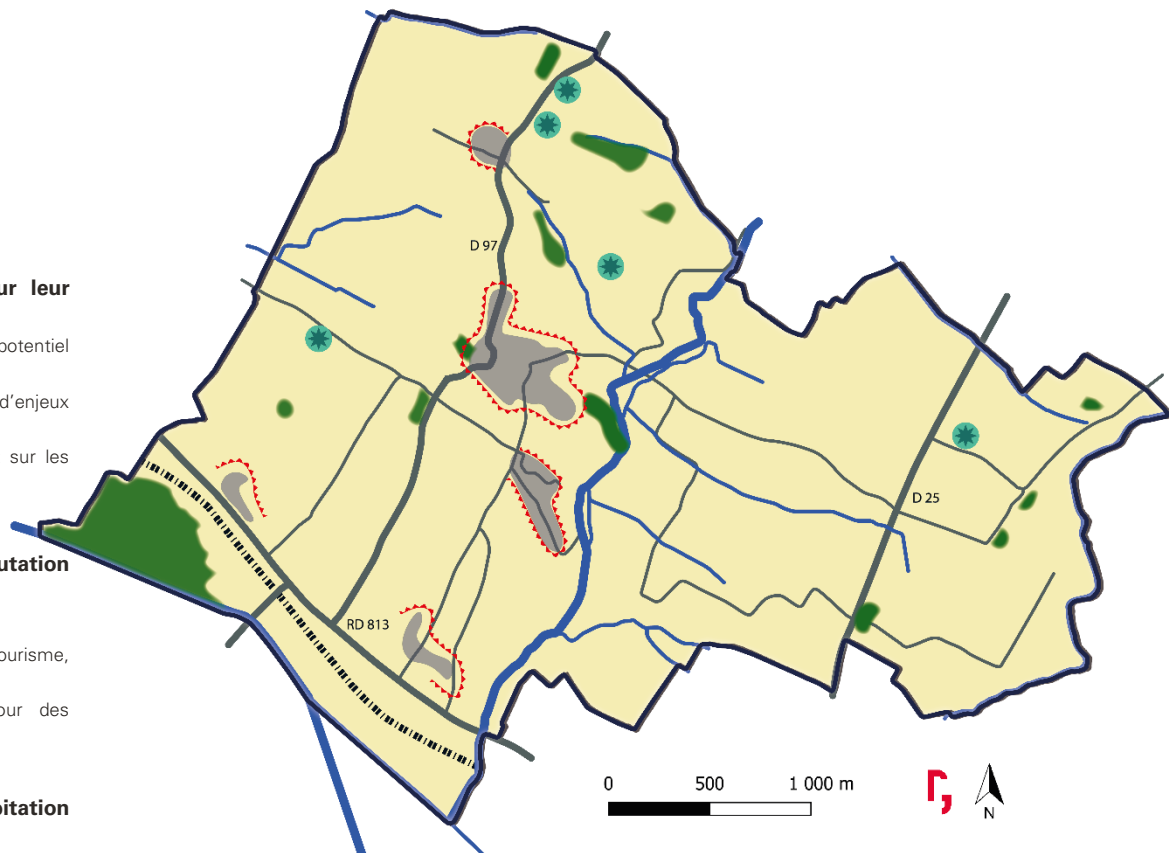
-  Préserver les espaces agricoles conjuguant potentiel agronomique et emblème de l'identité lauragaise
-  Encadrer la constructibilité des espaces agricoles d'enjeux paysagers
-  Accompagner un projet urbain limitant son impact sur les espaces agricoles

Action 2 : Accompagner la diversification et la mutation de la filière

-  Développer une offre de circuit court et de proximité
-  Accompagner la diversification des exploitations (tourisme, énergies renouvelables, initiatives pédagogiques)
-  Définir des périmètres de développement autour des exploitations agricoles

Action 3 : Mettre en place les conditions du cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation

-  Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
-  Faciliter la cohabitation par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires, (...)



AXE 2 : Un projet confortant le rôle de centralité du bourg



CONSTATS

- Une population en augmentation sur le territoire
- Un mitage urbain ne favorisant pas les rencontres et la dynamique du cœur de bourg
- Un développement urbain contraint par le manque de foncier
- Un manque de logements de petites tailles pour les personnes seules et/ou âgées

ENJEUX

- La limitation de l'impact du développement de l'urbanisation sur les milieux agricoles et naturels
- Le développement de nouvelles formes d'habitats diversifiées, conviviales et économes en espace
- La densification du centre bourg

Définir un scénario de développement adapté au territoire

- Action 1 : Porter une ambition de développement redynamisant le centre
 - Conforter l'attractivité territoriale et la dynamique démographique à l'œuvre
 - Accueillir de nouveaux habitants au plus près des fonctions centrales de la cité et des équipements
 - Conforter le cœur de bourg et accompagner la réhabilitation du bâti existant
- Action 2 : Accompagner la croissance d'une production de logements répondant aux enjeux démographiques
 - Répondre aux différentes étapes des trajectoires résidentielles (familles monoparentales, logements adaptés aux personnes âgées, ...)
 - Accueillir une production diversifiée et répondre aux besoins de la population locale, et proposer une offre locative et sociale
 - Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicap
- Action 3 : Limiter l'impact du projet sur le territoire afin répondre aux enjeux environnementaux et climatiques
 - Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis, équipés et à proximité immédiate du bourg-centre, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de et répondre à l'objectif de réduction de consommation foncière
 - Le développement urbain en dehors du bourg-centre est soumis à conditions
 - Intégrer les enjeux écologiques dans les secteurs de développement et l'ensemble des projets de bâtiment
 - Favoriser le développement des ENR à l'échelle individuelle pour accompagner l'autonomie énergétique

Définir un scénario de développement adapté au territoire

Contexte

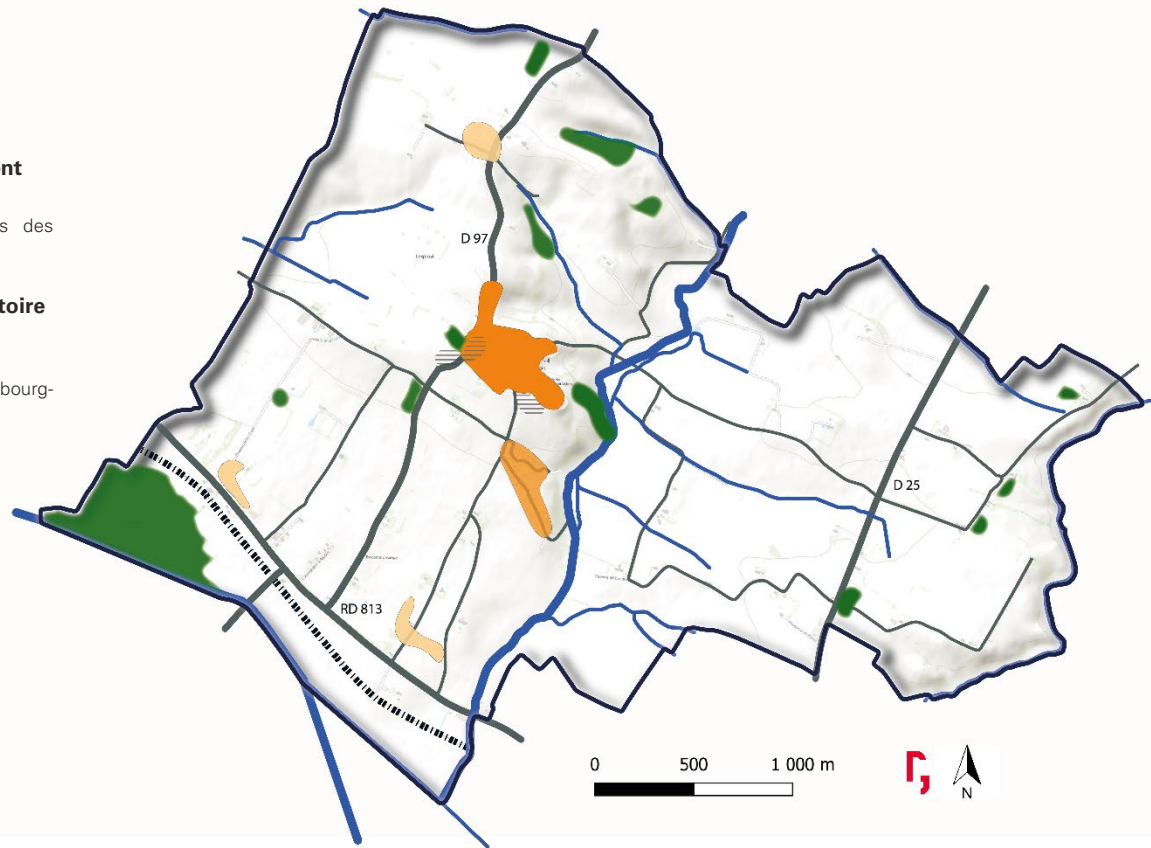
- Bois
- Cours d'eau
- Routes principales

Action 1 : Porter une ambition de développement redynamisant le centre

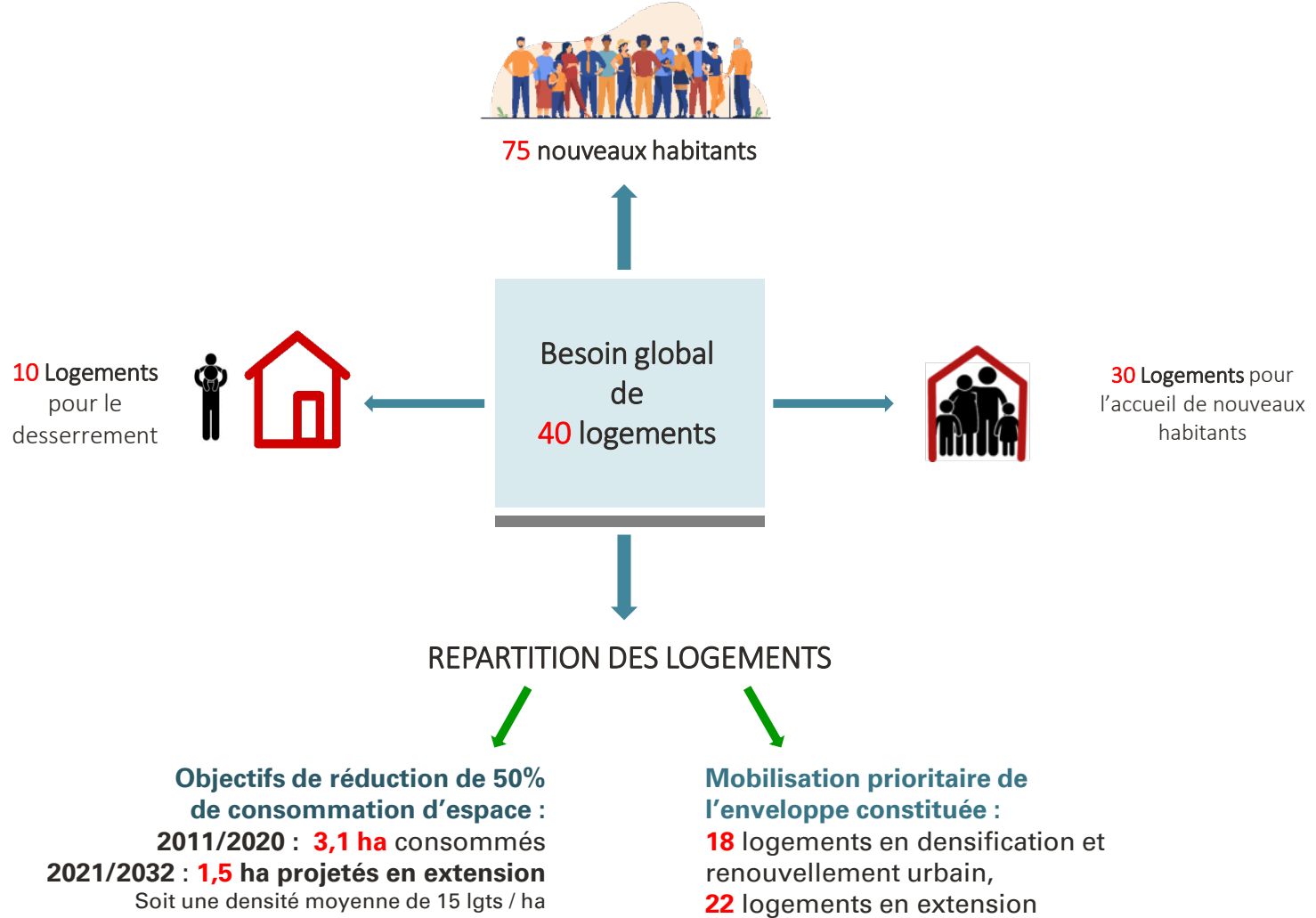
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des fonctions centrales de la cité et des équipements

Action 3 : Limiter l'impact du projet sur le territoire afin répondre aux enjeux environnementaux et climatiques

- Secteur de densification et de développement du bourg-centre
- Secteur de densification
- Secteur d'habitat à maintenir



Définir un scénario de développement adapté au territoire



CONSTATS

- Une commune dynamique avec de nombreuses familles implantées
- Une accessibilité piétonne peu valorisée
- Une volonté de rassembler les habitants et créer du mieux vivre ensemble

ENJEUX

- Développer des projets et/ou des actions créant une émulation dans le centre
- Promotion du lien social, vecteur d'échanges entre les habitants

Préserver et améliorer la convivialité et l'accessibilité du bourg

- Action 1 : Conforter le rôle du bourg et développer l'offre urbaine
 - Accompagner le développement des services et commerces nécessaires à l'implantation de nouvelles populations
 - Mettre en place les conditions favorisant les échanges et rencontres sur le bourg (animations culturelles, festives, gastronomiques, ...)
- Action 2 : Se doter d'outils améliorant la qualité de vie sur le territoire
 - Accompagner la création d'un lieu avec services et commerces à proximité immédiate du cœur de bourg afin de répondre aux besoins de la population
 - Assurer la mixité des fonctions, des activités et des services compatibles avec la quiétude du bourg
 - Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain : réseaux techniques, numérique, (...)
- Action 3 : Apaiser l'accès et la circulation dans le bourg
 - Adapter la circulation dans le centre bourg aux contraintes et enjeux actuels
 - Organiser le stationnement en cœur de bourg
 - Sécuriser la circulation aux abords de l'école

AXE 3 : Un territoire à connecter



CONSTATS

- La présence historique d'activités implantées le long de le RD 813
- Des activités participant de l'animation du cœur de bourg
- Une dépendance des pôles alentours pour le commerce, les services et l'emploi

ENJEUX

- Valorisation des richesses locales (agriculture, économie, ...)
- Accompagnement au développement des activités existantes
- Développement de l'économie locale en cohérence avec la stratégie de Terres du Lauragais

Conforter l'économie résidentielle et l'emploi local

Action 1 : Valoriser les ressources du territoire

- Pérenniser les activités économiques existantes et leur permettre de se développer et de se diversifier
- Accompagner les démarches locales : la vente directe, une offre commerciale de proximité, (...)
- Maintenir la priorité vers l'activité agricole

Action 2 : intégrer la stratégie touristique au projet de territoire

- Faciliter l'implantation d'offre d'hébergement touristique
- Valoriser les produits locaux, la vente directe, les projets culturels & touristiques animant le territoire

CONSTATS

- Accessibilité du territoire facilitée grâce aux axes structurants (RD et l'autoroute)
- Omniprésence de la voiture sur le territoire
- Très peu de chemins piétonniers traversent le territoire
- Aucun projet touristique présent sur le commune

ENJEUX

- L'accompagnement dans la pratique des modes doux, comme alternative au tout automobile
- La promotion du tourisme sur la commune et le Lauragais

Accompagner le projet urbain d'améliorations du quotidien

- Action 1 : Développer des actions volontaristes en faveur des mobilités à large échelle
 - Développer les modes de déplacements doux pour « tous » facilitant les déplacements sur le territoire et les connexions avec les sites stratégiques (liaisons vers les communes voisines, vers la gare de Villefranche-de-Lauragais, le Canal du Midi, ...)
 - Relier les différents espaces de façon sécurisée (centre bourg, lotissement Bellevue, autres zones urbaines)
 - Repenser la circulation dans le centre bourg pour faciliter l'usage des modes doux sur l'espace public
- Action 2 : Accompagner le développement de l'économie locale au service des habitants
 - Maintenir les activités en cœur de bourg
 - Valoriser l'économie résidentielle
 - Répondre à la demande locale d'implantation et de développement économique

AXE 3 - Un territoire à connecter

ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ECONOMIE RESIDENTIELLE ET L'EMPLOI LOCAL

Action 1 : Valoriser les ressources du territoire

-  Pérenniser les activités économiques existantes et leur permettre de se développer et de se diversifier
-  Accompagner les démarches locales : la vente directe, une offre commerciale de proximité, (...)
-  Maintenir la priorité vers l'activité agricole

Action 2 : Intégrer la stratégie touristique au projet de territoire

-  Valoriser les produits locaux, la vente directe, les projets culturels & touristiques animant le territoire

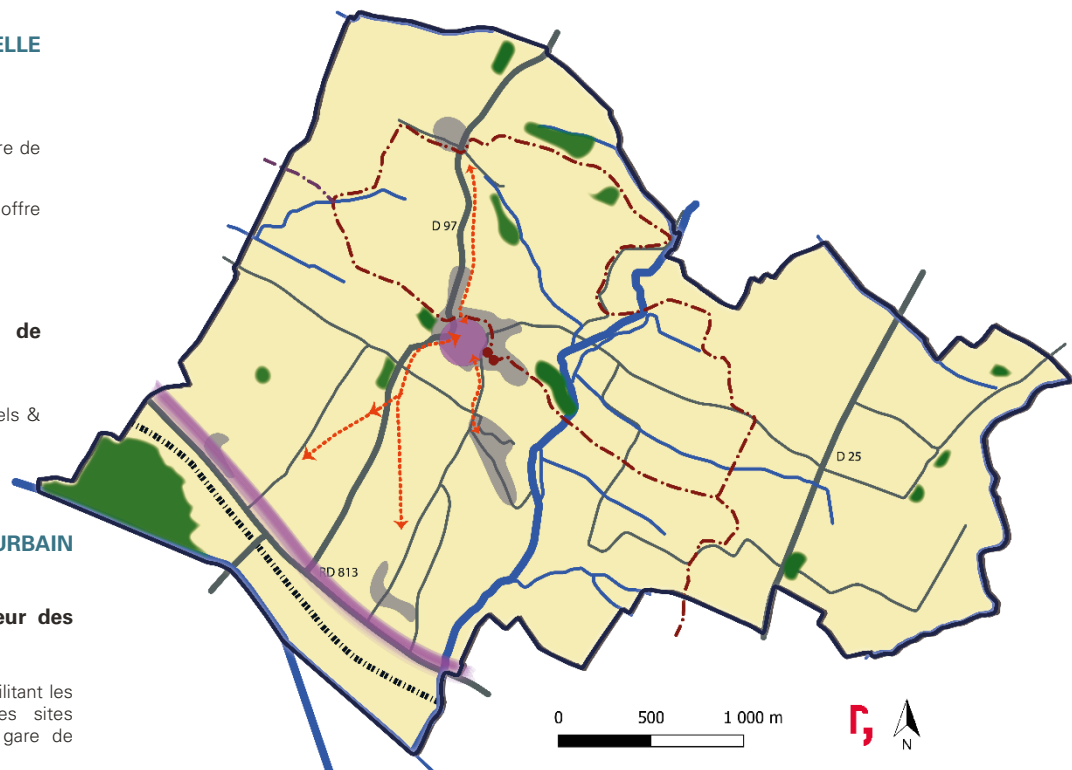
ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LE PROJET URBAIN D'AMELIORATIONS DU QUOTIDIEN

Action 1 : Développer des actions volontaristes en faveur des mobilités à large échelle

-  Développer les modes de déplacements doux pour « tous » facilitant les déplacements sur le territoire et les connexions avec les sites stratégiques (liaisons vers les communes voisines, vers la gare de Villefranche de Lauragais, le canal du midi...)
-  Relier les différents espaces de façon sécurisée (centre bourg, lotissement Bellevue, autres zones urbaines)

Action 2 : Accompagner le développement de l'économie locale au service des habitants

-  Maintenir les activités en cœur de bourg
-  Répondre à la demande locale d'implantation et de développement économique



Contexte

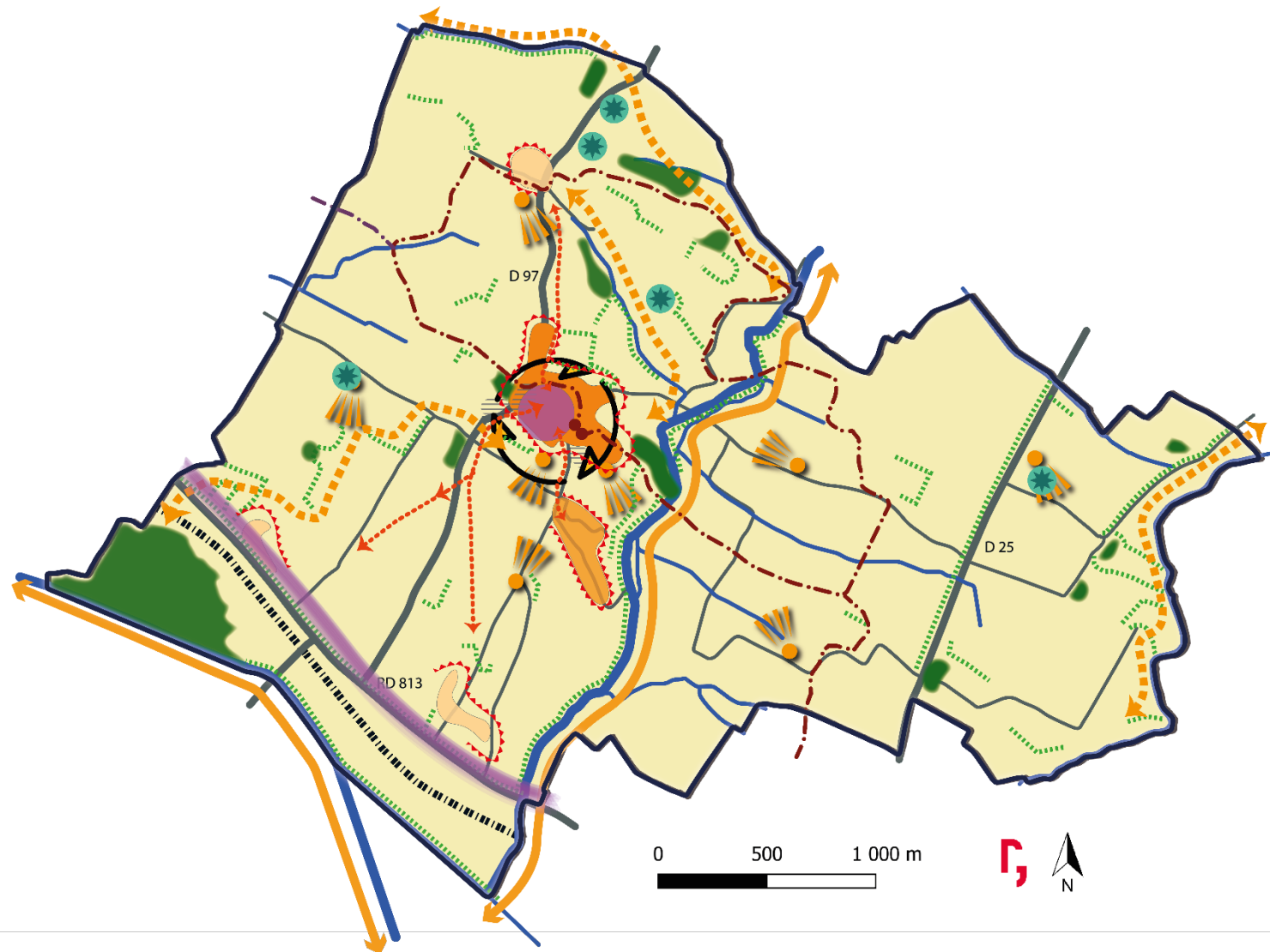
-  Zone bâtie
-  Bois
-  Cours d'eau

ELABORATION DU PLU DE MONTGAILLARD-LAURAGAIS



SYNTHESE

PADD - SYNTHÈSE



NOTRE PROJET

ELABORATION DU PLU DE MONTGAILLARD-LAURAGAIS

ETUDE DE DENSIFICATION

ETUDE DE DENSIFICATION

L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine.

Pour ouvrir à l'urbanisation des zones en extension, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas possibilités suffisantes pour la construction.

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces.

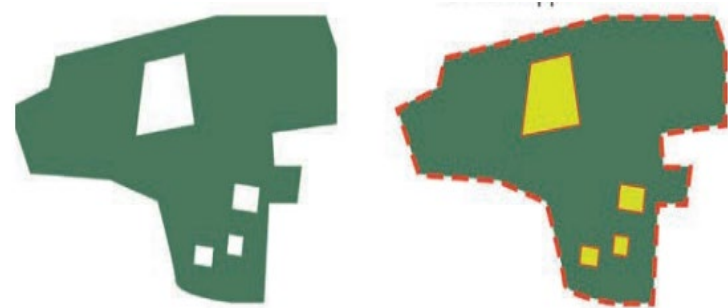
La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine (**≠ de la zone constructible du document d'urbanisme**).

Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs

enveloppes urbaines.

- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.



ETUDE DE DENSIFICATION

Type de gisement	Potentiel habitat en ha	Logements potentiels
Densification urbaine (dents creuses en intra-urbain)	0,22 ha	3
Intensification urbaine (division parcellaire)	2,25 ha	15
TOTAL POTENTIEL	2,47 ha	18

-  Limites de l'enveloppe urbaine
-  Potentiel en densification urbaine
-  Potentiel en intensification urbaine
-  Inconstructible

