



département de l'ARIEGE
COMMUNE DE
MAZERES

REALISE PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-64-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME REVISION

3.1

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLU approuvé le 23/06/2023

SOMMAIRE

LES AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE MAZERES	3
I – LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES	5
II – LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	10
III – LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER..	13
IV – LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE.....	16
V – LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (INDUSTRIE, ARTISANAT, COMMERCE, TOURISME)	23
VI – LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX MOBILITE-TRANSPORTS	27

LES AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE MAZERES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune de MAZERES fait suite au diagnostic présenté dans le rapport de présentation. Il est l'expression des orientations du projet de la Municipalité de MAZERES, et constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engagera la commune dans le cadre du document d'urbanisme PLU. Le projet doit répondre au souci de développement durable, en ce sens qu'il doit satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. En d'autres termes, le projet d'aménagement et de développement durables doit respecter les principes fondamentaux suivants :

- l'équilibre entre d'une part les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, les besoins en matière de mobilité et d'autre part une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, ainsi que la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- La sécurité et la salubrité publiques,
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Conformément à l'article L151.5 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ; il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de la commune de MAZERES est articulé autour des axes suivants qui reprennent les enjeux déjà mis en évidence dans le rapport de présentation du diagnostic :

- 1 - la protection du patrimoine naturel et la gestion des risques,
- 2 - la préservation des espaces agricoles,
- 3 - la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- 4 - le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune,
- 5 - le développement économique (industrie ; artisanat ; commerce ; tourisme)
- 6 - la prise en compte des enjeux mobilités-transports

I – LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES

1 ▶ L'ENJEU :

Le milieu naturel de la commune de MAZERES revêt une surface réduite (les landes et les bois ne couvrent que 7% de la superficie de la commune hors prés et pacages) mais cette relative indigence est compensée par sa qualité, reconnue à travers la présence de plusieurs ZNIEFF et sites Natura 2000.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Le territoire communal s'inscrit pour l'essentiel dans la plaine de l'Hers vif, et est voué principalement à l'agriculture intensive ; dans ces conditions, le milieu naturel (hors prés et pacages) de la commune est résiduel et ne totalise que 7% de la surface communale, dont 40% en landes et 60% en bois et plantations. Les habitats (=milieux naturels homogènes) correspondants sont caractéristiques de ce terroir de plaine marqué par une influence atlantique prépondérante, sur des sols généralement acides à l'exception de la partie localisée dans les coteaux. Les landes présentes dans la commune présentent un intérêt patrimonial que l'on peut qualifier de faible : Fruticées, ronciers, landes à ajoncs d'Europe, lande à Genêt à balai. Les bois sont généralement des Chênaies-Frénaies, et dans les secteurs les plus acides des Chênaies acidiphiles, dont la patrimonialité est faible à moyenne en fonction de l'âge des boisements ; on peut y ajouter les plantations d'Eucalyptus, de très faible patrimonialité (près de 90Ha). Globalement, les landes et les bois participent à la biodiversité ordinaire. Certains habitats présentent cependant un intérêt patrimonial plus marqué : il en est ainsi des habitats présents ponctuellement le long de l'Hers vif et du réseau hydrographique secondaire avec notamment les Ourlets riverains mixtes et l'Aulnaie-Frénaie, 2 habitats d'intérêt communautaire. Mais ce sont surtout les Pelouses Sèches, exclusivement présentes sur les coteaux (environ 3Ha) qui présentent un fort enjeu patrimonial ; cependant cet habitat, également d'intérêt communautaire, est en mauvais état de conservation suite à la déprise de l'élevage.

2.2 ♦ Composante à la fois des milieux naturels et des surfaces agricoles, les prés de fauche et les pacages représentent 9.5% de la surface communale. Leur intérêt patrimonial est globalement qualifié de faible, en raison généralement d'un niveau d'intrants important des prés de fauche.

2.3 ♦ Dans ce contexte très agricole, la création du Domaine des Oiseaux, apporte une plus-value patrimoniale considérable : il s'agit d'un parc environnemental ornithologique établi sur d'anciens lacs de gravières ayant servi à la réalisation de l'autoroute A66, qui totalise une surface d'environ 80 Ha, dont 30 Ha de plans d'eau, sur les communes de Mazères (3/4 de la surface) et de Calmont (1/4). 70% du foncier appartient à la commune de Mazères, le reste étant propriété de la Fondation de la Faune Sauvage. Ces anciens lacs de gravière ont fait l'objet d'un investissement considérable de la part de la commune de MAZERES en faveur de l'avifaune (le site accueille notamment l'Aigrette garzette,

Bernache du Canada, Bécasseau minute, Bécasseau variable, Bihoreau gris, Canards chipeau, siffleur, souchet, Chevalier aboyeur, arlequin, cul blanc, guignette, sylvain, Cigogne blanche, Combattant varié, Crabier chevelu, Echasse blanche, Fuligule milouin, grand Cormoran, petit et grand Gravelot, grande Aigrette, Goéland leucopnée, Grèbe huppé, Oie cendrée, Râle d'eau, Mouette rieuse, Sarcelles d'été, d'hiver, Sterne pierregarin ; parallèlement, la commune a développé une dimension pédagogique avec 14 observatoires et 4 caméras pour l'observation de l'avifaune ; une ferme pédagogique ; un verger conservatoire ; un musée paysan ; une ruche pédagogique ; le Domaine des Oiseaux compte également un centre de soins pour oiseaux en détresse, un pigeonier restauré qui abrite une association colombophile, des espaces dévolus à la pêche, une auberge.

2.4 ♦ Outre l'avifaune du Domaine des Oiseaux, plusieurs espèces patrimoniales sont présentes dans le territoire communal : Bergeronnette des ruisseaux, Martin pêcheur, Guépier d'Europe (Hers Vif) ; Huppe fasciée, Pie grièche écorcheur, Linotte mélodieuse, Traquet motteux, Héron garde bœufs (prairies bocagères) ; Busard cendré et Saint Martin, Buse variable, Elanion blanc, Faucon crécerelle, Milan noir, Milan royal, Vanneau huppé (champs et friches)... Les Reptiles et Amphibiens sont représentés par la Couleuvre verte et jaune, la Couleuvre vipérine, le Lézard des murailles, le Lézard vert, le Crapaud commun, la Grenouille verte, la Rainette méridionale, la Salamandre tachetée, le Triton palmé... Les mammifères présents dans le territoire communal sont communs, mais certaines espèces d'insectes présentent un intérêt avéré, comme l'Agrion de mercure (odonate protégé au titre de la directive habitats). Les espèces de flore sont dans l'ensemble communes, à de rares exceptions près comme le Bleuets (messicole), et surtout la Crassule mousse (*Crassula tillaea*), bénéficiant d'une protection régionale.

2.5 ♦ L'analyse de la trame verte et bleue montre la présence de 2 réservoirs de biodiversité (l'Hers Vif et le Domaine des Oiseaux), complétés par de nombreux corridors de la trame bleue, constitués par des ruisseaux et des fossés mères, qui jouent un important rôle de connexion dans le vaste terroir agricole, lequel est une matrice peu attractive pour la faune. En ce qui concerne la trame verte, un corridor des milieux ouverts a été identifié par le SRCE. De plus, la ZNIEFF de type 2 de la Basse Plaine de l'Ariège et de l'Hers est classée en pôle d'intérêt écologique par le SCOT V.A. Le maillage de haies dans le territoire communal est de l'ordre de 103Km (en excluant les haies ornementales qui n'ont pas de rôle environnemental significatif) soit 23.2 m/Ha, ratio relativement faible sans être négligeable compte-tenu de l'orientation technico-économique des exploitations agricoles (céréaliculture et cultures industrielles) ; on notera que 20% des haies présentes dans la commune ont été plantées dans le cadre du remembrement réalisé parallèlement à la construction de l'A66.

2.6 ♦ Au total, la richesse environnementale de la commune est reconnue à travers plusieurs sites inventoriés par l'Etat : 3 ZNIEFF de type I (la rivière l'Hers, les plans d'eau du Domaine des Oiseaux de Mazères, les bois de Bébeillac et hauteurs de Calmont), 2 ZNIEFF de type II (Basse plaine de l'Ariège et de l'Hers, l'Hers et ses ripisylves) ; par ailleurs, 1 site Natura 2000 d'intérêt communautaire (le cours de l'Hers) traverse le territoire communal.

2.7 ♦ La commune de MAZERES est traversée par l'Hers Vif, important affluent de l'Ariège, par plusieurs ruisseaux et de nombreux fossés mères. L'Hers Vif est une masse d'eau en bon état écologique malgré un taux de pesticides élevé ; les principaux ruisseaux (le Raunier, le Cazeret, l'Estaut) sont en bon état chimique mais dans un état écologique

moyen. Le bourg de MAZERES est desservi par une nouvelle station d'épuration (STEP) en remplacement de celle, construite en 1993, qui était saturée, et n'était pas conforme en équipement et en performances à la directive relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (surcharge organique et hydraulique). Cette nouvelle STEP traite la totalité des tissus urbains résidentiels.

2.8 ♦ Un inventaire des zones humides a été réalisé par l'ANA et enrichi par ADRET : environ 18Ha (hors plans d'eau) ont ainsi été recensées, ainsi qu'une vingtaine de mares. Dans les bassins versants, les talus jouent un rôle considérable contre l'érosion des sols ; les principaux talus de grande hauteur ($\geq 1.50\text{m}$) ont été recensés.

2.9 ♦ L'eau distribuée à la population de MAZERES provient de l'usine de traitement d'eau potable à Calmont, alimentée par 2 ressources, la rivière Ariège et en secours, la rivière Hers Vif. La nappe phréatique de l'Ariège, très utilisée pour l'irrigation, est fortement polluée par les nitrates (l'objectif de remise en bon état est fixé à 2027).

2.10 ♦ L'Hers Vif et le Raunier sont responsables de débordements identifiés par la CIZI (cartographie Informatrice des Zones inondables). Les risques sont relativement limités en raison de l'implantation historique de la bastide, sur la terrasse non inondable de l'Hers ; ainsi, seules les bordures de l'urbanisation sont concernées. Les risques liés au retrait et au gonflement des sols argileux sont présents dans la commune de MAZERES, mais ne constituent pas un enjeu important : les risques sont faibles dans la plaine de l'Ariège et de l'Hers ; ils sont modérés sur le coteau (sans enjeu en terme d'urbanisation).

2.11 ♦ Les principaux risques technologiques concernent l'entreprise pyrotechnique LACROIX, classée Sévés ; un PPRT (plan de prévention des risques technologiques) a été établi pour prendre en compte ces risques. Les autres risques concernent le transport de matières dangereuses sur l'A66, la présence de plusieurs ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement), ainsi que les risques de rupture du barrage de Montbel.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1, 3.2, 3.4 ♦ Préservation des principaux milieux naturels de la commune : dans ces milieux naturels, des mesures réglementaires sont prises, notamment en termes d'occupations et utilisations du sol admises afin d'assurer leur protection. Préservation des principaux bois et des pelouses sèches présentes dans les coteaux.

3.3♦ Préservation, mise en valeur et extension (secteurs de Francimande et du Purgatoire/le Massuet) du Domaine des Oiseaux.

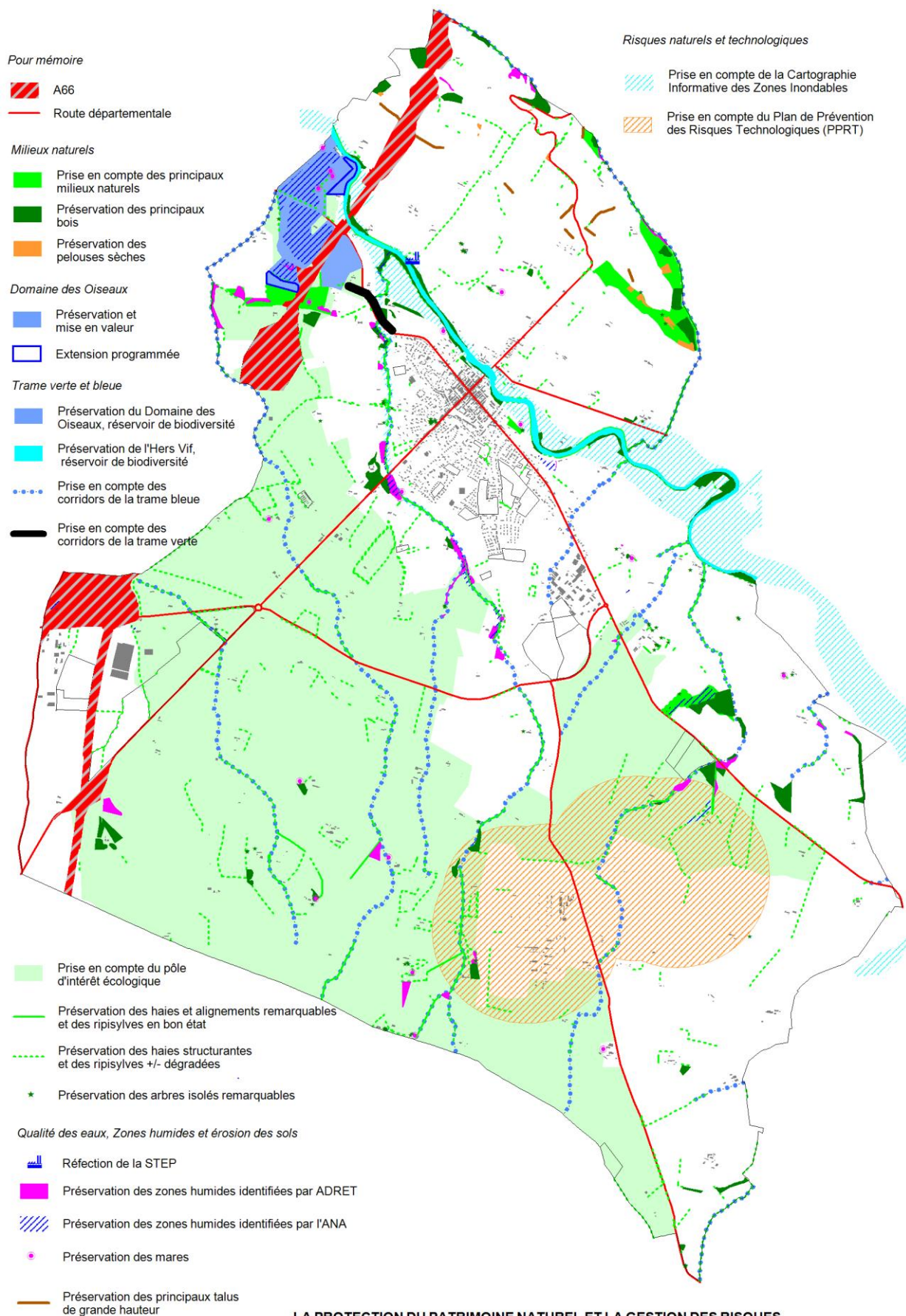
3.5 et 3.6♦ Préservation et extension (emplacements réservés au titre de la trame verte et bleue) des réservoirs de biodiversité (Hers Vif, Domaine des Oiseaux). Prise en compte du pôle d'intérêt écologique (ZNIEFF de type II), des corridors écologiques de la trame bleue (ruisseaux) et de la trame verte identifié par le SRCE. Préservation des haies et alignements remarquables, des ripisylves en bon état et des arbres isolés remarquables. Préservation des haies structurantes.

3.7 ♦ Préservation / amélioration de la qualité des eaux de l'Hers Vif et des ruisseaux secondaires. La nouvelle station de traitement des eaux usées contribue à l'amélioration de la qualité des eaux de l'Hers Vif.

3.8 ♦ Protection des boisements humides et des zones humides des milieux ouverts, ainsi que des mares. Protection des principaux grands talus. Acquisition et création d'une zone humide (le Purgatoire).

3.10 ♦ Prise en compte de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI).

3.10 ♦ Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à l'entreprise pyrotechnique LACROIX.



II – LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

1 ▶ L'ENJEU :

La protection des espaces agricoles constitue un enjeu fort dans cette commune de la basse plaine de l'Ariège, caractérisée par des sols à bonnes potentialités agronomiques, largement valorisés par l'irrigation.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ La commune de MAZERES bénéficie d'un climat de type atlantique atténué plus proche de la région toulousaine que du piémont pyrénéen. La majeure partie de la commune repose sur les alluvions de l'Ariège et de l'Hers ; seule une petite partie nord (coteaux) est constituée par la molasse stampienne.

2.2 ♦ Les sols de la commune offrent une bonne potentialité agronomique même si localement (basse terrasse) certains sols sont mal drainés et ont une réserve utile en eau plus faible. Un réseau d'irrigation, géré par le SIAHBVA, a été créé depuis une cinquantaine d'années dans la basse vallée de l'Ariège ; il est très utilisé par les agriculteurs de MAZERES. Une partie (environ la moitié) de la commune a été remembrée à la fin des années 1990, parallèlement à la construction de l'A66 qui avait fortement impacté l'activité agricole.

2.3 ♦ Avec une SAU correspondant à plus de 80% de la surface communale, l'activité agricole garde une place majeure dans la commune, malgré la pression urbaine et la consommation d'espaces ces dernières décennies (A66, aire de repos et échangeur, zones d'activités, lotissements résidentiels). Il s'agit d'une agriculture performante, intensive, de type céréaliculture et cultures industrielles, avec la présence de plusieurs maraîchers et une activité d'élevage (bovin, ovin, poulets) qui, sans être négligeable, n'en est pas moins largement secondaire.

2.4 ♦ Dans un contexte de crise générale que subit l'agriculture française, l'agriculture communale se maintient de façon satisfaisante ; la succession des exploitations est dans l'ensemble favorable et la situation de l'agriculture communale devrait être globalement stable au cours des 10 prochaines années. Les projets d'extension de l'urbanisation résidentielle dans le quartier du Syndic sont susceptibles d'impacter une exploitation agricole, déjà affectée par plusieurs pertes de foncier.

2.5 ♦ Les bâtiments d'élevage en activité dans la commune sont éloignés des tissus urbains existants et ne constituent pas un enjeu en terme de réciprocité prévue par le code rural.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 ♦ Maintien de l'activité agricole passant par la préservation des espaces à vocation agricole. L'objectif consiste dans la pérennisation d'une zone agricole A fonctionnelle, notamment en limitant au plus près le développement des mitages, source de conflits d'usages, et en prévoyant les extensions de l'urbanisation dans la continuité immédiate du bourg, sans toutefois interdire a priori les changements d'activité.

3.2 ♦ Conformément au code de l'urbanisme, le règlement de la zone agricole est très strict en ce qui concerne :

- les possibilités de construction, limitées aux seuls bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole. La loi ALUR introduit cependant la notion de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ; un petit nombre de STECAL ont été identifiés : création d'une zone de jardins partagés ; mise en conformité d'un champ de tir ; aire de gens du voyage ; extension du musée paysan ; création d'un hangar pour tracteurs de collection ; reconstruction d'un hangar pour ULM ; confortation de 2 petits secteurs de commerces de proximité détachés des tissus urbains existants... Ailleurs, les constructions existantes à usage d'habitation sans lien avec l'agriculture restent classées en zone A mais pourront toutefois bénéficier d'une extension mesurée et de constructions d'annexes à l'habitat,
- les possibilités de changement de destination, conformément à la loi pour l'avenir de l'agriculture (article L151.11) ; elles sont limitées à un petit nombre de bâtiments revêtant un caractère patrimonial intéressant,
- en accord avec le SCOT et le PCAET, le principe d'interdiction de projets photovoltaïques dans le terroir agricole communal dès lors qu'il consommerait d'importantes surfaces agricoles, afin de pérenniser l'activité agricole, caractérisée par une forte potentialité agronomique de ses sols. A contrario, autorisation d'un projet de ferme photovoltaïque sur un délaissé de l'A66 (« friche industrielle »).

3.1 et 3.2 ♦ Les terrains à forte plus value agricole (sols irrigués, sols drainés, maraîchage) devront être prioritairement préservés dans la mesure du possible, en cohérence avec les objectifs de développement urbain et selon le principe de développement durable.

3.3 ♦ La commune entend encourager le maraîchage de proximité en favorisant l'installation et le développement d'activités maraîchères à proximité du centre-bourg. A cet effet, un secteur spécifique est fléché, visant à favoriser la pérennité d'une exploitation maraîchère.

3.4 ♦ La commune accompagnera l'exploitation agricole impactée par le projet d'urbanisation résidentielle du quartier du Syndic (par exemple par une convention tripartite avec l'agriculteur et la SAFER).

Pour mémoire

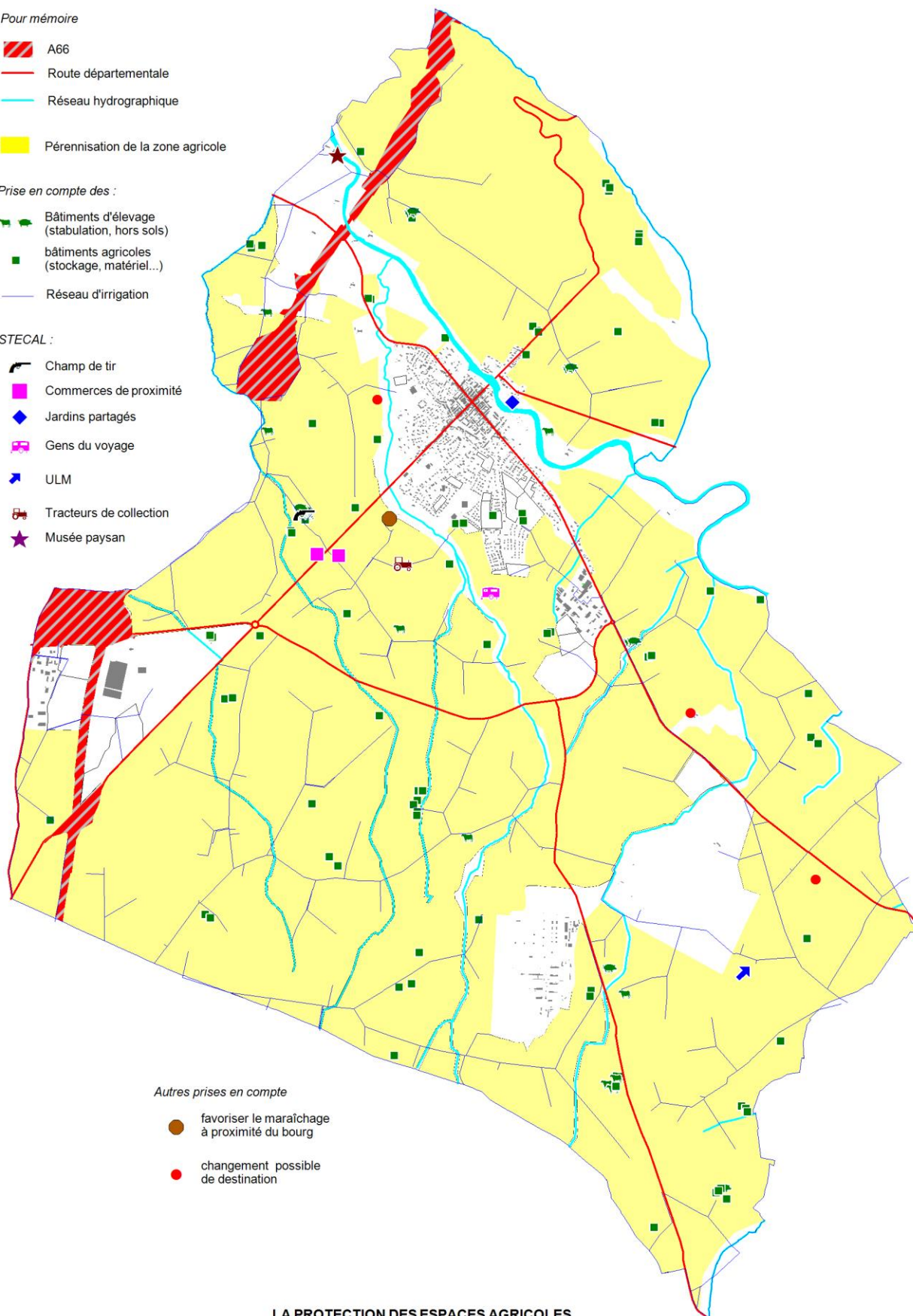
-  A66
-  Route départementale
-  Réseau hydrographique
-  Pérennisation de la zone agricole

Prise en compte des :

-  Bâtiments d'élevage (stabulation, hors sols)
-  bâtiments agricoles (stockage, matériel...)
-  Réseau d'irrigation

STECAL :

-  Champ de tir
-  Commerces de proximité
-  Jardins partagés
-  Gens du voyage
-  ULM
-  Tracteurs de collection
-  Musée paysan



Autres prises en compte

-  favoriser le maraîchage à proximité du bourg
-  changement possible de destination

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

III – LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

1 ► L'ENJEU :

Surplombant la rivière de l'Hers, la bastide de MAZERES constitue un patrimoine architectural et urbain de premier plan.

2 ► RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ La commune de MAZERES a été occupée dès l'époque gallo-romaine comme en atteste la découverte de plusieurs vestiges d'amphores (le Grévillou, le Massuet, la Nogarède...). Une ancienne nécropole wisigothique et mérovingienne datant du Vème jusqu'au VIIIème siècle a été mise à jour à Benazet, en bordure de l'Hers Vif. D'autres sites archéologiques médiévaux ont été recensés (anciennes églises de St-Pierre d'Esgas et de St-Jean-de-Nérac, site de l'ancienne abbaye de Boulbonne...). La bastide de MAZERES a été fondée au milieu du XIIIème siècle sous le double paréage des abbés de Boulbonne et des Comtes de Foix.

2.2 ♦ La commune est concernée par 3 monuments historiques : la maison des Comtes de Foix, (façades et toitures), encore appelée hôtel d'Ardouin qui constitue un témoignage de l'ère du pastel (XVIème siècle), la halle de la place de l'église, avec ses anciennes mesures à grains, et le monument aux morts. Ces sites et monuments bénéficient de servitudes d'utilité publique principalement sous forme de périmètres de protection de 500m de rayon dans lequel l'avis de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

2.3 ♦ La spécificité urbaine de la bastide de MAZERES a été préservée à travers les siècles et le cœur historique présente aujourd'hui encore un plan classique à quadrillage très régulier, qui épouse cependant dans le détail la sinuosité de la berge de l'Hers, et qui s'interrompt à l'ouest et au sud par des remparts, aujourd'hui disparus, remplacés par des boulevards plantés de platanes centenaires (boulevard des Tourelles, boulevard des Comtes), épousant plus ou moins la forme d'un arc de cercle. Dans la bastide, outre les monuments historiques, plusieurs bâtiments sont de belle facture architecturale, notamment l'hôtel Martimor du XVIIIème siècle, des maisons à colombage, mais aussi nombre de maisons aux façades remarquables.

2.4 ♦ En dehors de la bastide, d'autres bâtiments, le plus souvent des anciens corps de ferme, mais aussi un petit nombre de maisons de maître, revêtent une architecture patrimoniale. Plusieurs parcs, à base d'arbres centenaires, accompagnent ce bâti patrimonial.

2.5 ♦ Le petit patrimoine bâti est bien représenté dans la bastide (monuments aux morts inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, pile du vieux pont, poids publics) et ça et là dans le terroir agricole (pigeonniers...).

2.6 ♦ Un petit nombre de bâtiments situés dans le terroir agricole, inhabités, et sans enjeu pour l'agriculture, revêt un caractère patrimonial intéressant (confer axe II).

2.7 ♦ La majeure partie du territoire communal s'inscrit dans la vallée de l'Ariège, et est caractérisée par une topographie plane et un milieu très ouvert. Dans ce contexte, les principaux événements paysagers sont formés par la rivière l'Hers et par un de ses principaux affluents, le Raunier, qui ont fortement incisé la plaine et qui jouent un rôle paysager fondamental. Sur les coteaux, les lignes de crête privilégient des vues panoramiques sur la bastide et sur la chaîne des Pyrénées, du massif de Tabe jusqu'au Valier.

2.8 ♦ Plusieurs alignements de platane et arbres isolés patrimoniaux présentent un intérêt paysager (arbres repères dans le paysage) et apportent notamment ombre et fraîcheur dans la bastide, le long de plusieurs axes routiers et dans le terroir agricole, notamment le long des chemins d'accès au bâti traditionnel.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 ♦ Préservation des sites archéologiques recensés par la DRAC.

3.2 ♦ Prise en compte des sites et monuments historiques (hôtel d'Ardouin, halle de la place de l'église, monument aux morts).

3.3 et 3.4 ♦ Préservation de la typicité urbaine de la bastide. Préservation et valorisation du bâti remarquable ; création de secteur agricole à forte sensibilité paysagère aux abords de sites sensibles. Réalisation d'un règlement visant à maintenir la typicité du bâti ancien dans la bastide, dans les faubourgs et dans le terroir agricole.

3.5 ♦ Protection du petit patrimoine bâti.

3.6 ♦ Possibilité de changement de destination d'un nombre limité de bâtiments d'intérêt patrimonial, situés dans le terroir agricole et qui ne sont pas susceptibles de compromettre l'activité agricole.

3.7 ♦ Protection paysagère de l'Hers vif et du Raunier, de leur ripisylve, ainsi que leurs abords ; prise en compte de la vue panoramique au droit de la table d'orientation (lieu-dit « le Fort »).

3.4 et 3.8 ♦ Protection des parcs d'accompagnement de qualité paysagère. Préservation des alignements paysagers et arbres paysagers repères dans la bastide, ainsi que le long des axes routiers et des chemins d'accès au bâti traditionnel.

Pour mémoire

-  A66
-  Route départementale
-  Coteaux

Archéologie

-  Préservation des sites archéologiques

Patrimoine bâti

-  Préservation de la typicité urbaine de la bastide
-  Prise en compte des sites et monuments historiques et de leurs périmètres des 500m
-  Préservation architecturale des maisons de maître et des maisons traditionnelles patrimoniales
-  Protection du petit patrimoine bâti
-  Possibilité de changement de destination de bâtiment patrimonial
-  Secteur agriocole à forte sensibilité paysagère

Grand Paysage

-  Protection paysagère de l'Hers Vif
-  Protection paysagère du Raunier
-  Vue panoramique et table d'orientation

Végétation d'accompagnement

-  Préservation des alignements paysagers
-  Préservation des arbres isolés repères
-  Protection des parcs paysagers

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

IV – LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE

1 ▶ L'ENJEU :

Commune pôle d'équilibre et porte d'entrée nord du territoire du SCOT de la Vallée de l'Ariège avec SAVERDUN, MAZERES est située à environ à 20Km au nord de Pamiers et à 38Km au nord de FOIX. MAZERES exerce une forte attractivité du fait de sa proximité de l'autoroute A66, de la présence d'un échangeur sur la commune, et de la proximité de l'agglomération toulousaine.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Avec une population de près de 4000 habitants (3873 habitants selon l'inventaire INSEE 2019), la commune de MAZERES affiche une croissance spectaculaire de l'ordre de 2.3% par an (période 2000/2016), qui fait suite à une période de croissance modérée encore entre 1975 et 2000 (+1.0% par an). La commune a cependant connu un accroissement plus modéré ces dernières années (+0.3% entre 2013 et 2019), à relativiser toutefois car sur la période 2009/2014, l'accroissement était de 1.4% : il suffit de l'ouverture ou non d'un lotissement pour modifier +/- sensiblement l'évolution démographique si elle n'est pas lissée sur un nombre suffisant d'années ; à titre de comparaison, la croissance démographique n'a été que de 0.1% par an dans le Département de l'Ariège entre 2013 et 2019.

2.2 ♦ La croissance démographique de MAZERES provient essentiellement de l'accueil de nouveaux arrivants, majoritairement de jeunes couples avec enfants ; la pyramide des âges est bien équilibrée, avec notamment un fort taux de jeunes et un taux relativement bas de retraités, même si elle connaît une légère dégradation ces dernières années suite au tassement du mouvement migratoire.

2.3 ♦ Le parc de logements est essentiellement à base de résidences principales ; les résidences secondaires sont marginales (moins de 6% du parc) ; les logements vacants constituent un enjeu de reconquête (10% du parc, source Filocom ; 8.9% selon l'Insee 2019) même si MAZERES est la moins affectée par ce phénomène parmi les 6 villes les plus peuplées du département, et alors que la vacance est en augmentation depuis ces dernières années (8.9% du parc de logements en 2019, contre 7.7% en 2014 – source : Insee). La majeure partie des logements construits sont des maisons individuelles (83.5%) ; le pourcentage d'appartements reste modeste (15.8% du parc). Les logements locatifs représentent 40% du parc de logements (au-dessus de la moyenne ariégeoise : 30% du parc) ; le parc de logement locatif social (LLS) atteint 5.0%, légèrement supérieur au taux de LLS dans le département, mais il reste modeste en comparaison aux 6 villes les plus peuplées de l'Ariège, avec notamment une sous-représentation des petits logements sociaux (T2).

2.4 ♦ L'urbanisation résidentielle de la commune de MAZERES s'est développée dans la continuité de la bastide, entre l'Hers Vif et le Raunier, et s'étend principalement vers l'Est. Le développement urbain a été maîtrisé au cours des décennies, et en dehors du quartier situé en rive droite de l'Hers, considéré comme ne faisant pas partie de la centralité urbaine, les mitages sont réduits, malgré le nombre imposant de corps de ferme disséminés dans le terroir agricole.

2.1 à 2.4 ♦ L'urbanisation doit prendre en compte la loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, qui impose pour les 10 prochaines années une consommation totale d'espace inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédentes.

2.5 ♦ La commune est bien pourvue en équipements publics : équipements scolaires neufs (collège) ou totalement transformés (écoles maternelle et élémentaire) ; crèche/halte-garderie, relais assistantes maternelles, complexe sportif Jean Vergé (avec gymnase, boulodrome couvert, terrains de tennis, 3 terrains de foot) ; complexe sportif le Couloumier (avec salle multi sports) ; piscine ouverte ; boulodrome ouvert ; skate park multi-sports... Elle dispose aussi d'un centre d'action culturelle (salle de théâtre avec cinéma de 200 places), d'un Foyer Rural et d'une MJC. Le CCAS est situé à la Mairie tandis qu'à l'ancienne maison de retraite, sont implantés les services sociaux du département, le Resto du Cœur, le Club du 3^{ème} âge. La commune dispose également de 2 salles multi-services de 250 places (salle du Séminaire) et 600 places (salle Fébus). Le chalet Pasteur est un centre d'accueil des enfants de Mazères en été hors période scolaire. Le Domaine de Garabaud est un établissement appartenant à la commune mais géré par une entreprise d'insertion (association Hérisson Bellor) ; il est constitué d'un hôtel restaurant, d'un terrain de tennis et de terrains de grands jeux (stages de football), et servira également de cuisine centrale pour les écoles de Mazères et des environs (Varilhes) ainsi que pour l'EHPAD.

2.6 ♦ Le bourg de MAZERES est desservi par une nouvelle station d'épuration (STEP) en remplacement de celle, construite en 1993, qui était saturée, et n'était pas conforme en équipement et en performances à la directive relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (surcharge organique et hydraulique). Cette nouvelle STEP traite la totalité des tissus urbains résidentiels. Par ailleurs, le réseau d'eaux usées souffre de venues d'eaux claires parasites routes de Belpech et de Gaudies.

2.7 ♦ L'alimentation en eau potable est dans l'ensemble correctement assurée dans la commune et est en mesure de répondre aux besoins des objectifs démographiques des communes gérées par le SPEHA. Les rares exceptions portent sur le quartier situé en rive droite de l'Hers ainsi que le secteur situé route de Belpech (parcelles situées en 2^{ème} rideau).

2.8 ♦ La défense incendie est correctement assurée dans la commune, à l'exception de quelques points faibles ; les poteaux d'incendie ont récemment fait l'objet de mesures de débit par le SPEHA.

2.9 ♦ Un schéma directeur d'assainissement pluvial, réalisé sur la commune de MAZERES en 2009, a permis de définir des mesures préventives et d'aménagement hydrauliques.

2.10 ♦ Les infrastructures numériques constituent un enjeu pour l'accueil des nouveaux arrivants ; il constitue, avec les équipements scolaires, l'un des principales demandes des postulants à la construction de logement dans les communes. La situation à MAZERES est dans l'ensemble satisfaisante ; seuls les écarts sont desservis par un haut débit de faible qualité, inférieur à 3 Mb/s. Le très haut débit est en cours d'installation.

2.11 ♦ Le développement urbain doit tenir compte de la préservation du milieu naturel, des espaces agricoles, des paysages et des zones inondables.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 ♦ En dépit de la faible croissance démographique (0.3% par an) constatée ces toutes dernières années, la commune de Mazères retient un objectif d'augmentation démographique de 0.6% (ne tenant compte que des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation) à 1.0% par an (en incluant les zones AU fermées), à comparer à la projection démographique du PLH (0.7% par an) pour l'ensemble de son territoire. Cet objectif raisonnable est justifié par l'attractivité économique de la commune (avec notamment le projet à court terme de l'installation de 2 entreprises dans la zone d'activités des Piniès, totalisant 350 emplois), et de façon plus générale par la situation géographique privilégiée de Mazères, dont la forte attractivité est liée à sa proximité de l'autoroute A66, à la présence d'un échangeur sur la commune, à la proximité de l'agglomération toulousaine, et à son dynamisme économique.

3.1 à 3.2, 3.4 ♦ L'analyse des capacités de densification dans les zones urbaines montre que 11.3 Ha sont disponibles à la densification des dents creuses et des divisions parcellaires, dont 8.5 Ha retenus au titre de l'évaluation SCOT :

CALCUL DE LA SURFACE DISPONIBLE SELON EVALUATION SCOT	
Dents creuses dans les tissus urbains existants (A)	12,7
Surfaces non retenues (B)	0,5
Total (A-B)	12,2
Total disponible en retenant un coef de 0,7 (C)	8,5
Surfaces issues de divisions parcellaires potentielles (hors évaluation SCOT) (D)	9,3
Surfaces non retenues (E)	0
Total (D-E)	9,32
Surfaces issues de divisions parcellaires en tenant compte d'un coefficient de rétention de 0,3 ($F=(D-E)*0,3$)	2,8
Total disponible hors évaluation SCOT ($G=(D-E)*0,3$)	2,8
TOTAL CAPACITES DE DENSIFICATION (C+G)	11,3

Surfaces exprimées en Hectares - 2023

La vignette accordée par le SCOT, c'est-à-dire la consommation foncière maximale, est fixée à 35.7Ha (P33) ; compte-tenu des capacités de densification dans les zones urbaines (8.5Ha), et des surfaces déjà consommées depuis l'approbation du SCOT (8.1Ha), la surface maximale des extensions de l'urbanisation s'élève à 19.1Ha :

VIGNETTE ACCORDEE PAR LE SCOT	35,7
Total disponible en retenant un coef de 0,70 (C) : évaluation SCOT	8,5
SURFACES CONSOMMEES APRES APPROBATION DU SCOT (03/2015)	8,1
POSSIBILITES D'EXTENSION ADMISES PAR LE SCOT	19,1

Surfaces exprimées en Hectares - 2023

En prenant en compte les capacités maximales théoriques de densification (11.3Ha) et les possibilités d'extensions (19.1Ha), ce sont 30.4Ha qui pourraient être construits, soit un potentiel maximal théorique de 608 logements (sur la base de 20L/Ha) qui devront être pris en compte vis-à-vis de la capacité des réseaux à pouvoir les desservir.

3.3 ♦ Conformément à la prescription du SCOT exigeant des logements conventionnés à hauteur de 20% du parc total de logements, la commune de MAZERES entend poursuivre l'effort en faveur de la mixité urbaine par la création dans les zones AU de parcs de logements collectifs, de logements locatifs sociaux et/ou de maisons de ville ; une centaine de logements locatifs sociaux seront créés dans les zones AU du futur PLU, et un effort spécifique sera consenti en faveur des petits logements, lesquels sont recherchés par la population jeune et par les retraités. La commune encouragera, dans le cadre de la durée du PLU, la mise en œuvre des outils de réhabilitation et de revitalisation du bâti ancien tels que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les programmes d'intérêt général : l'objectif recherché est la remise sur le marché d'une partie du parc de logements vacants et la résorption des passoires énergétiques dans la bastide.

3.4 ♦ L'urbanisation de la commune devra favoriser la centralité du bourg conformément au SCOT (prescriptions P37, P38). A contrario, l'urbanisation devra être maîtrisée dans le quartier situé en rive droite de l'Hers, ainsi que le long de la RD11 en direction de Garaoutou, afin d'éviter un phénomène d'étalement urbain. Globalement, l'urbanisation de la commune devra se poursuivre dans les dents creuses des tissus urbains existants (en prenant également en compte les possibilités de division parcellaire) dans un objectif de densification ; par contre, l'extension des mitages devra être proscrite pour des raisons ayant trait au paysage, à la consommation d'espaces agricoles, à des problématiques de réseaux et de transport... En plus des dents creuses l'urbanisation de la commune se fera également par des extensions urbaines à travers les zones AU ; à cet effet des schémas d'organisation des zones AU (confer pièce n° 3.2 du dossier PLU, orientations d'aménagement et de programmation) sont étudiés dans le détail afin que ces zones AU soient aménagées dans la plus grande cohérence et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant. Le CAUE pourra être mobilisé en tant que conseil sur les échanges avec les opérateurs en Habitat, afin de favoriser la qualité architecturale, paysagère et énergétique des opérations.

3.1 à 3.4 ♦ La commune a pris en compte la loi Climat et Résilience :

- × La consommation d'espaces au cours des 10 dernières années est de 65.7Ha (source : portail de l'artificialisation des sols – services de l'Etat) ; la consommation d'espaces doit être de l'ordre de 32.9ha dans les 10 prochaines années. Le PLU consommera 49.9Ha pour les 10 prochaines années (zones AU habitat et AUF activités ouvertes à l'urbanisation), soit 17.0ha de plus que ne le demande la loi Climat et Résilience ; ce différentiel s'explique par la demande de la CCPAP d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUF1 des Piniès. Le reclassement en zone agricole et en zones fermées à l'urbanisation constitue une première étape

montrant la volonté de la commune à intégrer cette nouvelle loi. C'est ultérieurement, lorsque le SRADDET 2040 qui n'a pas encore été « climatisé », puis la révision du SCOT en cours, intégrant les travaux « Objectif ZAN » auront pris en compte la loi d'ici 2025 (date d'approbation du SCOT Objectif ZAN), que la commune saura précisément quelles zones, fermées à l'urbanisation dans le projet de révision du PLU, devront être reclassées en zones A ou N, au vu des prescriptions du SCOT « climatisé ».

- × L'analyse de la capacité de densification des tissus urbains existants a été étudiée (voir ci-avant §3.1 à 3.2, 3.4) et est conforme aux prescriptions du SCOT ; la densification prévue aux OAP est conforme aux exigences du SCOT ; il n'existe pas de friche industrielle ou artisanale dans le territoire communal ; la vacance a également été analysée (voir §2.3) : elle est importante à Mazères, mais en recul par rapport à 2008 (8.9% du parc de logements en 2019, contre 11.4% en 2008). La commune s'engage à remettre sur le marché d'une partie du parc de logements vacants et la résorption des passoires énergétiques dans la bastide (voir §3.3) ; de plus, comme la commune s'y est engagée dans le contrat cadre des bourgs centres Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, un conventionnement avec l'EPF permettra de réaliser plusieurs actions ciblées concernant l'achat d'immeubles vacants particulièrement dégradés (action 4.1.1) ; la commune a également fait l'acquisition d'un immeuble vacant pour en faire 12 logements locatifs sociaux (action 4.3.1). Des démarches similaires ont été parallèlement engagées dans le cadre de l'ORT (opération de revitalisation territoriale) et du programme « petites villes de demain »

- × Une OAP dédiée à la trame verte et bleue vise à mettre en valeur les continuités écologiques du territoire communal.

3.5 ♦ La commune souhaite poursuivre ses efforts pour conforter ses équipements publics : création d'un mur d'escalade au complexe du Couloumier ; création d'une salle mixte (gymnastique, danse, dojo, création d'une maison des associations...). La commune projette également l'extension de l'EHPAD des Portes d'Ariège-Pyrénées (12 lits Alzheimer), la réalisation de jardins partagés et la mise en place dans la bastide de bornes enterrées pour la récolte des ordures ménagères.

3.6 ♦ Concernant le réseau d'eaux usées qui souffre de venues d'eaux claires parasites, l'étude d'un schéma directeur d'assainissement est en cours ; un programme de travaux d'amélioration du réseau de collecte des eaux usées en découlera.

3.6 et 3.7 ♦ La création d'un nouveau quartier au Syndic nécessitera le renforcement et l'extension du réseau d'eau usées et du réseau AEP.

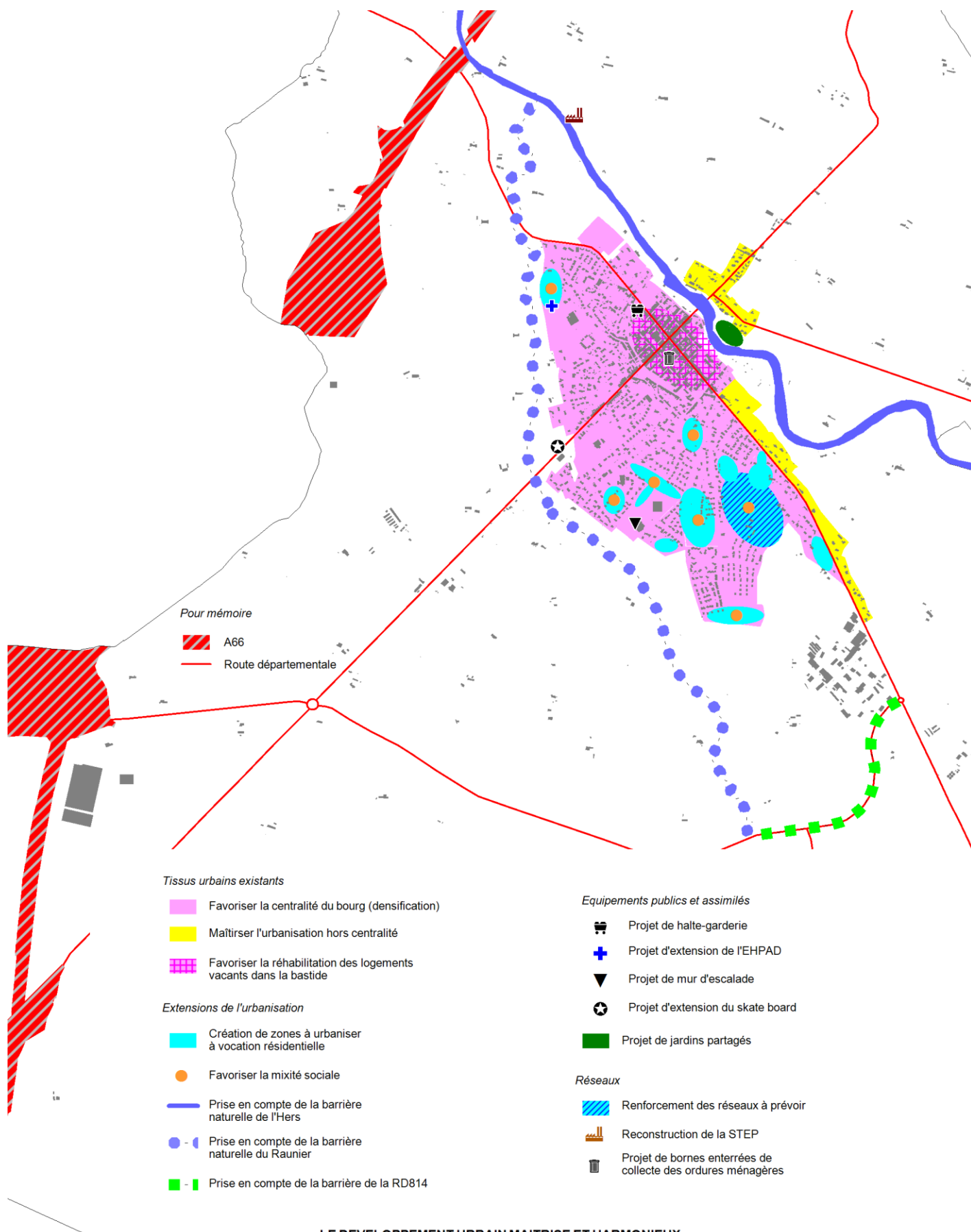
3.8 ♦ La défense incendie sera progressivement améliorée dans les secteurs mal desservis.

3.9 ♦ La commune intégrera les mesures préconisées par le schéma directeur d'assainissement pluvial.

3.10 ♦ La fiabilité et les capacités du réseau de télécommunications (téléphonie et numérique) seront améliorées sous l'égide du Conseil Départemental.

3.1 à 3.11 ♦ Conformément à la loi du Grenelle 2 de l'environnement, retranscrit dans le code de l'urbanisme, le PADD doit afficher les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. L'analyse détaillée de la consommation d'espaces à travers les permis de construire accordés au cours des 10 dernières années permet de définir la surface consommée actuellement par logement ; elle est de 780 m²/logement, soit 12.8 Logements/Ha. L'objectif de modération de consommation d'espaces agricoles et naturels affiché par la commune consiste à augmenter la densité à 21 Logements/Ha en moyenne dans les zones à urbaniser conformément à la prescription du SCOT (P31), ce qui permettra d'augmenter la densité urbaine de 37%.

3.1 à 3.11 ♦ Afin de maîtriser le développement urbain, d'adapter les équipements publics au fur et à mesure des besoins et de lisser sur la durée du PLU l'arrivée de nouveaux habitants, un échancier, qui figure dans la pièce "orientation d'aménagement et de programmation", sera mis en place.



LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX

V – LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (INDUSTRIE, ARTISANAT, COMMERCE, TOURISME)

1 ► L'ENJEU :

Porte d'entrée nord du territoire du SCOT de la Vallée de l'Ariège, et bénéficiant de la proximité de l'agglomération toulousaine et d'axe de communication majeur (A66 et échangeur), MAZERES constitue avec PAMIERS et SAVERDUN le principal poumon économique de l'Ariège.

2 ► RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ La commune de MAZERES compte 160 établissements qui emploient 1214 salariés (source C.C.I. au 01/10/2016). Avec 40 établissements pour 698 salariés, l'industrie est un point fort majeur de l'activité économique de la commune, l'autre point fort étant les services avec 58 établissements (dont l'association Hérisson Bellor qui emploie à elle seule une centaine de salariés à Mazères) pour 358 salariés ; depuis plusieurs industries nouvelles se sont installées (Tarram, 150 salariés), ou en cours (HBF, 170 salariés ; la Map, 50 salariés). Le commerce et la construction constituent des activités d'appoint.

2.2 ♦ Au total, l'indicateur de concentration d'emploi est considérable ; il s'établit à 113.6 en 2016, à comparer aux 97 seulement en Ariège : le bassin d'emploi est bien présent à MAZERES, en progression de 9% entre 2009 et 2014.

2.3 ♦ La commune de MAZERES compte 4 zones d'activités industrielles et artisanales: la zone d'activités de Garautou, zone d'activités historique située dans la continuité des tissus urbains sur la route de Belpech composée d'une zone d'activités historique proche de la saturation ; la zone d'activités de Bonzom/Tartifume située à l'est de l'A66, dont une importante surface non urbanisée est détenue par une entreprise de logistique ; la zone d'activités des Pinies, située à l'ouest de l'A66, proche de la saturation ; la zone d'activités pyrotechnique, vaste zone de 217 Ha occupée par une seule entreprise, les établissements Lacroix, spécialisée dans les activités pyrotechniques, de ce fait classée Seveso et pourvue d'un PPRT (confer axe 1). Une partie est vouée à la fabrication et au stockage des produits, l'autre partie étant dédiée au champ de tirs. Ces 4 zones d'activités sont considérées comme des ZAE (zones d'activités économiques) stratégiques par le SCOT V.A.

2.4 ♦ 2 autres zones d'activités sont présentes sur le sol de MAZERES : l'aire de péage de l'A66 avec son échangeur (zone d'activités des Binies), et l'aire de repos de l'A66, dont il est prévu à terme la transformation en aire de service.

2.5 ♦ Les commerces et services de proximité sont essentiellement concentrés dans la bastide, où près d'une cinquantaine d'établissements ont été recensés. La centralité commerciale est bonne, et le centre-bourg est source de lien social grâce à ce maillage. La situation est cependant relativement fragile, et sa préservation constitue un enjeu fort. En dehors de la bastide, le commerce de proximité s'est également développé dans un nombre réduit de secteurs (enseigne Carrefour contact dans le tissu urbain récent ainsi que 2 secteurs de taille réduite le long de la RD624).

2.6 ♦ L'activité touristique est relativement modeste dans la commune, mais elle devrait progressivement se développer. Outre l'attrait qu'offre la bastide du XIII^{ème} siècle, bien conservée, MAZERES abrite le musée d'Ardouin, ancien hôtel pastelier classé monument historique, racontant l'histoire de Mazères et en particulier la période mérovingienne (très belle collection de plus de 200 pièces archéologiques découvertes sur le site de Bénazet, dans la commune de Mazères). Mais c'est probablement le Domaine des Oiseaux qui constitue un tourisme à la fois écologique et culturel. Ce parc environnemental ornithologique a fait l'objet de plusieurs aménagements à des fins pédagogiques (confer axe 1) et constitue de fait un exemple unique d'intérêt conservatoire et d'accueil du public dans le territoire de la Haute-Garonne, de l'Ariège et de l'Est Audois, à moins d'une heure de la capitale régionale Toulouse ; il accueille actuellement 18000 visiteurs par an (source Mairie).

2.7 ♦ Au total, la capacité d'accueil de la commune de MAZERES est relativement modeste, avec un taux de touristicité¹ de 0.44 ; l'hébergement non marchand totalise 165 résidences secondaires ; l'hébergement marchand comprend une dizaine de gîtes ruraux, 2 hôtels, 1 camping 3 étoiles.

2.8 ♦ La centrale hydro-électrique sur l'Hers constitue à ce jour la principale source d'énergie renouvelable produite dans la commune.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 à 3.4 ♦ Les principales actions sont destinées à conforter le développement artisanal et industriel de MAZERES : plusieurs extensions de zones d'activités à vocation industrielle sont prévues (zones à urbaniser de Garautou, Bonzom/Tartifume, Piniès) pour un total de 83Ha, ce qui est compatible avec la prescription P70 du SCOT (qui autorise 79Ha² hors zone d'activités pyrotechniques).

3.5 ♦ Afin de pérenniser les activités commerciales existantes, le PLU a identifié une zone de centralité commerciale, correspondant grosso modo à la bastide, dans lesquelles le règlement interdira le changement de destination de commerces existants en garage ou en logement, et autorisera l'implantation de nouvelles cellules commerciales. Les rares secteurs où s'est développé le commerce de proximité en dehors de la centralité commerciale constitueront des espaces intermédiaires, c'est-à-dire des tissus urbains à

¹ taux de touristicité : rapport entre (l'hébergement marchand + l'hébergement non marchand) et la population résidente de la commune

² Les différences chiffrées sont en fait liées aux modalités distinctes de calcul, mais les surfaces sont les mêmes (elles ont même été réduites de 13%)

dominante résidentielle ne faisant partie ni de la ZACOM³, ni de la centralité commerciale dans lesquels les activités commerciales sont autorisées et la création de nouveaux commerces est permise. En dehors du périmètre de centralité commerciale et des espaces intermédiaires, la création de nouveaux commerces sera interdite.

3.6 ♦ Les principales actions destinées à conforter le développement touristique concernent essentiellement le Domaine des Oiseaux, dont une extension est prévue (cf axe 1 du PADD). Compte-tenu du fait que dans un avenir plus ou moins proche, la fréquentation, notamment toulousaine, pourrait s'y développer sensiblement, soulevant ainsi un important enjeu de gestion de la fréquentation humaine d'un site dédié à la biodiversité, la commune lancera une étude de gestion du Domaine visant à concilier fréquentation et biodiversité.

3.7 ♦ La commune entend améliorer la capacité d'accueil touristique en permettant une extension limitée du camping en bord de l'Hers. Cette extension, de l'ordre de 0.7Ha, est compatible avec la prescription du SCOT P61 qui autorise une enveloppe maxi de 1Ha à des fins touristiques.

3.8 ♦ La commune compte permettre les projets ayant trait aux énergies renouvelables dans le foncier maîtrisé par ASF (aire de repos, aire de péage).

³ ZACOM : zone économique à vocation commerciale située en périphérie du centre urbain, et qui ne bénéficie pas ou peu d'une mixité fonctionnelle au sein de la zone

Pour mémoire

-  A66
-  Route départementale

Artisanat et industrie

-  Zone d'activités artisanale et industrielle existante
-  Extension de zone d'activités artisanale et industrielle
-  Zone d'activités industrielles existante
-  Extension de zone d'activités industrielles
-  Zone d'activités pyrotechniques existante : production
-  Zone d'activités pyrotechniques industrielles : champ de tir

Zones d'activités autoroutières

-  Aire de service
-  Aire de péage

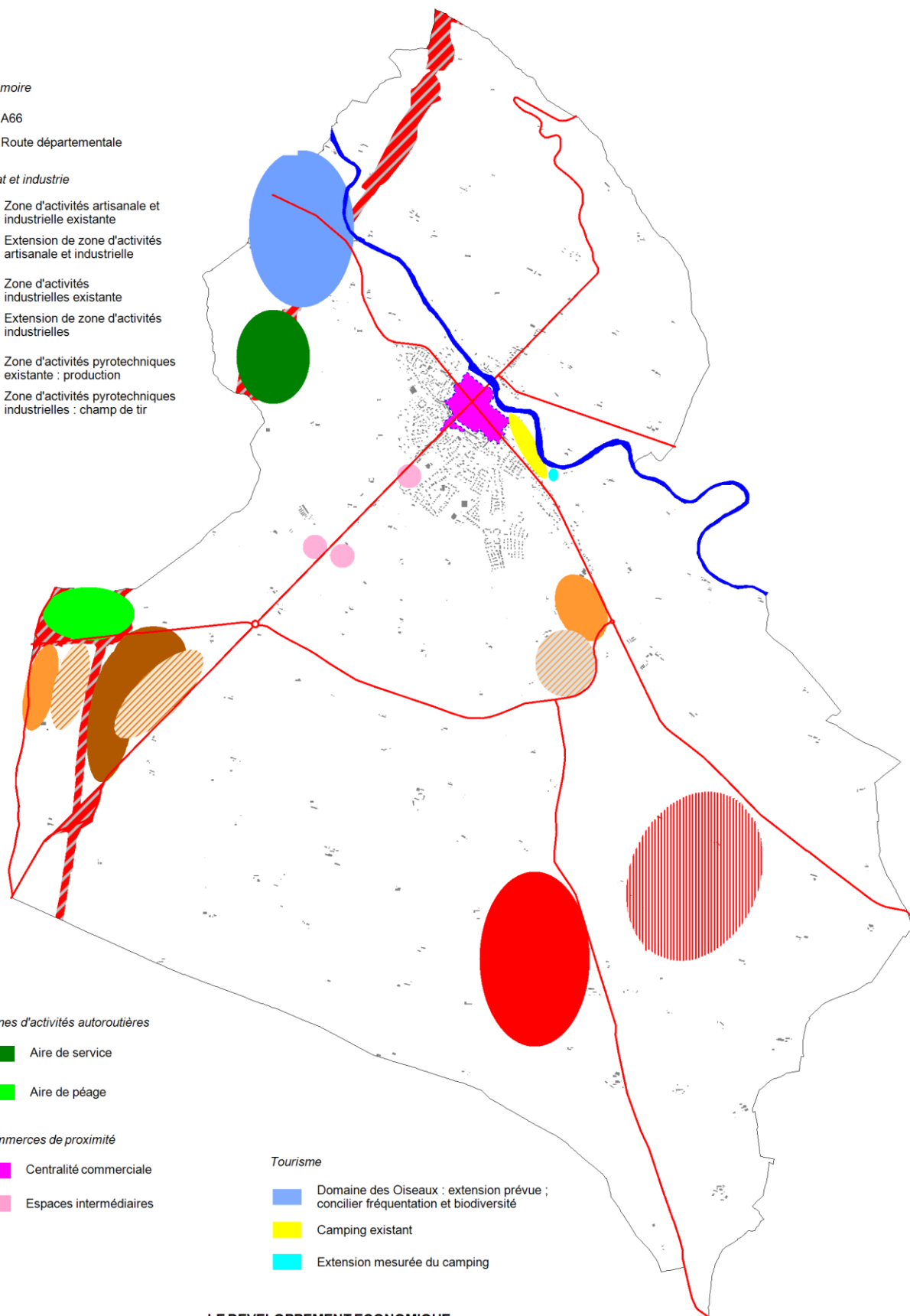
Commerces de proximité

-  Centralité commerciale
-  Espaces intermédiaires

Tourisme

-  Domaine des Oiseaux : extension prévue ; concilier fréquentation et biodiversité
-  Camping existant
-  Extension mesurée du camping

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



VI – LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX MOBILITE- TRANSPORTS

1 ► L'ENJEU :

Le développement urbain de MAZERES doit être accompagné par un rééquilibrage qui doit porter sur les enjeux mobilité-transport.

2 ► RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ La commune de MAZERES est traversée par l'A66, axe de communication majeur reliant Pamiers à Toulouse (via l'A61), et bénéficie sur son territoire d'un échangeur avec péage et d'une aire de repos ; le statut de l'A66 nécessite un recul de 100m de part et d'autre de l'axe sauf dérogation.

2.2 ♦ La voirie départementale conflue quasi intégralement vers la bastide ; l'entrée de ville est bien structurée et ne constitue pas un enjeu en terme d'urbanisme et de paysage ; l'entrée sud-est par la RD11 constitue cependant un point de vigilance. La sécurité des usagers est globalement bien assurée à quelques exceptions près.

2.3 ♦ Les transports en commun ne totalisent que 2.3% des moyens de transport, ce qui reste marginal malgré quelques prestations : lignes de bus Mazères – Auterive – Toulouse ; transport à la demande ; gare SNCF de Saverdun qui permet notamment de rejoindre Toulouse, en prenant il est vrai son véhicule jusqu'à la gare. Une aire de co-voiturage a été créée à Saverdun pour diminuer l'empreinte écologique des voitures dans les déplacements.

2.4 ♦ La bastide est caractérisée par l'étroitesse des voies, ce qui a nécessité l'élaboration d'un plan de circulation en 2005 ; depuis, plusieurs aménagements ont été réalisés. La collecte des ordures ménagères constitue un enjeu tant en raison de l'étroitesse des voies que de la qualité urbaine de la bastide (3 monuments historiques).

2.5 ♦ Plusieurs aires de stationnement ont été créées dans la bastide et les boulevards qui la ceinturent, pour un total d'environ 190 places ; cette offre de stationnement est jugée satisfaisante par la Mairie, à l'exception d'un problème de stationnement au niveau de l'ancienne école maternelle (centre multi-accueil) boulevard des Tourelles. En dehors de ces parkings, le stationnement est délicat dans la bastide en raison de l'étroitesse des rues. Dans les tissus urbains récents, le stationnement ne constitue pas un enjeu depuis que la commune a créé récemment un parking mutualisé de 84 places au niveau du collège pour prendre en compte les besoins en stationnement du collège, du complexe sportif, de l'école maternelle et des 2 futurs lotissements communaux.

2.6 ♦ Un important réseau de liaisons douces a été progressivement constitué, notamment le long du Raunier, entre la bastide et le domaine des Oiseaux, au sein du domaine des Oiseaux, entre Mazères et Saverdun...

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 à 3.2 ♦ Poursuite de la politique de sécurisation des points durs de circulation avec notamment la création d'un giratoire en rive droite de l'Hers, pour sécuriser le carrefour (RD14 x RD624).

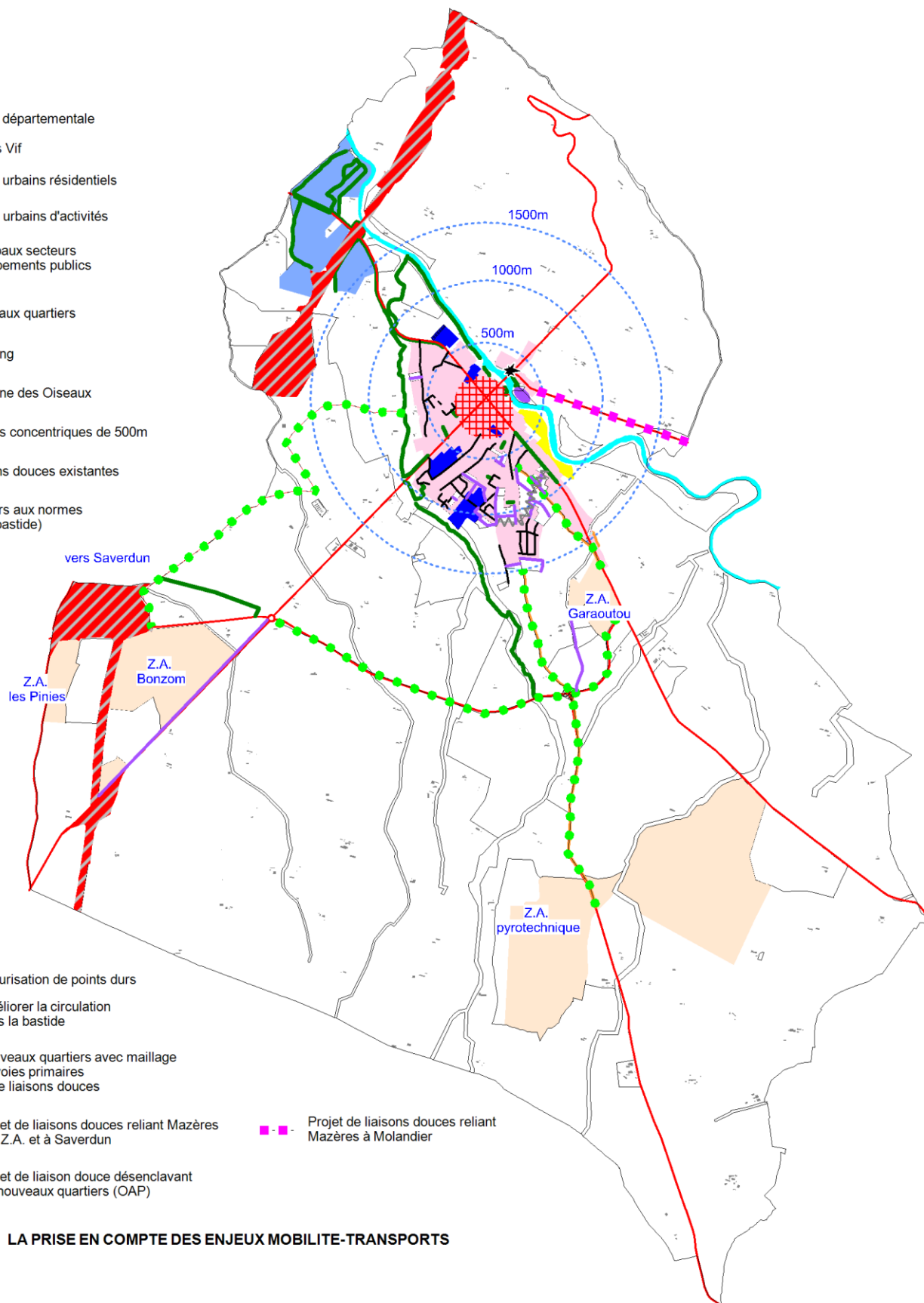
3.3 ♦ Les transports en commun relèvent d'une politique globale dont le SCOT a la charge à travers un Plan Global de Déplacements et de Lutte contre les Gaz à Effet de Serre, dit Plan Déplacements, approuvé en décembre 2019 : ce plan définit les besoins et les actions à mener sur le territoire du SCOT en général et sur la commune de MAZERES en particulier ; à terme, le transport ferroviaire via la gare de Saverdun sera encouragé.

3.4 ♦ Elaboration d'un nouveau plan de circulation dans la bastide (aménagement de l'allée des Soupirs ; aménagement en voie unique entre la rue du vieux Pont et la rue du Temple...) ; redéfinition à terme des trottoirs et du stationnement dans la bastide... Mise en place de bornes enterrées (autour des salles du Séminaire et Fébus, et place de l'Eglise).

3.6 ♦ La commune entend poursuivre le développement des liaisons douces dans la ville (création de liaisons douces dans les nouveaux quartiers) ainsi qu'en dehors des tissus urbains avec notamment les projets de liaisons douces en site propre le long de la RD814 entre le giratoire de l'Etoile et la zone d'activités de Garaoutou ; entre les zones d'activités pyrotechniques et de Garaoutou et le bourg-centre ; entre le bourg et la commune de Molandier dans l'Aude ; le PLU prévoit aussi le principe d'une liaison douce sur voirie existante entre le bourg et la zone d'activités de Bonzom, qui permettra également de finaliser la liaison Mazères – Saverdun. Ces projets s'inscrivent notamment dans le cadre du plan vélo porté par le SCOT.

Pour mémoire

-  A66
-  Route départementale
-  L'Hers Vif
-  Tissus urbains résidentiels
-  Tissus urbains d'activités
-  Principaux secteurs d'équipements publics
-  Nouveaux quartiers
-  Camping
-  Domaine des Oiseaux
-  Cercles concentriques de 500m
-  Liaisons douces existantes
-  Trottoirs aux normes (hors bastide)



-  Sécurisation de points durs
-  Améliorer la circulation dans la bastide
-  Nouveaux quartiers avec maillage de voies primaires et de liaisons douces
-  Projet de liaisons douces reliant Mazères aux Z.A. et à Saverdun
-  Projet de liaisons douces reliant Mazères à Molandier
-  Projet de liaison douce désenclavant les nouveaux quartiers (OAP)

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX MOBILITE-TRANSPORTS