

Commune de La Magdelaine-sur-Tarn

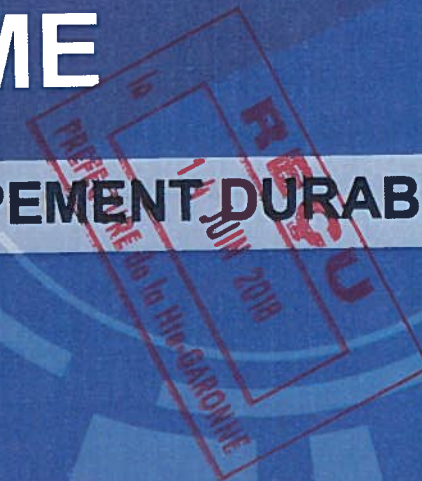
PLAN LOCAL D'URBANISME

II-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Citadia Conseil

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 06.06.2018 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

Préambule	5
Le scénario de développement à l'horizon 2030 retenu pour la commune de La Magdelaine-sur-Tarn.....	7
Rappel des objectifs du SCoT Nord Toulousain.....	8
SCENARIO DE DEVELOPPEMENT POUR LA PERIODE 2016-2030.....	11
Estimation du nombre d'habitants et de résidences principales en 2016.....	11
Estimation des besoins en logements (résidences principale) sur la période 2016-2030	11
Estimation des besoins fonciers sur la période 2016-2030.....	13
AXE 1 – ORGANISER ET STRUCTURER DURABLEMENT L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET ENGAGER UN MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE	16
Objectif 1 : Assurer un développement urbain diversifié, équilibré et cohérent	16
Objectif 2 : Favoriser une urbanisation qualitative et économe en espace.....	16
Objectif 3 : Produire un urbanisme durable et innovant	17
AXE 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	19
Objectif 1 : Accompagner le développement résidentiel d'une économie présentielle dynamique	19
Objectif 2 : Conforter les zones d'activités économiques présentes sur la commune	19
Objectif 3 : Développer l'offre touristique, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'office de tourisme de Val Aïgo)	20
Objectif 4 : Préserver l'économie agricole et encourager sa diversification	20
AXE 3 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DANS UN ESPACE SOLIDAIRE.....	22
Objectif 1 : Adapter et anticiper l'offre en équipements et services publics aux évolutions démographiques et résidentielles du territoire La commune présente un niveau d'équipements et de services satisfaisant au regard du poids démographique actuel de la commune. Les pôles d'équilibre de Bessières et Villemur-sur-Tarn permettent également de répondre aux besoins de la population locales. La commune compte un pôle d'équipements concentré sur	

le centre-bourg et l'extension du bourg - route de Montjoire. Pour ancrer la population résidente et encourager l'accueil de nouveaux ménages, la commune souhaite :	22
Objectif 2 : Renforcer le rôle fédérateur des espaces publics Les espaces publics constituent des lieux de rencontres et de sociabilité indispensables aux espaces urbanisés. Ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants et jouent un rôle majeur dans l'organisation territoriale et notamment au sein des quartiers résidentiels. La commune souhaite :	22
Objectif 3 : Sécuriser et améliorer durablement les flux des hommes, des véhicules et de l'information	23
AXE 4 – RENFORCER L'IMAGE DU TERRITOIRE A ENERGIE VERTE/POSITIVE, INVITER ET METTRE EN SCENE LA NATURE DANS CET ENSEMBLE PERIURBAIN ET PRESERVER UN CADRE DE VIE RURAL AUTOUR D'UNE IDENTITE COMMUNE « LE TARN »	25
Objectif 1 : Concilier développement urbain et préservation des fonctionnalités écologiques du territoire	25
Objectif 2 : Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages autour d'un élément central : Le Tarn	25
Objectif 3 : Gérer et économiser durablement les ressources naturelles tout en préservant les risques et nuisances	26

Préambule

Un document indirectement opposable mais clarifiant les objectifs de la commune de La Magdelaine-sur-Tarn

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas directement opposable aux Permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent traduire le projet.

Par ailleurs, le PADD, à travers le débat qui sera porté au sein du Conseil Municipal, vise à clarifier la finalité du PLU, les ambitions et les orientations d'aménagement pour les prochaines années.

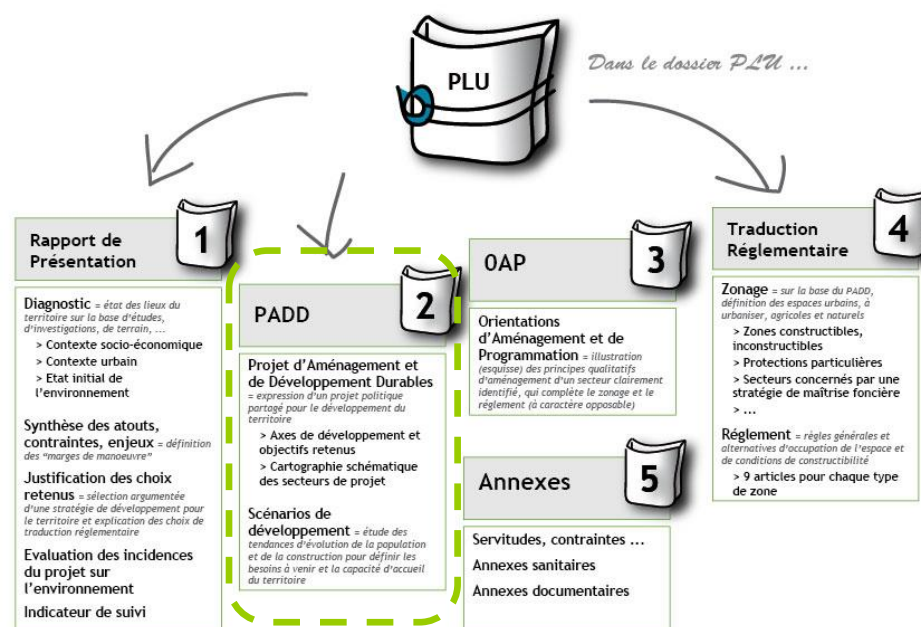
Une démarche de projet affirmant un développement équilibré du territoire

Le PADD est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement), puis la Loi ALUR du 24 mars 2014, marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant en profondeur le Code de l'Urbanisme.

Le PADD introduit une démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.



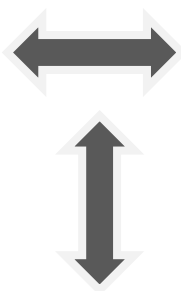
Le scénario de développement à l'horizon 2030 retenu pour la commune de La Magdelaine-sur-Tarn

« Dimensionner un Plan Local d'Urbanisme » signifie trouver un équilibre raisonnable entre les ambitions de développement de la collectivité (accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux emplois, de nouvelles constructions,...) et les capacités d'accueil de cette même collectivité (prévision d'investissements nouveaux supportables au regard des finances de la collectivité, routes pouvant supporter une augmentation de trafic, équipements publics pouvant apporter les réponses à des nouveaux besoins, réseaux satisfaisants pour supporter de nouveaux branchements, ...).

Rappel des objectifs du SCoT Nord Toulousain

Rappel des objectifs du PADD du SCoT Nord Toulousain :

- ❑ Accueillir en ménageant le territoire
- ❑ Préserver les richesses et identités rurales
- ❑ Renforcer les fonctions économiques sur le territoire
- ❑ Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous
- ❑ Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants
- ❑ Se doter des moyens de mise en œuvre du SCoT

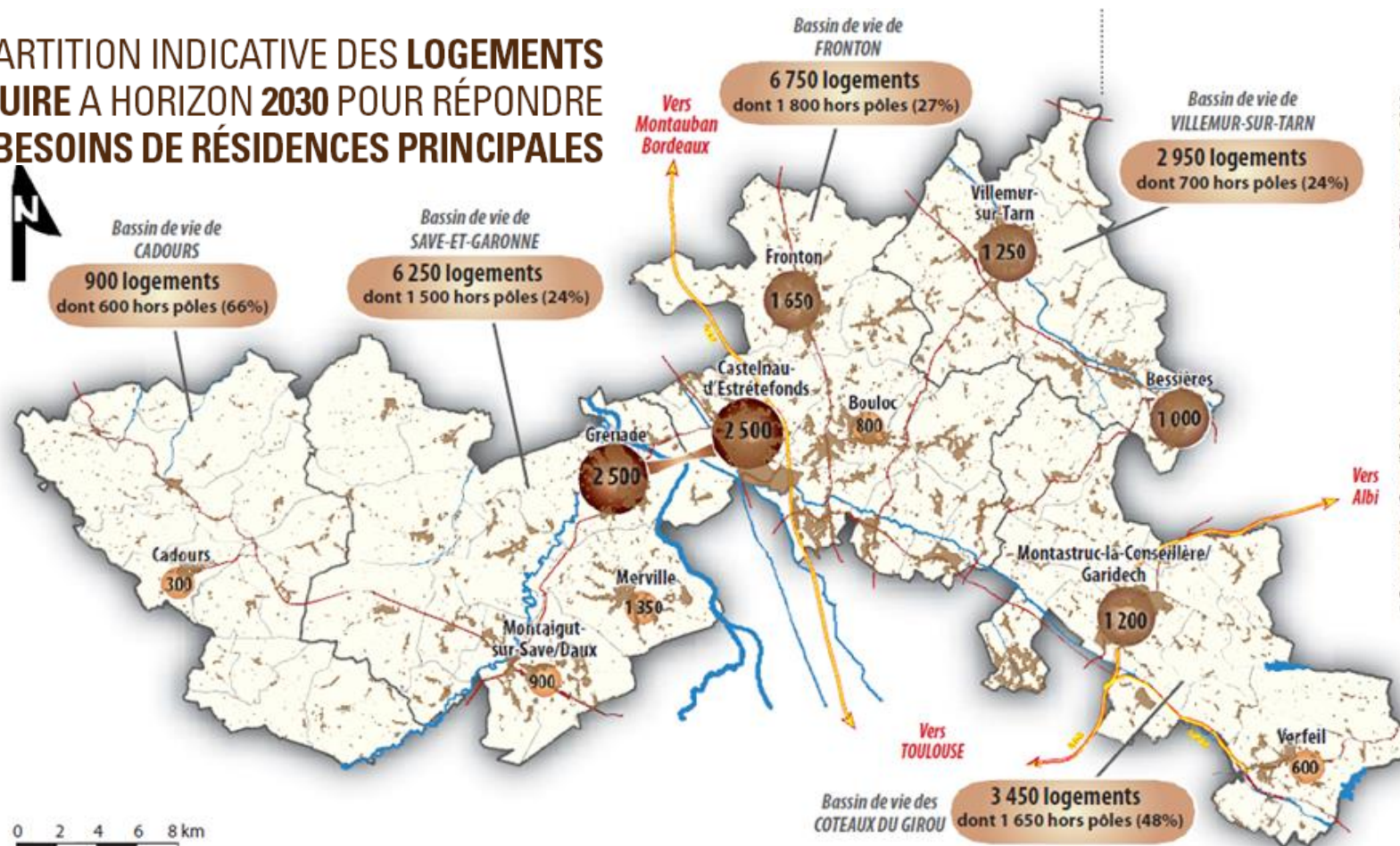


- ❑ Permettre l'accueil de 35 500 habitants supplémentaires à horizon 2030.
- ❑ Prévoir la réalisation de 20 300 logements en résidence principale à horizon 2030 ;
- ❑ S'engager vers une polarisation progressive de la croissance démographique en s'articulant sur le modèle urbain et en déclinant les objectifs de construction de logement en conséquence :
 - 70 % sur les pôles du modèle urbain,
 - 30 % sur les autres communes.

Rappel des objectifs du Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Nord Toulousain pour le bassin de vie de Villemur, auquel appartient la commune de La Magdelaine-sur-Tarn :

- ❖ La commune est intégrée au bassin de vie de Villemur (8 communes), sur lequel le SCoT affiche les objectifs suivants :
 - ⇒ Situation en 2030 : 17 700 habitants et 8 900 logements
 - ⇒ Croissance attendue : + 4 500 habitants et + 2 950 logements
- ❖ Sur ce bassin de vie, les polarités identifiées sont Villemur-sur-Tarn et Bessières, sur lesquelles il est envisagé la réalisation de 2 250 logements d'ici 2030.
- ❖ A l'échelle des 6 communes non identifiées comme pôles, dont La Magdelaine-sur-Tarn, il est attendu une production de 700 logements.
- ❖ Concernant La Magdelaine-sur-Tarn, le potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes toutes destinations est estimé à 28 hectares (zones AU et dents creuses supérieures à 1 ha en U) sur 2011-2030.

RÉPARTITION INDICATIVE DES LOGEMENTS À PRODUIRE À HORIZON 2030 POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



© Cartographie : Conseil Général de la Haute-Garonne - DAEDL, novembre 2010

0 2 4 6 8 km

Polarités

- Organiser la centralité du SCoT
- Pôles d'équilibres
- Pôles complémentaires

Logements

- Nombre de logements à produire

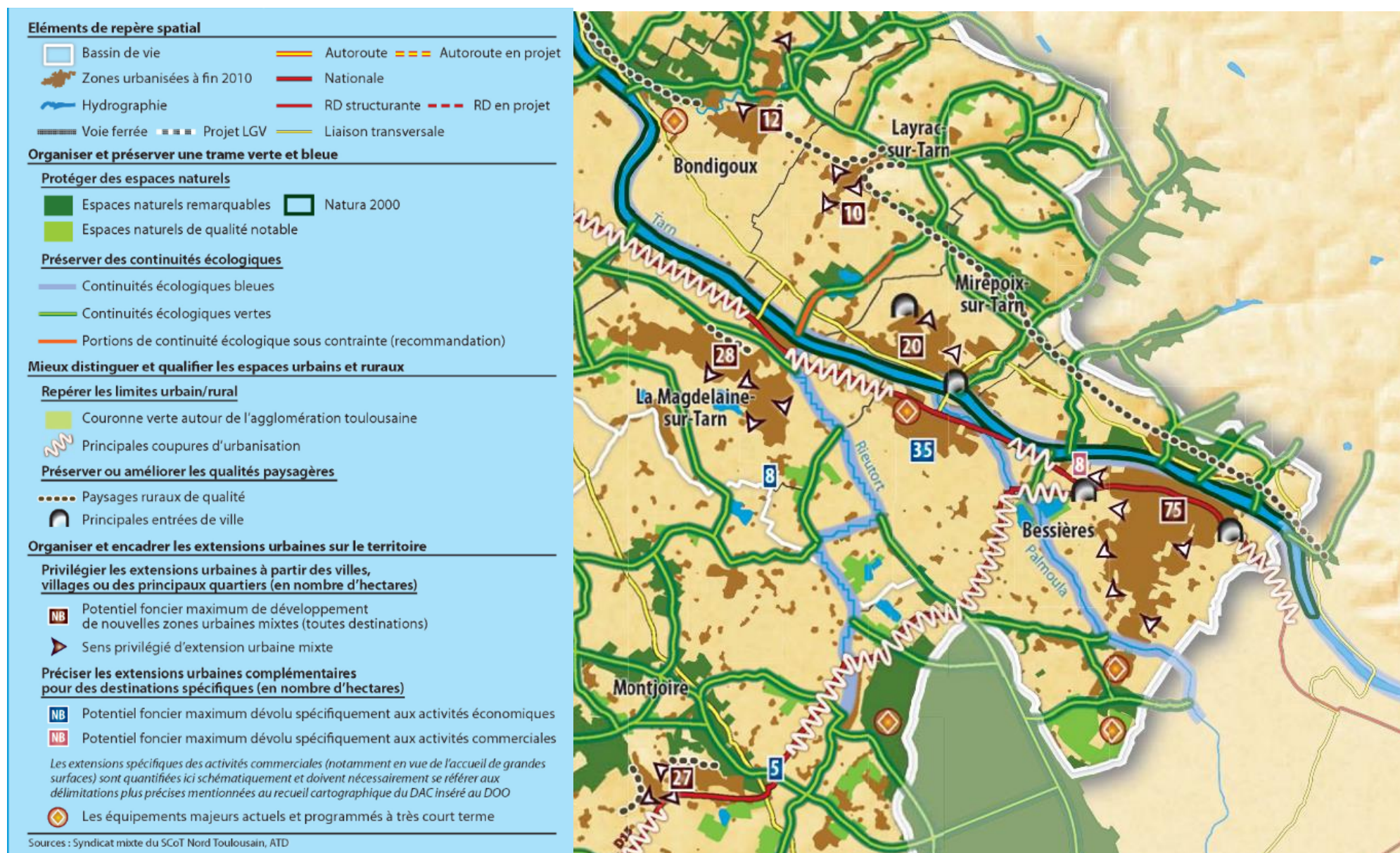
Occupation du sol

- Zone urbaine

Infrastructures de transports

- Autoroute
- Nationale
- Route départementale structurante

Sources : Syndicat Mixte du SCoT Nord Toulousain, CG31-DAEDL, BD_Topo © IGN 2009 - licence n° 2008-CISO23-55, CG 31-DVI



SCENARIO DE DEVELOPPEMENT POUR LA PERIODE 2016-2030

Estimation du nombre d'habitants et de résidences principales en 2016

D'après le dernier recensement INSEE disponible, La Magdelaine-sur-Tarn compte 1 136 habitants en 2013 répartis dans 421 résidences principales. La commune compte donc en moyenne 2,70 personnes par ménage. Cette taille moyenne des ménages a diminué sur la commune entre le recensement de 1968 et 2013, passant ainsi de 3,5 à 2,7 personnes par ménage.

En 2016, La Magdelaine-sur-Tarn compterait ainsi 467 résidences principales. A cette date, la population peut être estimée à 1 241 habitants en tenant prenant en compte 2,66 personnes par ménage (soit une baisse de l'ordre de -0,014 pers/an - tendance communale).

Estimation des besoins en logements (résidences principale) sur la période 2016-2030

A l'échelle des 6 communes non identifiées comme pôles au sein du bassin de vie de Villemur, dont La Magdelaine-sur-Tarn, il est attendu une production de 700 logements par le SCoT Nord Toulousain approuvé en 2012. Le SCoT Nord Toulousain ne détermine pas de répartition du nombre de logements à créer à l'échelle des 6 communes « hors pôles ». La clé de répartition est à évaluer en tenant compte de plusieurs critères : rythme de développement, localisation géographique, capacités des réseaux urbains, niveau d'équipements et de services de la commune, etc. Le SCoT Nord Toulousain privilégie une maîtrise de l'urbanisation sur les communes hors pôles au profit des principales polarités du territoire (centralité sectorielle, pôles d'équilibres, pôles complémentaires).

A l'échelle de ces 6 communes considérées « hors pôles », La Magdelaine-sur-Tarn représente :

- 21,1 % de la population en 2013 ;
- 24,7 % des ménages en 2013 ;
- 20,9 % de la croissance de population observée entre 1999 et 2013 ;
- 33,7 % de la croissance des ménages observée entre 1999 et 2013.

La commune de La Magdelaine-sur-Tarn s'est fixée pour objectif la production de 260 logements entre 2011 et 2030. 61 logements ont été commencés entre 2011 et 2015 inclus (source : données Sitadel). En lien avec le SCoT Nord Toulousain et les éléments présentés précédemment, il resterait donc un

potentiel de production d'environ 190 à 200 logements sur la commune de La Magdelaine-sur-Tarn sur la période 2016-2030. Cela représente une production annuelle d'environ 14 logements en moyenne.

SCENARIO POUR UNE CROISSANCE MAITRISEE		2013	2016	2020	2025	2030	Evolution 2016-2030		Nombre moyen de personnes / ménage
							Globale	Annuelle	
Nombres de résidences principales à produire sur la période 2016/2030		421	467	524	595	666	199	14	
Nombre d'habitants	Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages : tendance observée - 0,014 pers/an entre 1999 et 2013	1 136	1241	1381	1556	1731	490	35	2,46

Le scénario de développement pour la période 2016-2030 prend en compte une baisse du nombre de personnes par ménages (tendance observée sur la commune entre 1999 et 2013 de -0,014/an). Le scénario communal prend en compte une poursuite de la baisse généralisée du nombre de personnes par ménage dans les années à venir, en lien avec le desserrement des ménages. Sous l'effet combiné du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de l'augmentation des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ce phénomène sociologique entraîne une baisse du nombre de personnes par foyer. La taille des ménages diminuant, il faut plus de résidences principales pour loger la même population.

La commune recenserait environ 1 730 habitants en 2030, soit 490 habitants de plus qu'en 2016. La population augmenterait de près de 35 habitants chaque année.

Estimation des besoins fonciers sur la période 2016-2030

Pour la commune de La Magdelaine-sur-Tarn, le SCoT Nord Toulousain fixe :

- D'une part, un objectif de densité concernant la production de logements de 10 à 20 logements par ha (ou 1 000 à 1 800 m² de surface plancher / ha), la commune disposant d'un assainissement collectif (Prescription N°116).
- D'autre part, une consommation foncière maximum de 28 ha à des fins d'urbanisation (toutes destinations - zones AU + dents creuses en U supérieures à 1 ha) pour la période 2011-2030 (Prescription N°115).

Au regard de l'objectif de production de 190 à 200 logements déterminé pour la période 2016-2030, la commune de La Magdelaine-sur-Tarn se fixe un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain selon une double entrée :

- d'une part, le besoin foncier maximal à des fins d'habitat sera de l'ordre de 13 ha en tenant compte des objectifs de densité portés par le SCoT Nord Toulousain. Les choix du PLU veilleront à tendre vers des densités proche de 15 logements/ha en moyenne.
- d'autre part, la commune s'engage à ne pas dépasser l'enveloppe foncière de 28 ha définie par le SCoT Nord Toulousain à des fins d'urbanisation (toutes destinations urbaines), ainsi que l'enveloppe foncière spécifique au développement économique inscrite sur le document graphique du SCoT de 8 ha.

LA MAGDELAINE	Besoin en logements	Besoins fonciers maximal en ha en fonction des objectifs de densités fixés pour les communes hors pôles		
		Si 10 logement/ha	Si 15 logements/ha	Si 20 logement/ha
Scénario pour une croissance maîtrisée	199	19,9	13,3	10,0
Nombre de logements/an	14			

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE 1 – ORGANISER ET STRUCTURER DURABLEMENT L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET ENGAGER UN MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE	Objectif n° 1 : Assurer un développement urbain diversifié, équilibré et cohérent Objectif n° 2 : Favoriser une urbanisation qualitative et économe en espace Objectif n° 3 : Produire un urbanisme durable et innovant
AXE2 – CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET LA DYNALIQUE DE L'EMPLOI LOCAL	Objectif n° 1 : Accompagner le développement résidentiel d'une économie présentielle dynamique Objectif n° 2 : Conforter les zones d'activités économiques Objectif n°3 : Développer l'offre touristique, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'office du tourisme de Val Aigo Objectif n°4 : Préserver l'économie agricole et encourager sa diversification
AXE 3 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DANS UN ESPACE SOLIDAIRE	Objectif n° 1 : Adapter et anticiper l'offre en équipements et services aux évolutions démographiques et résidentielles du territoire Objectif n° 2 : Renforcer le rôle fédérateur des espaces publics Objectif n° 3 : Sécuriser et améliorer durablement les flux des hommes, des véhicules et de l'information
AXE 4 – RENFORCER L'IMAGE DU TERRITOIRE A ENERGIE VERTE/POSITIVE, INVITER ET METTRE EN SCENE LA NATURE DANS CET ENSEMBLE PERIURBAIN ET PRESERVER UN CADRE DE VIE RURAL AUTOUR D'UNE IDENTITE COMMUNE « LE TARN »	Objectif 1 : Concilier développement urbain et préservation des fonctions écologiques du territoire Objectif 2 : Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages autour d'un élément central : Le Tarn Objectif 3 : Gérer et économiser durablement les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances

AXE 1 – ORGANISER ET STRUCTURER DURABLEMENT L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET ENGAGER UN MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

Objectif 1 : Assurer un développement urbain diversifié, équilibré et cohérent

La commune souhaite permettre l'accueil de nouvelles familles sur son territoire. Pour ce faire, il est envisagé de concilier plusieurs défis :

- **Créer les conditions pour accueillir environ 490 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.**
- **Le PLU de La Magdelaine-sur-Tarn est ainsi calibré pour atteindre un objectif de production de 190 à 200 logements entre 2016 et 2030 :**
 - **Produire une densité moyenne de 15 logements/ha (à l'échelle globale de la commune), soit un foncier à mobiliser de l'ordre de 13 hectares entre 2016 et 2030.**
- **Poursuivre les efforts engagés en matière de diversification de l'offre en logements tout en gérant un équilibre avec la typologie actuelle de parc de logement dominée par l'habitat individuel.** L'enjeu est d'offrir des produits logements diversifiés, adaptés aux différents besoins.
 - ⇒ **Créer un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées** (en terme de prix, de statut, de type...). Il est important de proposer une gamme étendue de logements afin d'assurer le maintien de la population et la résidentialisation.
 - ⇒ **Favoriser la création d'un parc de logements à caractère social** pour faciliter l'installation d'une population jeune et active sur le territoire.
- **Encourager la requalification du parc de logement ancien, vacant et sous-occupé.**

Objectif 2 : Favoriser une urbanisation qualitative et économe en espace

La commune souhaite :

- **Promouvoir un projet urbain économe en espace en :**
 - **Définissant des limites claires et durables entre les espaces agricoles, naturels et urbains.**

- **Recentrant le développement urbain sur et continuité directe de la tâche urbaine de La Magdelaine.**
- **Contenant l'urbanisation sur les secteurs de la Route des Vins et La Busquette au seul comblement des dents creuses.**
- **Gérant le bâti existant et sans pour autant autoriser de nouvelles constructions sur les secteurs d'habitat isolé.** Le développement urbain en dehors des enveloppes urbaines est interdit afin de réduire la consommation d'espace.
- **Phasant l'urbanisation, notamment en fonction de la desserte par les réseaux et les capacités des équipements à accueillir de nouvelles populations** sur la base de tranches opérationnelles et financièrement réalistes.
- **Réduire d'au moins 30% la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers liées au développement urbain par rapport à la consommation foncière constatée sur les 10 dernières années.**

Objectif 3 : Produire un urbanisme durable et innovant

- **Maintenir l'ambiance villageoise urbaine du bourg et des quartiers en favorisant des extensions urbaines de qualité.** Le PLU doit non seulement répondre à des besoins quantitatifs en matière de développement urbain (premiers points de cette rubrique) mais aussi attacher une importance à la qualité de ce développement. Il est donc nécessaire dans le but de valoriser ce qui fait aujourd'hui encore l'attrait de la commune à savoir la qualité de son cadre de vie – de veiller à :
 - ⇒ **Limitier la banalisation des formes urbaines en gérant l'intégration paysagère et architecturale des nouveaux projets** (formes d'habitat, implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, qualité et cohérence architecturale, qualité des espaces publics, cheminements doux, ...).
 - ⇒ **Maitriser le développement urbain pavillonnaire, identifier le foncier disponible et combler les dents creuses dans les espaces urbanisés.**
 - ⇒ **Favoriser le développement de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement** (cf. Eco-quartier, RT2012/2020, Certification HQE et THQE, architecture bioclimatique, bâtiment basse consommation, végétalisation des façades et des toitures, récupération des eaux de pluies, développement des énergies renouvelables, etc.).
- **Allier densité, mixité du bâti et qualité résidentielle au sein des futurs quartiers résidentiels.**
- **Organiser la production de logements par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

LA MAGDELAINE SUR TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

AXE 1 : Organiser et structurer l'attractivité résidentielle et engager un mode de développement urbain durable

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN DIVERSIFIE, EQUILIBRE ET COHERENT


Créer les conditions pour assurer le développement urbain de La Magdelaine sur Tarn :

- > Accueil de nouvelles populations
- > Production de nouveaux logements

Diversifier le parc de logements (statut d'occupation, taille et type de logements produits)



Encourager la réhabilitation des logements vacants et sous-occupés

FAVORISER UNE URBANISATION QUALITATIVE ET ECONOMIQUE EN ESPACE


Définir des limites claires entre espaces agricoles, naturels et urbanisés :

- > Porter une attention particulière aux franges entre espaces agricoles et espaces urbanisés



Favoriser la densification des ensembles bâtis :

- > Recentrer le développement urbain sur et en continuité directe du bourg



Contenir l'urbanisation sur les secteurs de la Route des Vins et La Busquette



Gérer le bâti existant dans les grands ensembles agricoles et naturels



Réduire la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers :

- > Opter pour une gestion économe et durable de l'espace

PRODUIRE UN URBANISME DURABLE ET INNOVANT

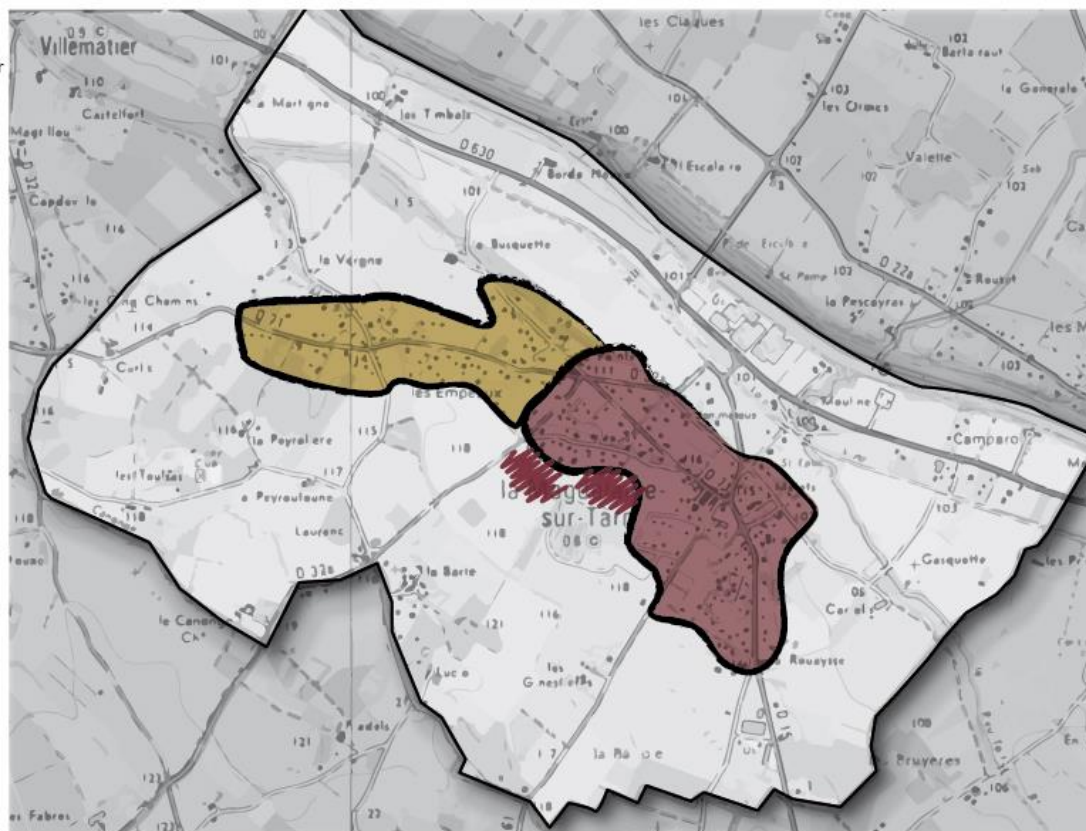

Veiller à un urbanisme respectueux des aménités locales :

- > Limiter la banalisation des constructions
- > Favoriser des formes urbaines encourageant la performance énergétique



Imposer un travail de composition urbaine dans les nouvelles opérations :

- > Intégration paysagères des constructions
- > Création d'espaces publics qualitatifs
- > Allier densité, mixité urbaine et qualité résidentielle



Mai 2017




AXE 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Objectif 1 : Accompagner le développement résidentiel d'une économie présentielle dynamique

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

- **Développer l'économie présentielle en confortant l'artisanat, les commerces, les services de proximité ainsi que les activités touristiques**, sur le village, au sein du tissu urbain existant et des futurs quartiers.
- **Maintenir et renforcer les activités économiques « rurales »** en permettant l'installation de nouveaux artisans, la création et les extensions des locaux économiques existants (conforter la population résidente et favoriser une offre de proximité pour limiter les déplacements).

Objectif 2 : Conforter les zones d'activités économiques présentes sur la commune

Actuellement, deux zones d'activités sont présentes sur la commune : l'entreprise Lagrange bordant la RD630 et la zone d'activités de la Rouaïsse implantée en limite Sud-Ouest du territoire.

La municipalité souhaite développer son économie locale :

- **Créer les conditions d'implantation pour les investisseurs et entreprises** (foncier disponible, desserte numérique, aménagements de qualité par la végétation...) en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs.
- **Pérenniser et permettre le développement de l'entreprise Lagrange dans la limite de la zone actuelle**, tout en tenant compte du risque inondation lié à la proximité du Tarn.
- **Encourager la requalification et optimiser le foncier économique sur la ZAE de La Rouaïsse.**

Objectif 3 : Développer l'offre touristique, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'office de tourisme de Val Aïgo)

La commune bénéficie d'un cadre de qualité en bordure du Tarn (inscrit au réseau Natura 2000, proximité de la forêt de Buzet-sur-Tarn, sentiers de randonnée, ...) qui constitue un atout pour le développement du tourisme à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Pour cela, la commune souhaite :

- **Encourager le développement des équipements touristiques : structures d'hébergements, prolongement des itinéraires de découverte du territoire, équipements et sites touristiques, ...**
- **Conforter et valoriser le centre équestre du Toulza.**
- **Développer une véritable zone récréative et de loisirs autour du lac communal.**
- **Permettre l'aménagement d'un espace de loisirs et récréatifs / halte nautique en lien avec le projet de navigabilité du Tarn.**

Objectif 4 : Préserver l'économie agricole et encourager sa diversification

L'agriculture est présente sur le territoire communal mais connaît depuis quelques années une déprise de l'activité et des exploitations. Afin de préserver l'activité agricole, la commune souhaite :

- **Protéger strictement les espaces agricoles stratégiques** nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles (les terres cultivées, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles) prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps.
- **Renforcer les capacités de développement des exploitations, faciliter la réalisation de projets de développement, et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.**
- **Aider à la diversification de l'activité agricole** (agro-tourisme, développement des circuits courts, ...).
- **Identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.**

LA MAGDELAINE SUR TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

AXE 2 : Conforter l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi local



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE PRESENTIELLE



Faciliter et prioriser le développement de l'offre commerciale de proximité en centre-bourg :

- > Assurer la pérennité du tissu d'activités commerciales



Permettre le développement des activités économiques répondant aux besoins locaux dans le cœur de bourg

CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Créer les conditions d'implantation de nouvelles entreprises en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs :



> Pérenniser et permettre le développement de l'entreprise Lagrange



> Encourager la requalification et l'optimisation du foncier économique de la ZAE de la Rouaysse

DEVELOPPER L'OFFRE TOURISTIQUE, VALORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE ET ELARGIR SON RAYONNEMENT



Développer les activités touristiques sur l'ensemble du territoire communal :

- > Conforter et développer l'offre en hébergements touristiques
- > Valoriser les sentiers de découvertes du territoire (boucles de randonnées, chemins ruraux, etc.)



Développer une zone récréative et de loisirs autour du lac communal



Conforter et valoriser le centre équestre du Toulza

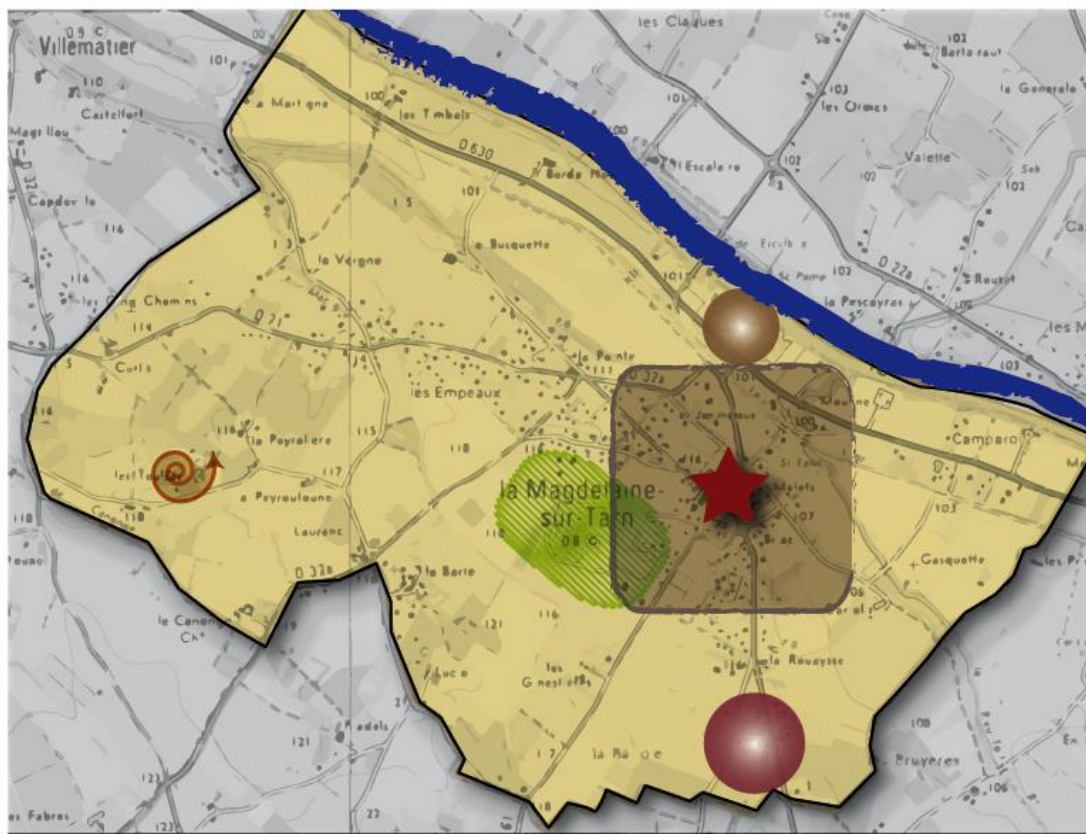


Développer les activités touristiques / attractivité territoriale en lien le Tarn

PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES ET ENCOURAGER SA DIVERSIFICATION



Protéger les espaces agricoles stratégiques en prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps et aider à la diversification



Mai 2017

CITADIA

0 200 m

AXE 3 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DANS UN ESPACE SOLIDAIRE

Objectif 1 : Adapter et anticiper l'offre en équipements et services publics aux évolutions démographiques et résidentielles du territoire

La commune présente un niveau d'équipements et de services satisfaisant au regard du poids démographique actuel de la commune. Les pôles d'équilibre de Bessières et Villemur-sur-Tarn permettent également de répondre aux besoins de la population locale. La commune compte un pôle d'équipements concentré sur le centre-bourg et l'extension du bourg - route de Montjoire. Pour ancrer la population résidente et encourager l'accueil de nouveaux ménages, la commune souhaite :

- **Créer une réelle polarité, un cœur de vie communal autour des équipements et services existants (scolaires, sportifs, culturels, ...) et futurs. Le PLU doit ainsi permettre de :**
 - Permettre le développement des équipements et services au cœur de bourg ou à proximité immédiate des équipements déjà constitués (réserves foncières).
 - Prévoir l'agrandissement et le développement des équipements scolaires.
- **Favoriser le développement et la mutualisation des équipements et services publics à l'échelle de la Communauté de Communes Val Aïgo en permettant :**
 - Permettre l'implantation d'une piscine intercommunale sur le flanc Ouest de la commune et raccordée au réseau de chaleur de Bessières (en lien avec l'implantation d'un lycée général sur le pôle d'équilibre de Bessières).

Objectif 2 : Renforcer le rôle fédérateur des espaces publics

Les espaces publics constituent des lieux de rencontres et de sociabilité indispensables aux espaces urbanisés. Ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants et jouent un rôle majeur dans l'organisation territoriale et notamment au sein des quartiers résidentiels. La commune souhaite :

- **Mettre en valeur les espaces publics présents dans le centre-bourg. Le PLU veillera à poursuivre les efforts engagés sur la mise en valeur des espaces publics.**
- **Favoriser la création d'espaces publics de qualité dans les nouvelles opérations urbaines.**

Objectif 3 : Sécuriser et améliorer durablement les flux des hommes, des véhicules et de l'information

D'importants déplacements « locaux » animent la vie de la commune. Les déplacements « domicile-travail » sont notamment importants puisque seuls 16 % des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune. De nombreux résidents du territoire travaillent dans l'agglomération de Toulouse. De surcroît, le rajeunissement de la population et le caractère résidentiel de la commune sont des paramètres qui impliquent de prévoir également des liaisons inter-quartiers et des liaisons douces sécurisées permettant de relier les secteurs d'habitat au futur pôle de commerces et de services.

- **Amélioration l'accessibilité routière par un maillage optimal du territoire communal** et encourager la fluidité des liaisons et des échanges entre les différents quartiers résidentiels.
- **Maitriser l'urbanisation diffuse le long des voies départementales et sur les principales entrées de ville** (prioritairement le long de la RD71) et porter une vigilance sur les routes de Vacquiers, de Montjoire et de La Barthole.
- **Prendre en compte la dimension « sécurité routière » et « accessibilité » dans les nouveaux projets d'aménagement urbains.**
- **Développer un maillage de circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements »** (équipements scolaires, sportifs, récréatifs et culturels, ...) sur l'ensemble du territoire communal et en lien avec les communes limitrophes (Bessières, Mirepoix-sur-Tarn, Buzet-sur-Tarn,). L'un de principaux enjeux en matière d'urbanisme est de développer les espaces interstitiels entre ces extensions de manière à recréer des connexions et faciliter les déplacements internes entre les quartiers.
- **Organiser, réaménager et augmenter les capacités du parc de stationnement aux abords des équipements publics, services et commerces de proximité.**
- **Associer des emplacements de parking intégrés et de qualité aux nouveaux projets d'aménagement.**
- **Encourager les pratiques de covoiturage.**
- **Poursuivre l'aménagement numérique du territoire.** Le désenclavement numérique est enjeu fondamental pour l'aménagement et le développement économique des territoires.

LA MAGDELAINE SUR TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

AXE 3 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS UN ESPACE SOLIDAIRE



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ADAPTER ET ANTICIPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES DU TERRITOIRE

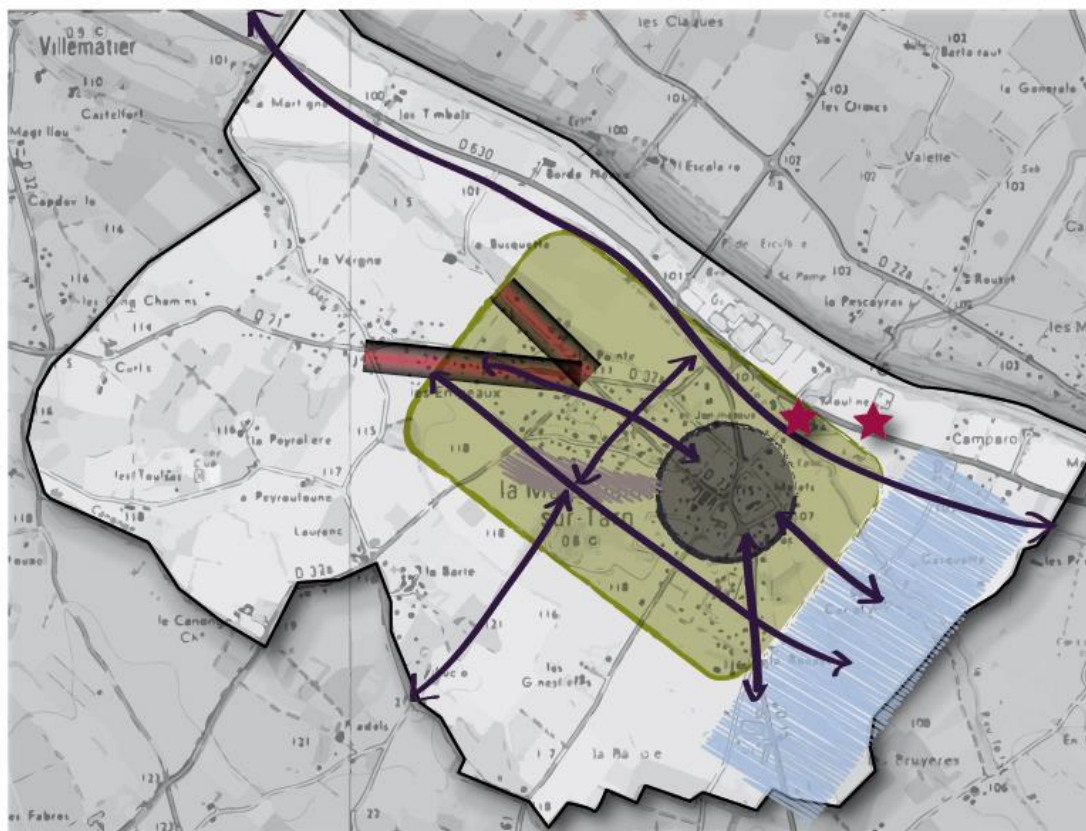
-  Créer une réelle polarité, un coeur de vie communal, autour des équipements existants :
 - > Conforter l'offre en équipements et services existants
 - > Permettre le développement de l'offre en équipements (réserves foncières)
-  Favoriser l'implantation d'équipements structurants à l'échelle du bassin de vie de Bessières
 - > Favoriser le développement et la mutualisation des équipements / services à l'échelle intercommunale

RENFORCER LE ROLE FEDERATEUR DES ESPACES PUBLICS

-  Mettre en valeur les espaces publics du centre-bourg
-  Favoriser la création d'espaces publics de qualité dans les nouvelles opérations urbaines et assurer leur connexion aux espaces publics existants

SECURISER ET AMELIORER DURABLEMENT LES FLUX DES HOMMES, DES VEHICULES ET DE L'INFORMATION

-  Améliorer l'accessibilité routière, fluidifier les liaisons et échanges
-  Maîtriser l'urbanisation diffuse le long des voies départementales (secteur de la route des Vins / chemin de la Busquette)
-  Développer un maillage de circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements » sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité »
-  Encourager les pratiques de covoiturage
-  Mener une politique de stationnement efficiente
-  Poursuivre l'aménagement numérique du territoire



Mai 2017

CITADIA

0 200 m

AXE 4 – RENFORCER L'IMAGE DU TERRITOIRE A ENERGIE VERTE/POSITIVE, INVITER ET METTRE EN SCENE LA NATURE DANS CET ENSEMBLE PERIURBAIN ET PRESERVER UN CADRE DE VIE RURAL AUTOUR D'UNE IDENTITE COMMUNE « LE TARN »

Objectif 1 : Concilier développement urbain et préservation des fonctionnalités écologiques du territoire

La trame verte et bleue est largement développée, généralement en lien avec le réseau hydrographique et l'activité agricole (ripisylve, haies, bosquets, arbres isolés ...). Afin de préserver la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire, la commune souhaite :

- **Préserver les ensembles boisés significatifs et garantir la continuité des corridors de la trame verte** (corridors « paysagers » caractérisés par une mosaïque de milieux divers, agricoles et naturels).
- **Préserver les continuités des ripisylves le long des principaux cours d'eau (trame verte).**
- **Protéger les cours d'eau (corridors-réservoirs) et les milieux humides associés (trame bleue).**
- **Préserver le réseau bocager (réseau de haies, alignements boisés et prairies) en lien avec l'activité agricole.**
- **Veiller à intégrer une démarche de qualité environnementale et paysagère dans les secteurs de projets pour garantir des continuités vertes ou bleues connectées aux espaces agricoles et naturels environnants.**

Objectif 2 : Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages autour d'un élément central : Le Tarn

La Magdelaine-sur-Tarn bénéficie d'un cadre paysager rural relativement préservé et faisant aujourd'hui encore le premier facteur d'attractivité de la commune. Ce cadre de vie - ou cadre paysager au sens large (qu'il soit à caractère agricole, naturel ou urbain) demeure fragile et n'est pas immuable.

L'objectif de la commune est de préserver le caractère rural et mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles, sans que cela n'interfère avec les activités existantes. Le PLU veillera à :

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager local garant de la qualité du cadre de vie des habitants et de l'attractivité touristique et territoriale.**

- **Valoriser la rivière du Tarn comme la colonne vertébrale et axe vert du territoire ayant vocation à devenir le moteur du développement touristique, générateur d'emplois locaux => Renforcer le lien « Fleuve/Habitants/Ville ».**
- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire de la commune : ensembles urbains du cœur de bourg, habitat traditionnel dispersé sur le territoire, patrimoine vernaculaire local, ...**
- **Prévoir dans les secteurs de projet d'aménagement urbain des dispositions paysagères** visant à apporter une attention particulière à la gestion des franges (interfaces « ville / campagne ») et à la prise en compte du patrimoine (éléments bâtis, espace de nature, vues de qualité, ...) dans les choix de composition de ces quartiers.
- **Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités** (implantation du bâti, gestion des franges avec les espaces limitrophes, végétalisation des espaces publics, ...).
- **Préserver les paysages ruraux de qualité et améliorer les qualités paysagères aux principales entrées de ville.**

Objectif 3 : Gérer et économiser durablement les ressources naturelles tout en préservant les risques et nuisances

Dans l'optique du développement durable et d'une meilleure gestion communale, le développement urbain et la capacité des réseaux doivent être en adéquation. Le diagnostic a dressé également l'état des lieux des risques majeurs auxquels est confrontée la commune : inondation, glissement de terrain ... Les dispositions du PPRI s'imposent au PLU. Le PLU vise ainsi à :

- **Mettre en adéquation la stratégie de développement urbain avec la capacité des réseaux** (assainissement, eau potable et eau pluviale) de la commune.
- **Assurer la protection des personnes, des biens et des activités face aux risques naturels et technologiques majeurs** (inondation, mouvement de terrain, transports de matières dangereuses, ...).
- **Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transports terrestres (RD630).**
- **Développer les énergies renouvelables** (raccordement au réseau de chaleur de Bessières sur les équipements publics prioritairement, ...).

LA MAGDELAINE SUR TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

AXE 4 : Renforcer l'image du territoire à énergie verte/positive, inviter et mettre en scène la Nature dans cet ensemble périurbain et préserver un cadre de vie autour d'une identité commune "Le Tarn"



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

CONCILIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE



Trame Verte à préserver et à valoriser :

- > Microboisements
- > Armature agricole (mosaïque de milieux ouverts) et maillage bocager



Trame Bleue à préserver et à valoriser :

- > Cours d'eau et leurs ripisylves
- > Etangs et zones humides

VALORISER LE PATRIMOINE, LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES AUTOUR D'UN ELEMENT CENTRAL : LE TARN



Ecrans naturels et agricoles à valoriser :

- > Microboisements favorisant l'intégration paysagère des constructions, alignements, ...
- > Etangs et ruisseaux, espaces de nature
- > patrimoine vernaculaire lié au Tarn



Patrimoine bâti à valoriser :

- > ensemble urbain en coeur de bourg
- > Habitat traditionnel rural, petit patrimoine



Valoriser la rivière du Tarn comme la colonne vertébrale et axe vert du territoire => Renforcer le lien "Fleuve/Habitants/Ville"



Porter une attention particulière à la gestion des franges (interface "ville/campagne")

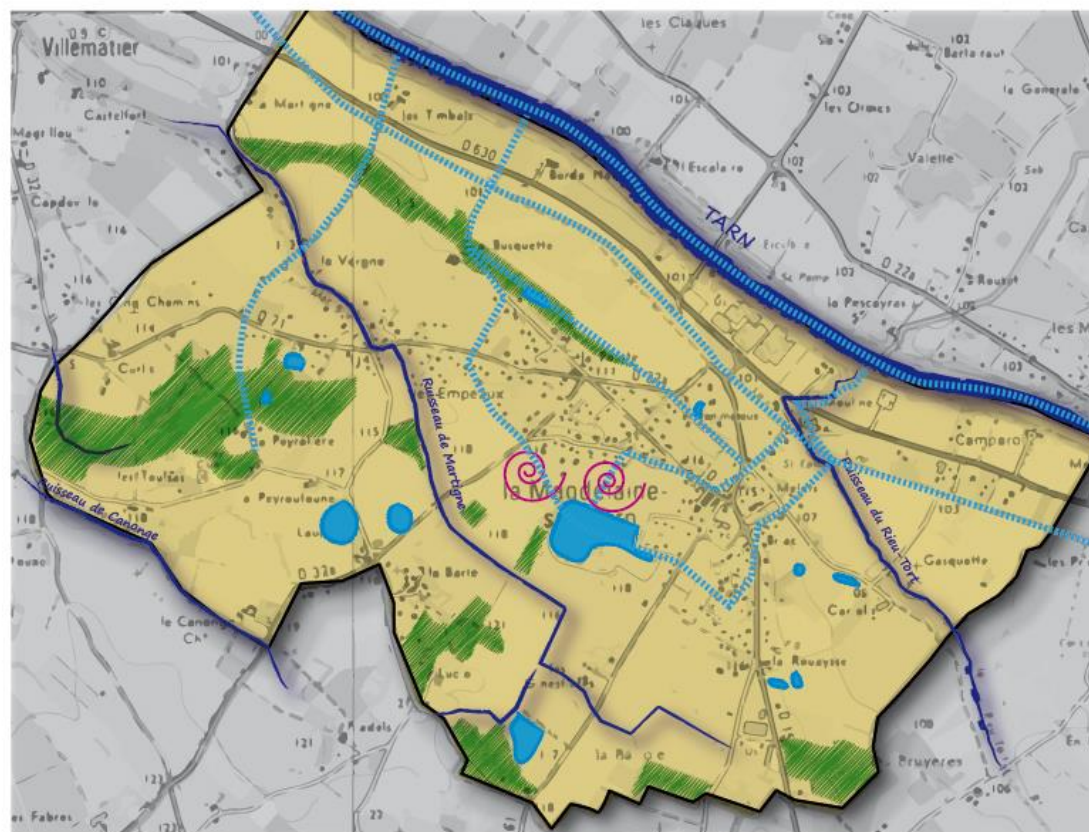
GERER ET ECONOMISER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES TOUT EN PREVENANT DES RISQUES ET DES NUISANCES



Gérer les ressources naturelles
Mettre en adéquation les capacités des réseaux urbains et le développement

Maîtriser l'exposition aux risques

Développer les énergies renouvelables



Mai 2017

CITADIA

0 200 m