

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-  
GARONNE

COMMUNE DE MARIGNAC LASCLARES



P.L.U

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

2- Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

Révision du P.L.U :

Arrêtée le

22/07/2019

Approuvée le

05/03/2020

Visa

Date :

Signature :



# Le P.A.D.D

---

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit :  
1° 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** ;

2° 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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

## **Axe 1 : Prendre en compte les richesses du territoire comme préalable au développement local**

- *Placer le territoire en maillon de la biodiversité locale*
- *Mettre en avant la diversité des richesses locales*

## **Axe 2 : Mettre en place les conditions d'un développement urbain respectueux des qualités du territoire**

- *Privilégier la densification et la mise en lien des espaces urbanisés*
- *Conforter le cœur de bourg et améliorer son accessibilité*
- *Diversifier et renouveler l'offre locale d'habitat*
- *Pérenniser la dynamique de développement engagée*

Prendre en compte les richesses  
du territoire comme préalable  
au développement local

---

# Placer le territoire en maillon de la biodiversité locale

- Préserver les milieux jouant un rôle supracommunal et constituant les composantes de la trame verte et bleue (TVB) :

- Sauvegarder les ensembles boisés accompagnant les corridors écologiques,
- Restaurer des corridors dans les espaces ouverts,
- Poursuivre les actions des visant à améliorer la qualité des abords de la Louge,
- Mettre en place des mesures accompagnant la préservation des cours d'eau et de leurs abords,

- Conforter les composantes de la biodiversité commune :

- Renforcer et développer le réseau de haies et les alignements d'arbres,
- Préserver le profil végétal communal par l'accompagnement au choix des essences à planter,
- Maintenir la biodiversité dans les espaces urbanisés, notamment par la limitation de l'imperméabilisation des sols

- Intégration des risques naturels : prise en compte et non aggravation du risque inondation.



## Milieux jouant un rôle supracommunal :

- Corridors à conserver
- Corridors à restaurer
- Masses boisées à sauvegarder
- Cour d'eau et ripisylve à préserver
- Canal

## Composantes de la biodiversité commune :

- Réseau de haies et alignements d'arbres à préserver et renforcer
- Biodiversité de proximité au sein des espaces urbanisés

## Risques à prendre en compte :

- Zone inondable



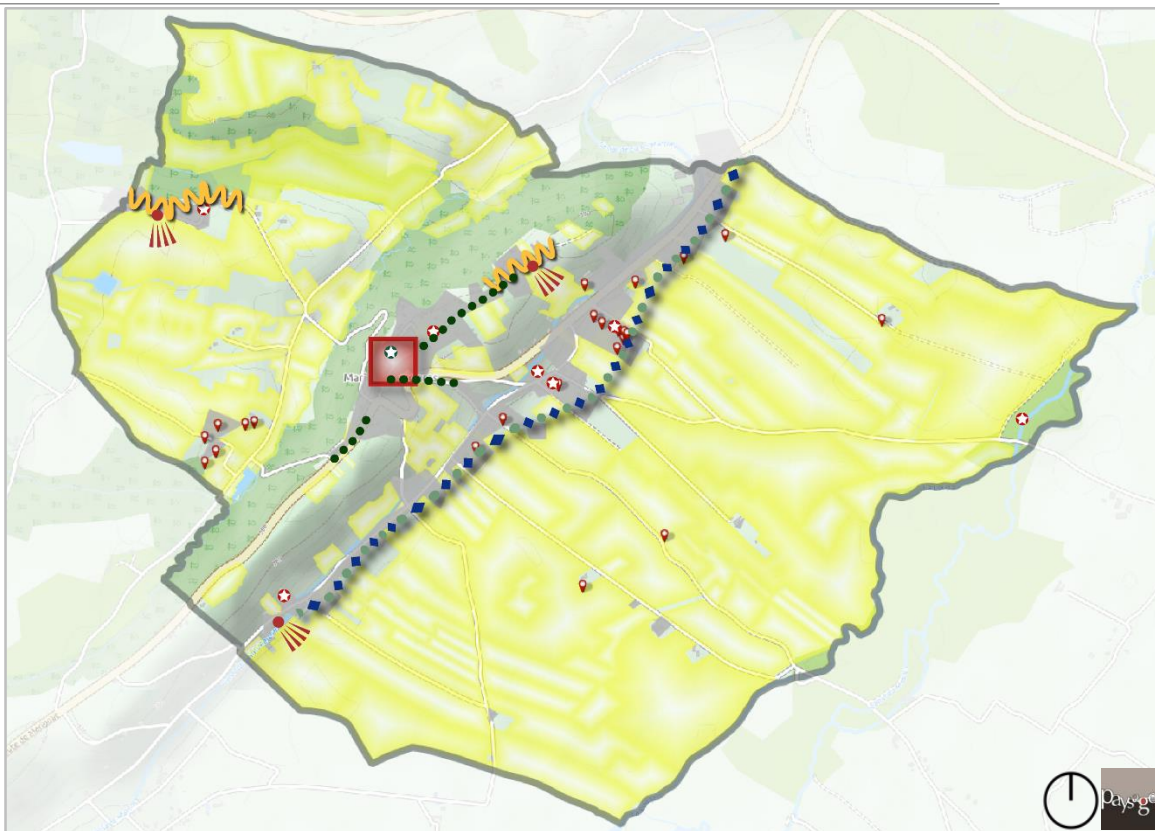
# Mettre en avant la diversité des richesses locales : agriculture, paysages et patrimoine

◦ L'activité agricole sera soutenue et préservée par plusieurs orientations :

- Sauvegarder les grandes entités agricoles à plusieurs fins : maintenir l'activité agricole, faciliter l'exploitation et les cultures, préserver les paysages et l'identité locale, ...
- Mettre en place des lisières végétales bordant les espaces agricoles afin de constituer des limites entre agriculture et urbanisation, de recréer des continuités écologiques compatibles avec l'activité agricole, de jouer un rôle paysager et fonctionnel,
- Privilégier le développement urbain sur les espaces les moins valorisables du point de vue de l'activité agricole, notamment au sein des dents creuses,
- Définir des zones de développement et des zones « tampon » (neutralisées sans logement ni bâtiment agricole) autour des exploitations lorsque le contexte le permet afin d'accompagner leur développement tout en gérant la coexistence avec l'habitat,

◦ Le patrimoine et les paysages locaux seront préservés et valorisés par des actions ayant pour objectif de :

- Valoriser le cœur de bourg comme élément patrimonial majeur du territoire, notamment par la réflexion sur un développement urbain soigné,
- Accompagner la préservation du bâti rural et du patrimoine végétal,
- Préserver les fenêtres visuelles sur le grand paysage et encadrer l'urbanisation linéaire.



## Volet agricole :

- Espaces agricoles à préserver
- ◆ Interface à traiter sous forme de lisière
- 📍 Bâti lié à l'activité agricole

## Volet patrimoine et paysages :

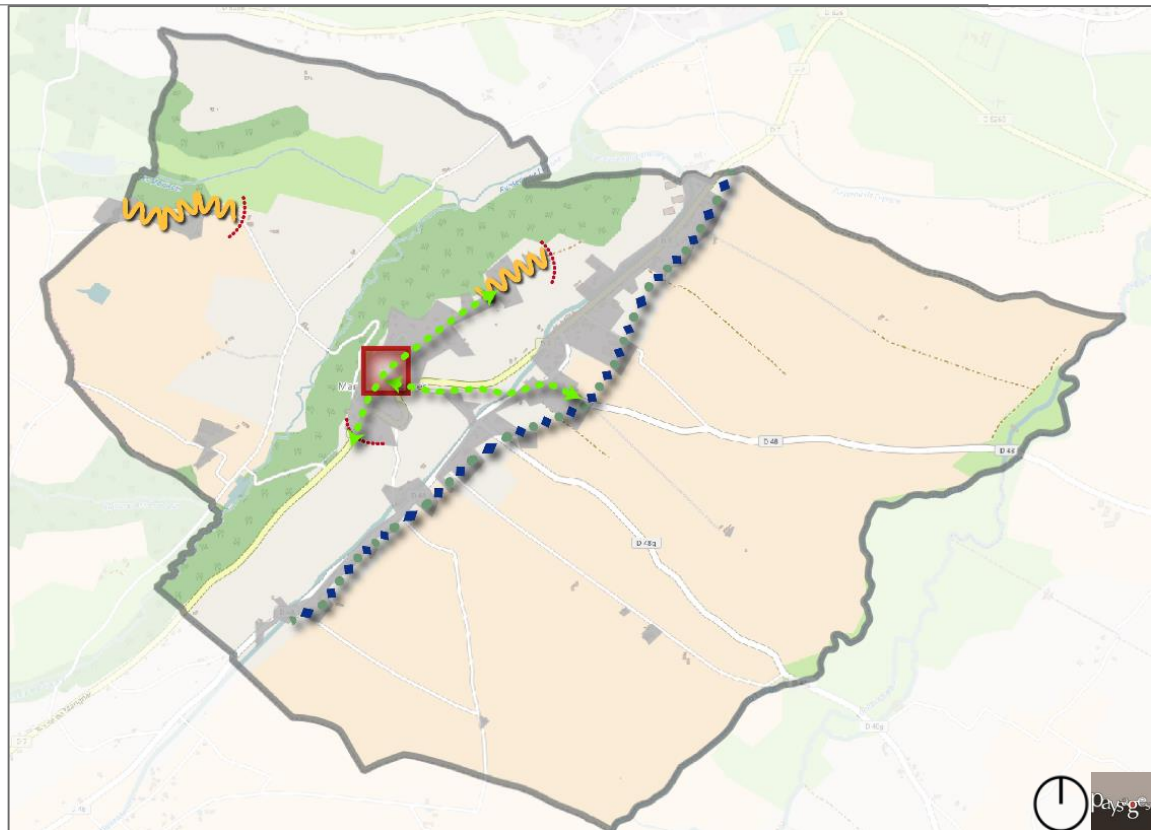
- Cœur de bourg patrimonial à valoriser
- ★ Bâti rural (non exhaustif) à préserver
- Éléments paysagers à sauvegarder (non exhaustif)
- 📍 Fenêtres visuelles à préserver
- 📍 Développement de l'urbanisation linéaire à encadrer

Mettre en place les conditions d'un  
développement urbain respectueux  
des qualités du territoire

---

# Privilégier la densification et la mise en lien des espaces urbanisés

- L'accueil du développement urbain est privilégié dans les tissus urbanisés par :
  - Le confortement du cœur de bourg accueillant les projets urbains structurants,
  - Le parachèvement des espaces urbanisés sous forme linéaire par le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante,
  - La mise en place de limites au développement constituées par l'enveloppe urbaine existante ou l'aménagement d'une lisière végétale en interface avec la zone agricole,
- Le développement urbain sera accompagné de celui des modes doux non-motorisés :
  - Le bourg sera le site de desserte prioritaire des liaisons douces,
  - Une liaison entre les deux noyaux urbains les plus développés, le bourg et la RD 7, sera aménagée,
  - Le maillage doux sera complété par le réseau créé au sein des nouveaux quartiers.



|                                                                                     |                                  |                                                                                       |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | Cœur de bourg à conforter        |  | Limite à l'urbanisation linéaire          |
|  | Espaces urbanisés                |  | Limite urbaine constituée par une lisière |
|  | Urbanisation linéaire à encadrer |  | Maillage doux à développer                |



# Conforter le cœur de bourg et améliorer son accessibilité

---

Sur une période récente, le développement urbain s'est le plus souvent réalisé à distance du cœur de bourg et a progressivement atténué son rôle de centralité.

Le projet urbain vise à recentrer un développement en lien direct avec le cœur de bourg en participant de l'amélioration de son fonctionnement par 3 approches :

- Un projet participant à la préservation des richesses environnementales :
  - La prise en compte des composantes de la TVB comme limite au développement urbain,
  - La préservation des ensembles boisés et des continuités végétales (alignements d'arbres et réseaux de haies) pour leurs valeurs environnementales et paysagères,
  - La gestion d'une interface qualitative entre les espaces agricoles et le développement urbain par la création et le confortement de lisières végétales,
  - L'intégration d'orientations environnementales et paysagères dans l'aménagement des nouveaux quartiers,
- Un projet confortant le rôle de centralité par :
  - Le maintien des équipements publics au cœur du fonctionnement urbain,
  - L'accueil d'une urbanisation densifiant et structurant les espaces urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine,
  - L'aménagement d'un quartier en continuité du cœur de ville participant à la structuration de ce dernier,
- Un projet améliorant le fonctionnement et l'accessibilité du bourg :
  - La mise en place d'un maillage de circulations douces (non-motorisées) reliant les équipements et les zones d'urbanisation existantes et futures,
  - L'aménagement de circulations douces facilitant l'accès au cœur de bourg depuis les quartiers périphériques.

# Conforter le cœur de bourg et améliorer son accessibilité



# Diversifier et renouveler l'offre locale d'habitat

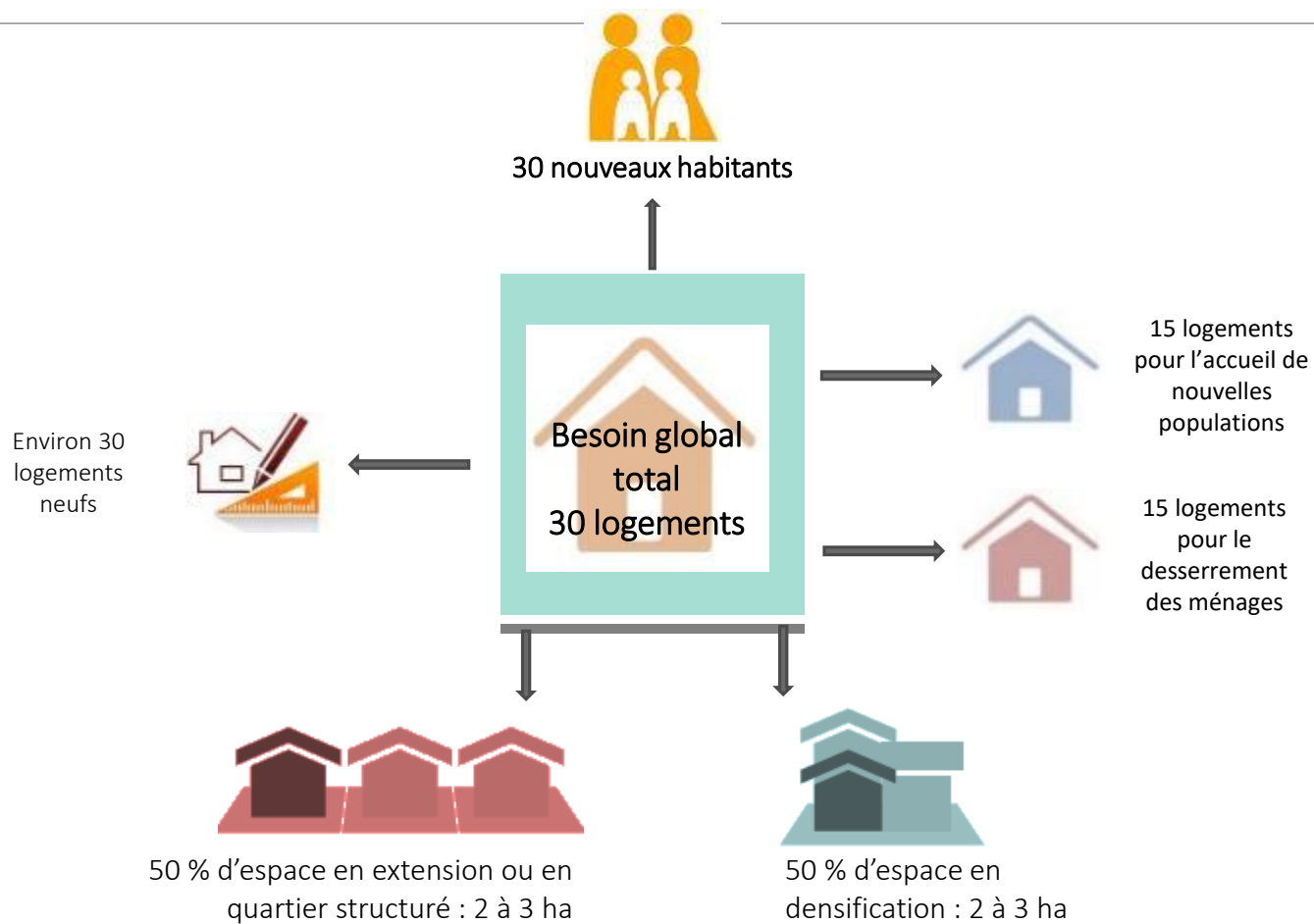
- Le modèle urbain des dernières décennies s'est concentré sur une production mono-typique de logements sous forme d'individuel pur (maison individuelle isolée) principalement occupés par des propriétaires.
- La diversification et le renouvellement des formes urbaines seront recherchées dans un souci de limitation de consommation spatiale et de diversification de l'offre de logements :
  - Poursuivre le développement du parc locatif et du parc social,
  - Favoriser la diversification des formes urbaines et des typologies de logements, notamment par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
  - Permettre la mixité des fonctions pour les activités compatibles avec le logement.
- Un projet urbain en adéquation avec la capacité des réseaux et des équipements techniques :
  - Conditionner le développement urbain par la présence et la capacité des réseaux existants et programmés,
  - Accompagner la mise à niveau des réseaux, dont les communications numériques.



# Pérenniser la dynamique de développement engagée

---

- Le territoire connaît une dynamique démographique initiée dans les années 1980 et portée par l'accueil de populations extérieures compensant la faiblesse du renouvellement naturel.
- Le projet communal vise à poursuivre la dynamique engagée tout en la modérant au regard des capacités communales. Ainsi, la croissance démographique envisagée se traduit par l'accueil de d'une trentaine d'habitants supplémentaires pour atteindre aux alentours de 510 habitants en 2030 (basé sur une estimation de 480 habitants en 2019).
- Le projet veillera également à répondre aux besoins de la population locale en anticipant le phénomène de desserrement des ménages (basé sur une concentration 2,7 personnes par ménage en 2015 ramenée à 2,5 en 2030).
- La consommation spatiale répondant à ce scénario produira un modèle plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années par la mise en place d'un projet 2 fois plus dense que les pratiques actuelles en privilégiant la densification des espaces urbanisés (basé sur une consommation de 4,25 lgt/ha entre 2006 et 2015).





## Prendre en compte les richesses du territoire comme préalable au développement local

### Placer le territoire en maillon de la biodiversité locale

- Préservation des milieux jouant un rôle supracommunal et constituant les composantes de la trame verte et bleue (TVB)
- Confortement des composantes de la biodiversité commune
- Intégration des risques naturels

### Mettre en avant la diversité des richesses locales

- Soutien et préservation de l'activité agricole
- Préservation et valorisation du patrimoine et des paysages communaux

## Mettre en place les conditions d'un développement urbain respectueux des qualités du territoire

### Privilégier la densification et la mise en lien des espaces urbanisés

- Accueil du développement urbain privilégié dans les tissus urbanisés
- Développement des modes doux (non-motorisés)

### Conforter le cœur de bourg et améliorer son accessibilité

- Participation à la préservation des richesses environnementales
- Amélioration du fonctionnement et de l'accessibilité du bourg
- Confortement du rôle de centralité

### Diversifier et renouveler l'offre locale d'habitat

- Recherche de la diversification et renouvellement des formes urbaines
- Mise à niveau des équipements

### Pérenniser la dynamique de développement engagée

- + 30 hab.,
- + 30 lgts,
- + 2 à 3 ha

# Synthèse

## Composantes volet environnement

### Milieux jouant un rôle supracommunal :

-  Corridors à conserver
-  Corridors à restaurer
-  Masses boisées à sauvegarder
-  Cour d'eau et ripisylve à préserver
-  Canal

### Composantes de la biodiversité commune :

-  Réseau de haies et alignements d'arbres à préserver et renforcer
-  Biodiversité de proximité au sein des espaces urbanisés

### Risques à prendre en compte :

-  Zone inondable

## Composantes volet agricole

-  Espaces agricoles à préserver
-  Interface à traiter sous forme de lisière
-  Bâti lié à l'activité agricole

## Composantes volet patrimoine et paysages

-  Cœur de bourg patrimonial à valoriser
-  Bâti rural (non exhaustif) à préserver
-  Éléments paysagers à sauvegarder
-  Fenêtres visuelles à préserver
-  Développement de l'urbanisation linéaire à encadrer

## Composantes du développement urbain

-  Cœur de bourg à conforter
-  Espaces urbanisés
-  Urbanisation linéaire à densifier
-  Limite à l'urbanisation linéaire
-  Limite urbaine constituée par une lisière
-  Maillage doux à développer

