

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MAURESSAC

P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

**2 Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (P.A.D.D.)**

P.L.U :

Arrêté le 12.06.2025

Approuvé le

12.03.2026

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier

31700 BLAGNAC

Tél : 05 34 27 62 28

contact@paysages-urba.fr

2



ELABORATION DU PLU DE MAURESSAC

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES : PADD

Date du débat du Conseil Municipal sur les orientations du PADD : 07/07/2022

Axe 1 : Un cadre de vie préservé et accueillant



Préserver les richesses du territoire



Valoriser les composantes de l'identité locale

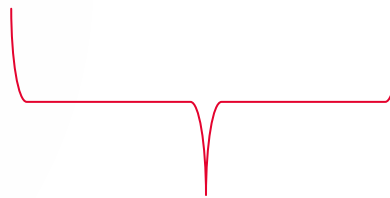
Axe 2 : Un territoire dynamique et solidaire



Poursuivre l'accueil de population et adapter l'offre de logements



Porter un projet urbain confortant le bourg



Horizon 2035

Axe 1 : Un cadre de vie préservé et accueillant

Préserver les richesses du territoire



Constats :

- ▶ Des espaces boisés reconnus d'intérêt écologiques recouvrant les 2/3 sud et ouest de la commune (ZNIEFF). Ces espaces sont accessibles aux randonneurs et ont fait l'objet de mises en valeur.
- ▶ Un corridor ouvert de biodiversité qui longe la RD12 au pied des coteaux.
- ▶ Une biodiversité ordinaire bien implantée grâce à la forte densité des haies et ruisseaux qui traversent la partie vallonnée de la commune.
- ▶ Des risques naturels connus en lien avec les débordements des cours d'eau et la gestion des eaux de ruissellement.

Enjeux :

- ▶ Maintien des réservoirs de biodiversité, préalable au fonctionnement écologique de la trame verte
- ▶ Maintien des continuités longitudinale des cours d'eau afin de garantir les déplacements des espèces inféodées à ces milieux
- ▶ Maintien des corridors écologiques de plaines mis à mal par l'urbanisation et l'intensification des pratiques agricoles
- ▶ Intégration et gestion des risques naturels

Actions :

- ▶ Sauvegarder les éléments de nature patrimoniale jouant un rôle à large échelle :
 - ▶ les ZNIEFF,
 - ▶ les composantes de la trame verte et bleue (TVB),
- ▶ Préserver les composantes de la biodiversité ordinaire locale :
 - ▶ les haies et bois,
 - ▶ les cours d'eau et leurs abords,
- ▶ Intégrer une approche environnementale dans le projet urbain :
 - ▶ la mise en place d'un écrin végétal autour de l'enveloppe urbaine,
 - ▶ la valorisation des sentiers et chemins favorisant l'accès à la nature,
 - ▶ l'évolution encadrée du bâti dans les espaces de nature,
 - ▶ la prise en compte et la non aggravation des risques naturels.

Préserver les richesses du territoire



Sauvegarder les éléments de nature patrimoniale jouant un rôle à large échelle :

 ZNIEFF à préserver

 corridors TVB à préserver

Préserver les composantes de la biodiversité ordinaire locale :

••••• haies à préserver

 bois à préserver

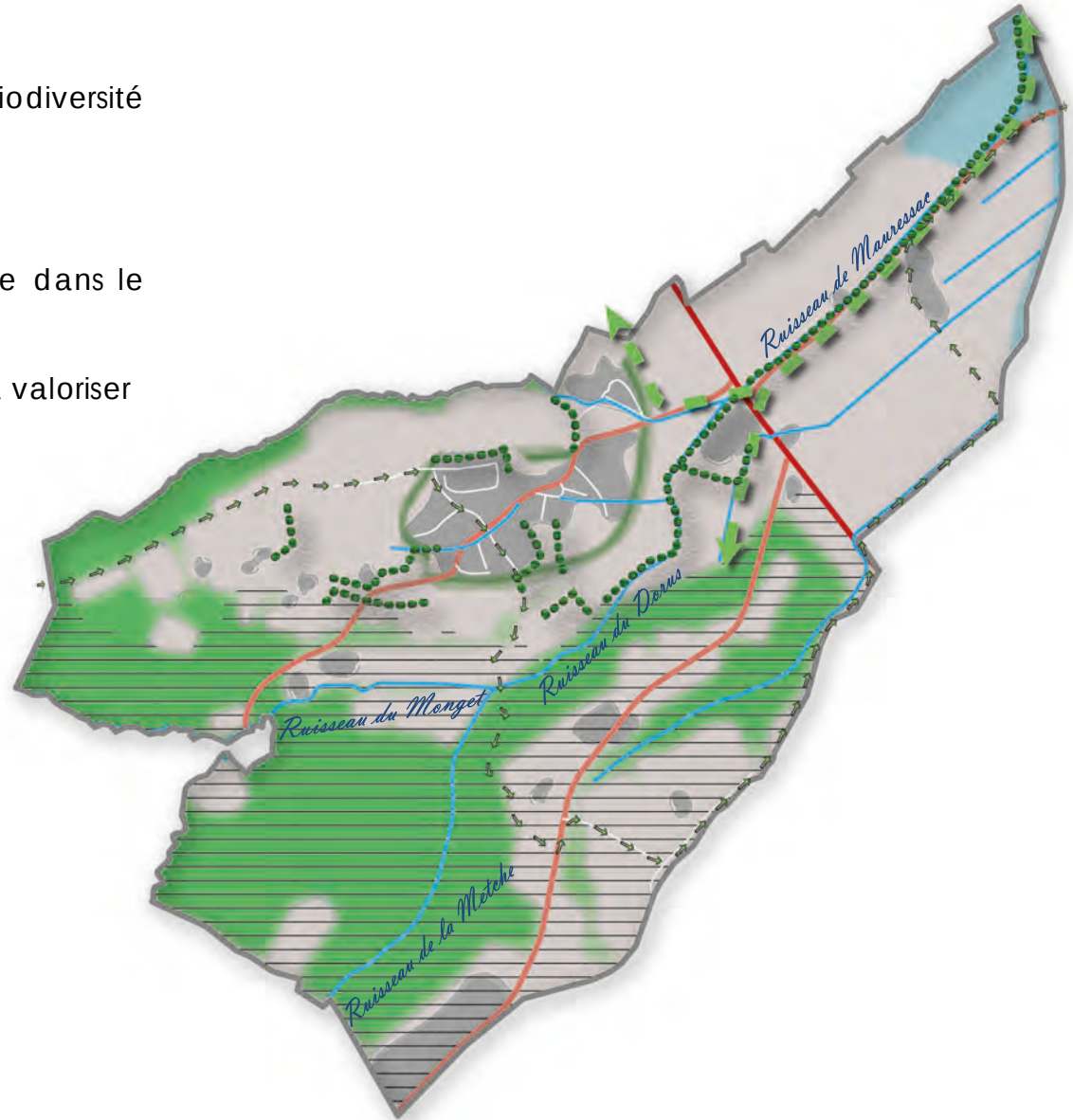
 cours d'eau à préserver

Intégrer une approche environnementale dans le projet urbain :

 écriin végétal à constituer

 sentiers et chemins de randonnée à valoriser

 zone inondable à intégrer



Valoriser les composantes de l'identité locale



Constats :

- ▶ Des espaces agricoles qui couvrent plus de 40 % du territoire malgré l'absence de siège d'exploitation en activité sur la commune
- ▶ Des points de vigilance sur les pratiques culturelles en interface avec les espaces urbanisés, en termes fonctionnels, de conflits d'usages et de risques (coulées de boues et ruissellement des eaux de pluie)
- ▶ Des ambiances paysagères variées qui offrent une diversité de paysages sur le territoire
- ▶ Un patrimoine local préservé vecteur d'identité territoriale
- ▶ Des ressources naturelles favorables au déploiement des énergies renouvelables

Enjeux :

- ▶ Maintien de l'activité agricole sur la commune
- ▶ Facilitation de la cohabitation entre agriculture et autres fonctions de la cité
- ▶ Préservation des paysages et du patrimoine participant de l'identité locale
- ▶ Mobilisation des ressources locales en faveur des énergies renouvelables

Actions :

- ▶ Valoriser et préserver les ressources du territoire dans leur diversité :
 - ▶ Les terres agricoles, notamment les grandes entités,
 - ▶ La ressource en eau, dont les réseaux d'irrigation,
 - ▶ Les ressources renouvelables participant de la transition énergétique,
- ▶ Accompagner la cohabitation des usages sur le territoire par :
 - ▶ La prise en compte des contraintes réglementaires et fonctionnelles des exploitations agricoles, dont la circulation des engins agricoles,
 - ▶ La constitution d'une lisière végétale en interface entre espaces agricole et tissus urbanisés,
 - ▶ Le confortement et le développement du réseau de haies dans l'espace agricole par des démarches participatives,
- ▶ Préserver et conforter les paysages caractéristiques de l'identité locale :
 - ▶ Le panorama sur la silhouette villageoise depuis l'entrée de ville sur la RD 12,
 - ▶ La trame végétale structurant les paysages agricoles,
- ▶ Mettre en valeur le patrimoine local dans sa diversité et anticiper son évolution :
 - ▶ Les ensembles urbains : le cœur de bourg et le hameau de Mercadier,
 - ▶ Les éléments emblématiques : château de l'Orme, le patrimoine rural,
 - ...

Valoriser les composantes de l'identité locale



Valoriser et préserver les ressources du territoire dans leur diversité :

 espaces agricoles à préserver

Accompagner la cohabitation des usages sur le territoire par :

 lisière végétale à constituer

 réseau de haies à conforter

Préserver et conforter les paysages caractéristiques de l'identité locale :

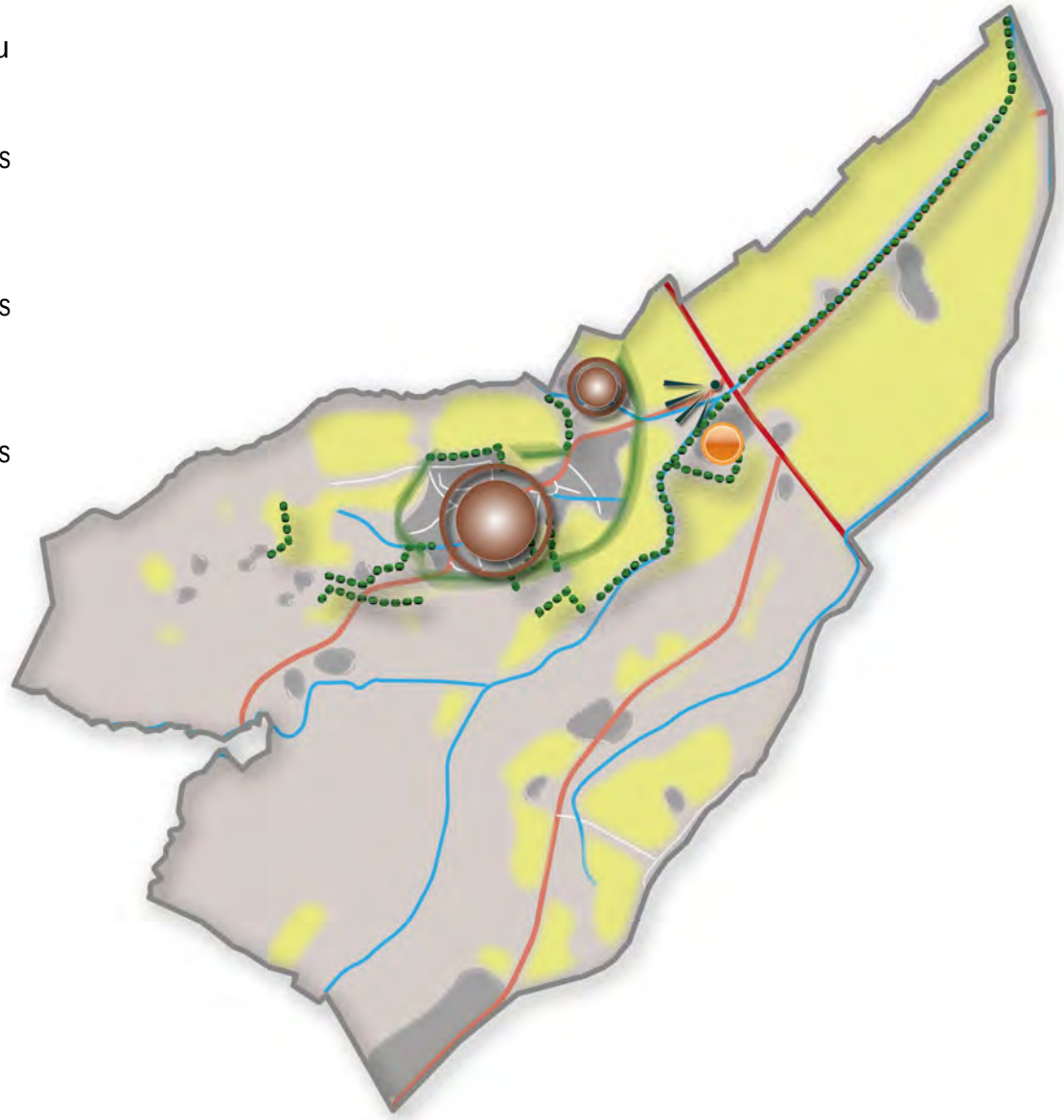
 panorama à préserver

 trame végétale à développer

Mettre en valeur le patrimoine local dans sa diversité et anticiper son évolution :

 ensembles urbains à valoriser

 élément emblématique à valoriser



Axe 2 : Un territoire dynamique et solidaire

Poursuivre l'accueil de population et adapter l'offre de logements



Constats :

- ▶ Une croissance démographique récente principalement alimentée par un solde migratoire soutenu
- ▶ Une population jeune, composée de familles avec enfants
- ▶ Un parc de logements composé de maisons individuelles, de peu de locatif et d'une absence de logement social
- ▶ Une moyenne de 8 logements/ha sur la dernière décennie
- ▶ Une nécessaire compatibilité du projet avec les dispositions du SCOT du Sud Toulousain

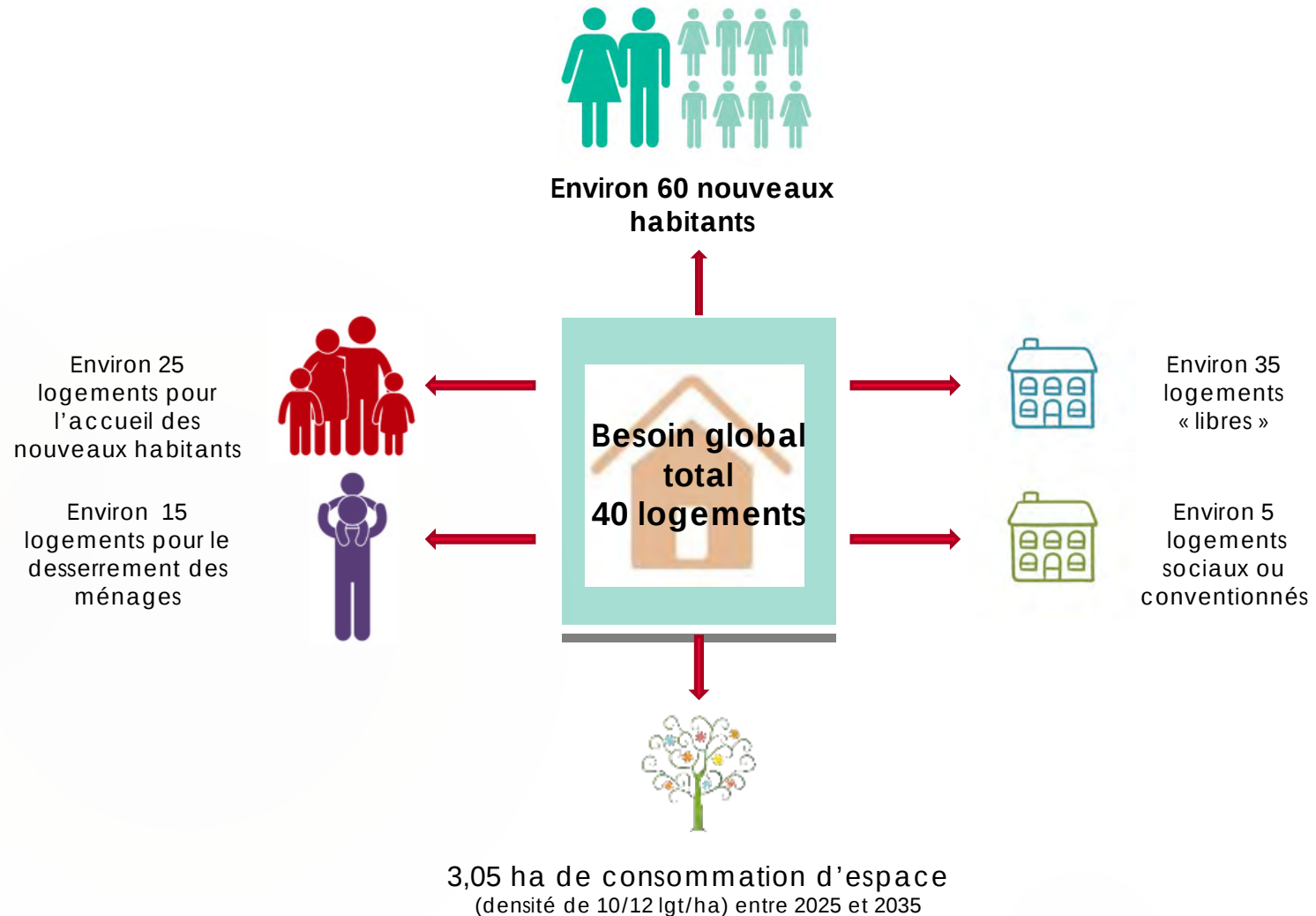
Enjeux :

- ▶ Maintien de l'attractivité communale pour poursuivre le renouvellement de la population et la pérennité des équipements scolaires
- ▶ Diversification du parc de logements en réponse aux trajectoires résidentielles des ménages
- ▶ Définition d'un projet urbain alliant préservation du cadre de vie rural et limitation de la consommation d'espace
- ▶ Intégration des logiques supracommunales, notamment le projet porté à l'échelle du SCOT Sud Toulousain

Actions :

- ▶ Poursuivre la dynamique démographique par :
 - ▶ L'accueil d'environ 60 nouveaux habitants à horizon 2035.
- ▶ Assurer une production de logements répondant aux besoins locaux et aux trajectoires des ménages par :
 - ▶ La création de 25 logements en réponse à l'attractivité résidentielle du territoire,
 - ▶ La création de 15 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages,
 - ▶ La constitution d'un parc de logement social équivalent à 10 % du parc de logements à produire,
 - ▶ La diversification du parc de logements par l'introduction de nouvelles formes urbaines.
- ▶ Porter un projet urbain plus durable par :
 - ▶ La définition d'un projet plus sobre en termes de consommation spatiale passant d'une moyenne de 8 lgt/ha à 10lgt/ha minimum dans les nouveaux projets,
 - ▶ La mise en place de projets maîtrisés en priorité en densification et limitant l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Poursuivre l'accueil de population et adapter l'offre de logements



Porter un projet urbain confortant le bourg



Constats :

- ▶ Une organisation traditionnelle autour de 2 centralités : le Bourg et le Mercadier
- ▶ Un développement urbain récent qui s'est concentré autour du bourg qui accueille les équipements et services à la population
- ▶ Un territoire épargné par l'étalement urbain, seul le secteur de Frontil / La Côte Blanche a fait l'objet d'une urbanisation linéaire conséquente
- ▶ Des déplacements doux non sécurisés
- ▶ Une gestion et une évolution des réseaux à anticiper

Enjeux :

- ▶ Confortement du bourg et des fonctions centrales qu'il accueille
- ▶ Consolidation du lien entre le bourg et Mercadier
- ▶ Arrêt de l'urbanisation linéaire
- ▶ Mise à niveau des équipements et réseaux en cohérence avec le projet urbain
- ▶ Anticipation des besoins liés à l'accueil de population

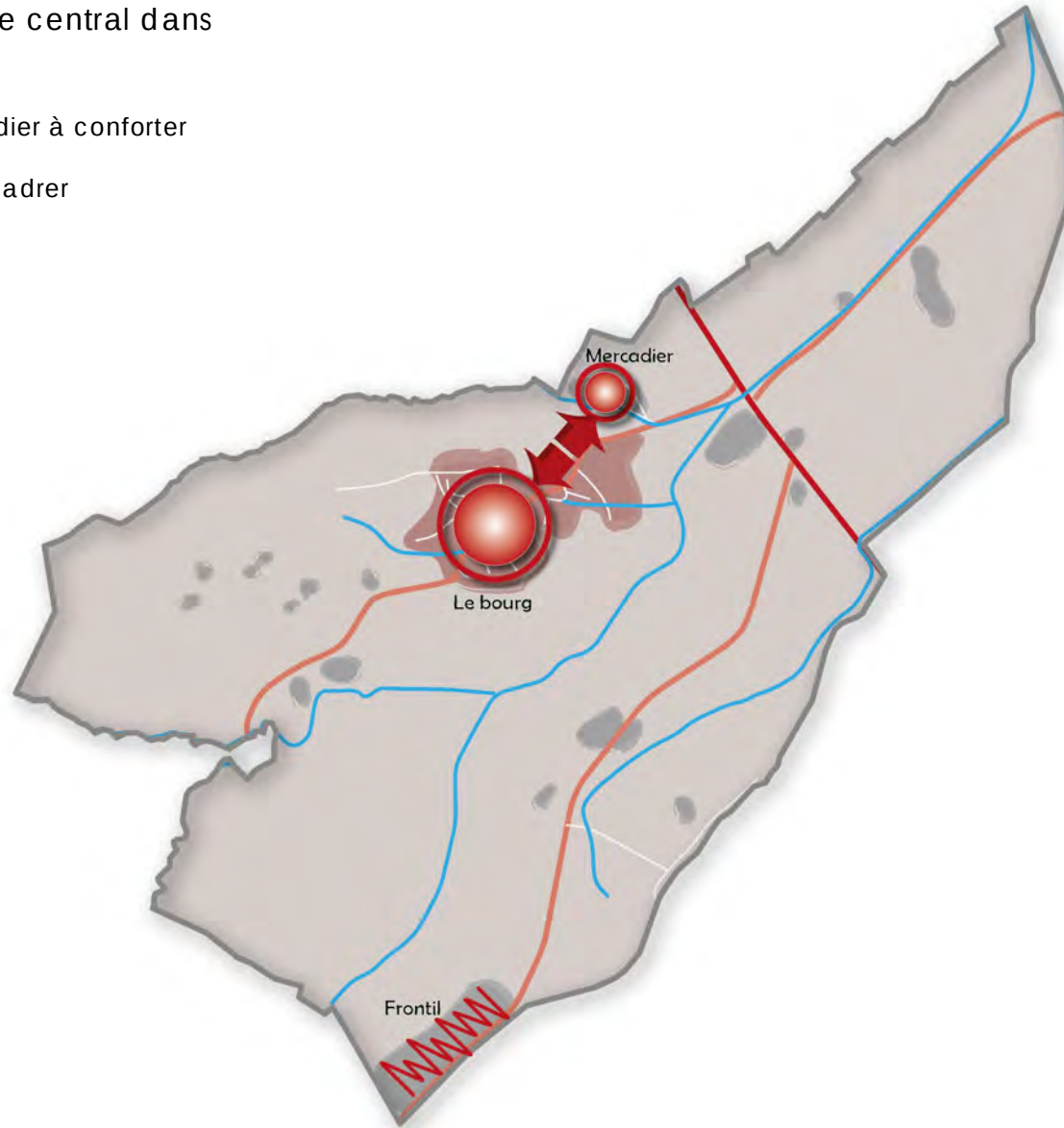
Actions :

- ▶ Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire par :
 - ▶ L'organisation de l'accueil d'habitat au plus près des équipements et services à la population,
 - ▶ L'accompagnement de la mixité des fonctions par l'accueil de commerces et services dans le bourg et dans les espaces urbanisés,
 - ▶ L'anticipation de l'évolution des équipements et de l'offre urbaine dans le bourg et les espaces liés,
 - ▶ L'encadrement de l'urbanisation du secteur de Frontil en cohérence avec la capacité des réseaux,
 - ▶ La détermination des conditions d'évolution limitées de l'habitat distant du bourg.
- ▶ Améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux par :
 - ▶ La définition de formes urbaines diversifiées répondant à une plus large pluralité de besoins,
 - ▶ L'encadrement des projets s'inspirant du modèle traditionnel et structurant les espaces urbanisés et à urbaniser,
 - ▶ La définition d'une stratégie d'actions à mener sur les déplacements et le stationnement dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, facilitant et sécurisant les mobilités sur le territoire et l'accès aux équipements et aux services,
 - ▶ La qualification et la structuration d'espaces publics confortant la convivialité des noyaux urbain et développant l'offre de loisirs du territoire.
- ▶ Anticiper les besoins et préserver des risques par :
 - ▶ La mise en place d'une stratégie de gestion et de planification d'intervention sur les réseaux, notamment d'assainissement des eaux usées et pluviales,
 - ▶ La définition des espaces de développement en cohérence avec la capacité des réseaux, dont le numérique, et l'incidence sur les risques identifiés.

Porter un projet urbain confortant le bourg

Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire :

-  Centralités bourg – Mercadier à conforter
-  Urbanisation linéaire à encadrer
-  Lien à renforcer
-  Habitat isolé à encadrer



Porter un projet urbain confortant le bourg



Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire par :

-  L'organisation de l'accueil d'habitat au plus près des équipements et services à la population,
-  L'accompagnement de la mixité des fonctions par l'accueil de commerces et services dans le bourg et dans les espaces urbanisés,
-  L'anticipation de l'évolution des équipements et de l'offre urbaine dans le bourg et les espaces liés,

Améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux par :

-  La définition de formes urbaines diversifiées répondant à une plus large pluralité de besoins,
-  L'encadrement des projets s'inspirant du modèle traditionnel et structurant les espaces urbanisés et à urbaniser,
-  La définition d'une stratégie d'actions à mener sur les déplacements et le stationnement dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, facilitant et sécurisant les mobilités sur le territoire et l'accès aux équipements et aux services,
-  La qualification et la structuration d'espaces publics confortant la convivialité des noyaux urbain et développant l'offre de loisirs du territoire.



Synthèse



Sauvegarder les éléments de nature patrimoniale jouant un rôle à large échelle :

-  ZNIEFF à préserver
-  corridors TVB à sauvegarder

Préserver les composantes de la biodiversité ordinaire locale :

-  haies à préserver
-  bois à préserver
-  cours d'eau à préserver

Intégrer une approche environnementale dans le projet urbain :

-  écrin végétal à constituer
-  sentiers et chemins de randonnée à valoriser
-  zone inondable à intégrer

Valoriser et préserver les ressources du territoire dans leur diversité :

-  espaces agricoles à préserver

Accompagner la cohabitation des usages sur le territoire par :

-  lisière végétale à constituer

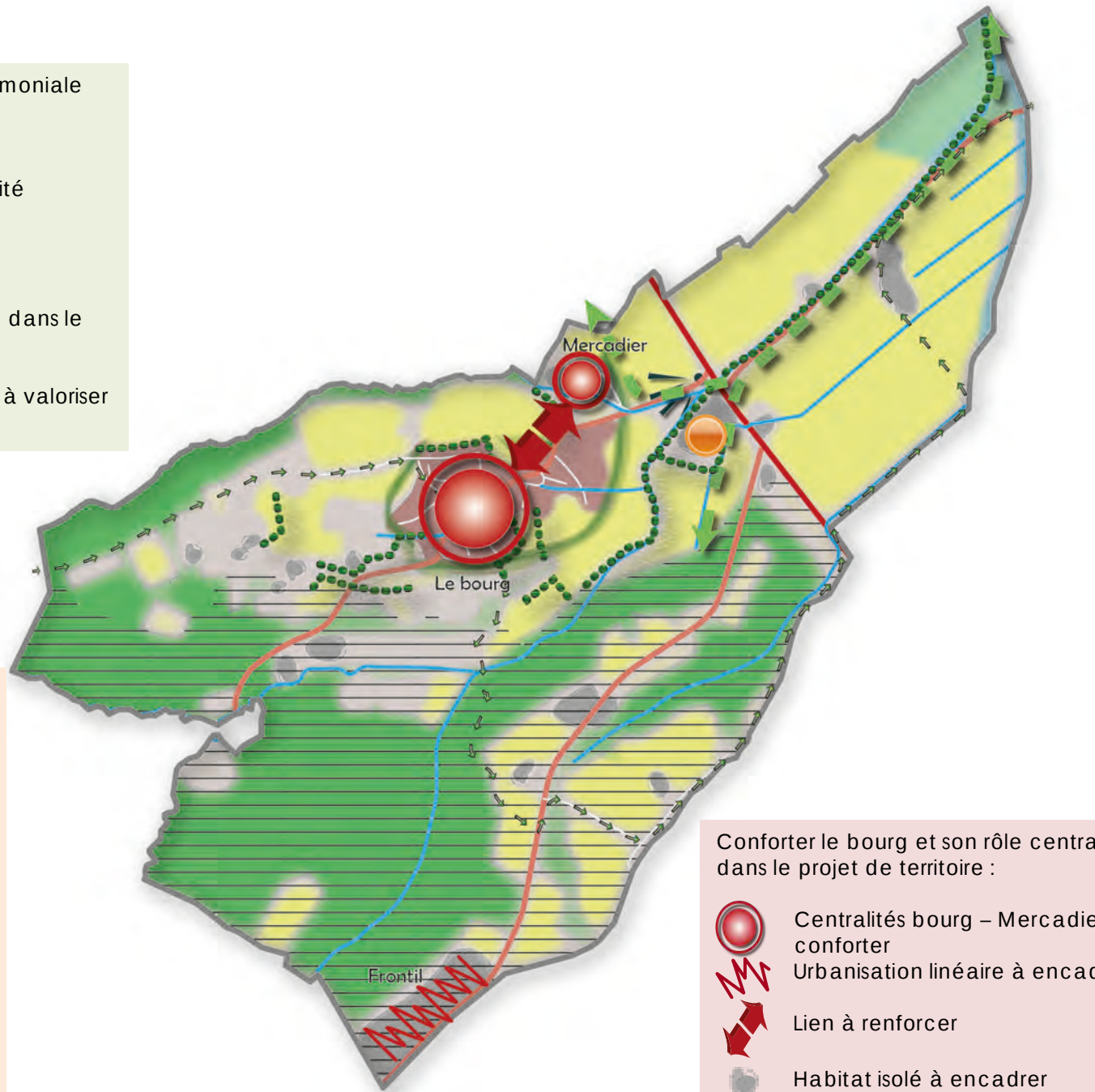
-  réseau de haies à conforter

Préserver et conforter les paysages caractéristiques de l'identité locale :

-  panorama à préserver
-  trame végétale à développer

Mettre en valeur le patrimoine local dans sa diversité et anticiper son évolution :

-  ensembles urbains à valoriser
-  élément emblématique à valoriser



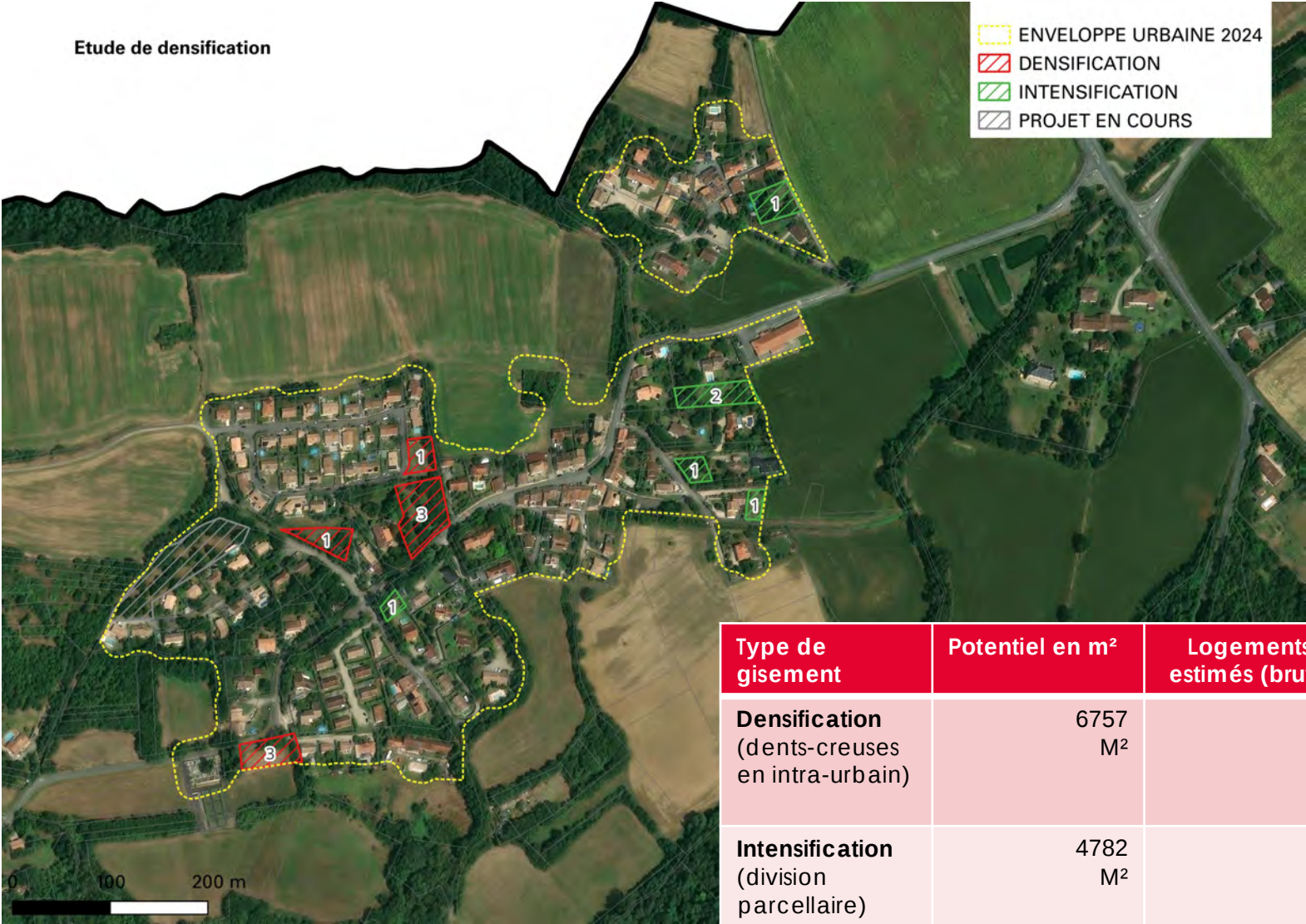
Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire :

-  Centralités bourg – Mercadier conforter
-  Urbanisation linéaire à encadrer
-  Lien à renforcer
-  Habitat isolé à encadrer

Annexe : étude de densification



Etude de densification



Type de gisement	Potentiel en m²	Logements estimés (bruts)	Pondération appliquée
Densification (dents-deux en intra-urbain)	6757 M²	8	4
Intensification (division parcellaire)	4782 M²	6	2
Total potentiel de densification	11 539 m²	14	6