

P L U
PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MAUREVILLE

3 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ELABORATION DU PLU			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
22/05/2019	25/10/2019	22/11/2019	20/02/2020

CONTENU ET PORTEE DU PADD

La loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un « **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** » (PADD) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la commune dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour ce faire il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- × ***La protection de l'environnement et du cadre de vie***
- × ***L'équité et la cohésion sociale***
- × ***L'efficacité économique***

Véritable **expression du projet communal** dans l'organisation de son territoire, le PADD prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques concernant la commune pour définir ses grandes orientations, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysages et de patrimoine.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définies à partir du diagnostic, sont une partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme. Même si la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du PADD, les principes et les orientations

qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le PADD doit être un document **simple, accessible à tous les citoyens** et doit permettre un débat clair en Conseil Municipal.

ELEMENTS DE CADRAGE

- ✘ Située à l'Est de Toulouse, la commune fait partie de la quatrième couronne de l'agglomération.
- ✘ Elle s'étend sur 990 hectares au relief très vallonné caractéristique des paysages du Lauragais.
- ✘ Le réseau hydrographique est composé de trois cours d'eau principaux ainsi que de zones humides et de retenues collinaires, à préserver voire à remettre en état.
- ✘ L'activité céréalière intensive prédomine dans le paysage.
- ✘ La RD1 et la RD18 assurent la desserte de la commune tout en jouant un rôle structurant à l'échelle du bassin de vie. Elles franchissent la commune d'Est en Ouest, au Nord (RD1) et au Sud (RD18).
- ✘ La desserte interne du territoire communal est assurée par la RD38 et la RD38H.
- ✘ Le territoire est organisé en poches d'urbanisation, notamment à proximité de l'église et de la Mairie puis de façon linéaire à proximité de la RD1.
- ✘ La commune est peu structurée et possède peu d'équipements et services. La plupart de ceux-ci se situent dans les communes voisines (Tarabel pour les écoles et Caraman pour les commerces et services).
- ✘ En 2014, la commune compte 302 habitants.
- ✘ Une croissance démographique constante est observée sur le territoire avec une accélération du phénomène depuis 2016.
- ✘ La taille moyenne des ménages est établie à 2,7 individus par ménage en 2014. Conformément aux tendances nationales, elle est en baisse. Une projection à l'horizon 2030 laisse apparaître une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2,5 individus.

- ✘ La consommation foncière sur les 10 dernières années s'établit à 7,8 ha
- ✘ La capacité d'accueil potentielle en urbanisation et densification des espaces bâtis est de l'ordre de 2,1 ha.
- ✘ 84% des emplois présents dans la commune sont assurés par une seule entreprise.
- ✘ Une zone d'activités qui accueillera à l'horizon 2019 5 établissements et dont les possibilités d'extension sont très restreintes.
- ✘ Les activités commerciales artisanales ont tendance à se développer sur le lieu de résidence du gérant (dont vente à la ferme dans le cadre d'activités agricoles).
- ✘ Une ligne électrique à très haute tension située au Nord-est du territoire impacte sur la constructibilité et les paysages.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le diagnostic stratégique a mis en évidence plusieurs enjeux en termes de fonctionnement et d'évolution de la commune.

La commune de **Maureville est traditionnellement agricole et rurale**. L'urbanisation s'y est réalisée progressivement sous la forme de maisons individuelles. Hormis les exploitations agricoles, le bâti à vocation d'habitation se développe le long ou à proximité des axes routiers structurants (à proximité des RD1 et 18 et le long des RD38 et 38h).

L'église et la Mairie se situent à proximité l'une de l'autre, toutefois, **aucun centre-bourg n'est réellement identifié** sur la commune et n'assume un rôle structurant dans le fonctionnement territorial.

Jusqu'alors les activités économiques se développaient sur la **ZA de Lourman**. Progressivement, **des activités s'implantent au domicile du chef d'entreprise**. Par ailleurs, dans le cadre de la commercialisation des productions agricoles, les points de vente à la ferme se développent.

Les principaux bassins d'emplois se situent sur l'agglomération toulousaine et à Caraman. Une **offre en transports en commun** existe et est mobilisée, des **marges d'amélioration sont perceptibles**.

Les paysages présentent de nombreux atouts (vues sur le grand paysage, présence de ripisylves intéressantes, programme de replantation de haies, éléments de trame verte et bleue, etc.). Ces éléments qui caractérisent la commune seront à préserver autant que possible dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Maureville se décline selon 4 principes directeurs :

- **AXE 1** : Protéger, valoriser et restaurer les éléments environnementaux, facteurs identitaires du territoire
- **AXE 2** : Maintenir et soutenir l'activité agricole, élément caractéristique de la commune
- **AXE 3** : Mettre en œuvre une politique d'urbanisation maîtrisée et structurée autour du centre-bourg, pour maintenir l'identité de la commune face à la périurbanisation
- **AXE 4** : Construire un territoire fonctionnel et agréable pour proposer un cadre de vie qualitatif aux habitants

AXE 1 : PROTEGER, VALORISER ET RESTAURER LES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX, FACTEURS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1 : DEFINIR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (TRAMES VERTE ET BLEUE).

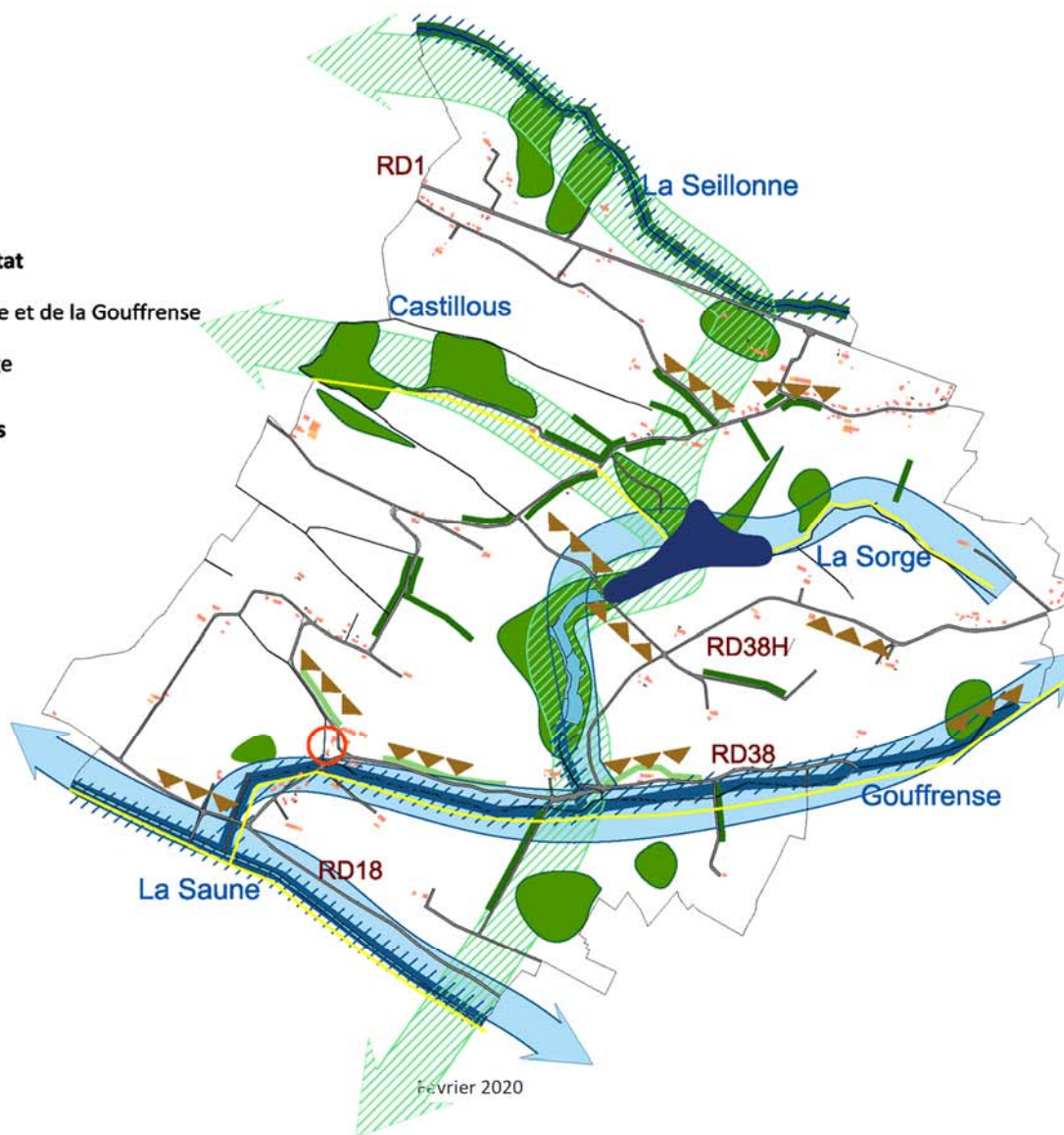
- Préserver les éléments existants constitutifs de la trame verte :
 - Boisements de fond de vallées
 - Haies d'ores-et-déjà existantes et/ou replantées
- Poursuivre la restauration du réseau de haies pour reconnecter les réservoirs boisés et lutter contre l'érosion des sols en impliquant les agriculteurs et les particuliers.
- Identifier les zones humides comme éléments de biodiversité à protéger et constitutifs de la trame bleue (extrémité de la Sorge et des Castillous, zones de mobilité des cours d'eau).
- Intégrer les prescriptions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Protéger les infrastructures écologiques (bandes enherbées, ripisylves...) le long des cours d'eau (notamment concernant la Saune, la Gouffrense et la Seillonne) pour :
 - Améliorer leur état physique et chimique
 - Limiter les débordements
- Encourager à la plantation de végétaux locaux et adaptés au contexte par la création d'une charte de l'arbre.

ORIENTATION 2 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES DE RENCONTRE ET DE LOISIRS.

- Valoriser les espaces naturels comme lieux de loisirs ou promenade.
- Mettre en valeur les espaces publics à travers des aménagements paysagers.

Axe 1 : Protéger et restaurer les éléments environnementaux, facteurs identitaires du territoire

-  **Trame verte à préserver**
 -  Réseau de haies
 -  Boisements existants
-  **Trame bleue à restaurer ou maintenir en bon état**
 -  Ripisylves de la Seillonne, de la Saune et de la Gouffrense
 -  Zones humides du ruisseau de la Sorge
-  **Espaces naturels à valoriser comme lieux de loisirs**
-  **Espaces publics à valoriser**
-  **Haies à replanter**
-  **Lutter contre le phénomène d'érosion des sols**



AXE 2 : MAINTENIR ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE, ELEMENT CARACTERISTIQUE DE LA COMMUNE





ORIENTATION 1 : PRESERVER LES TERRES CULTIVABLES

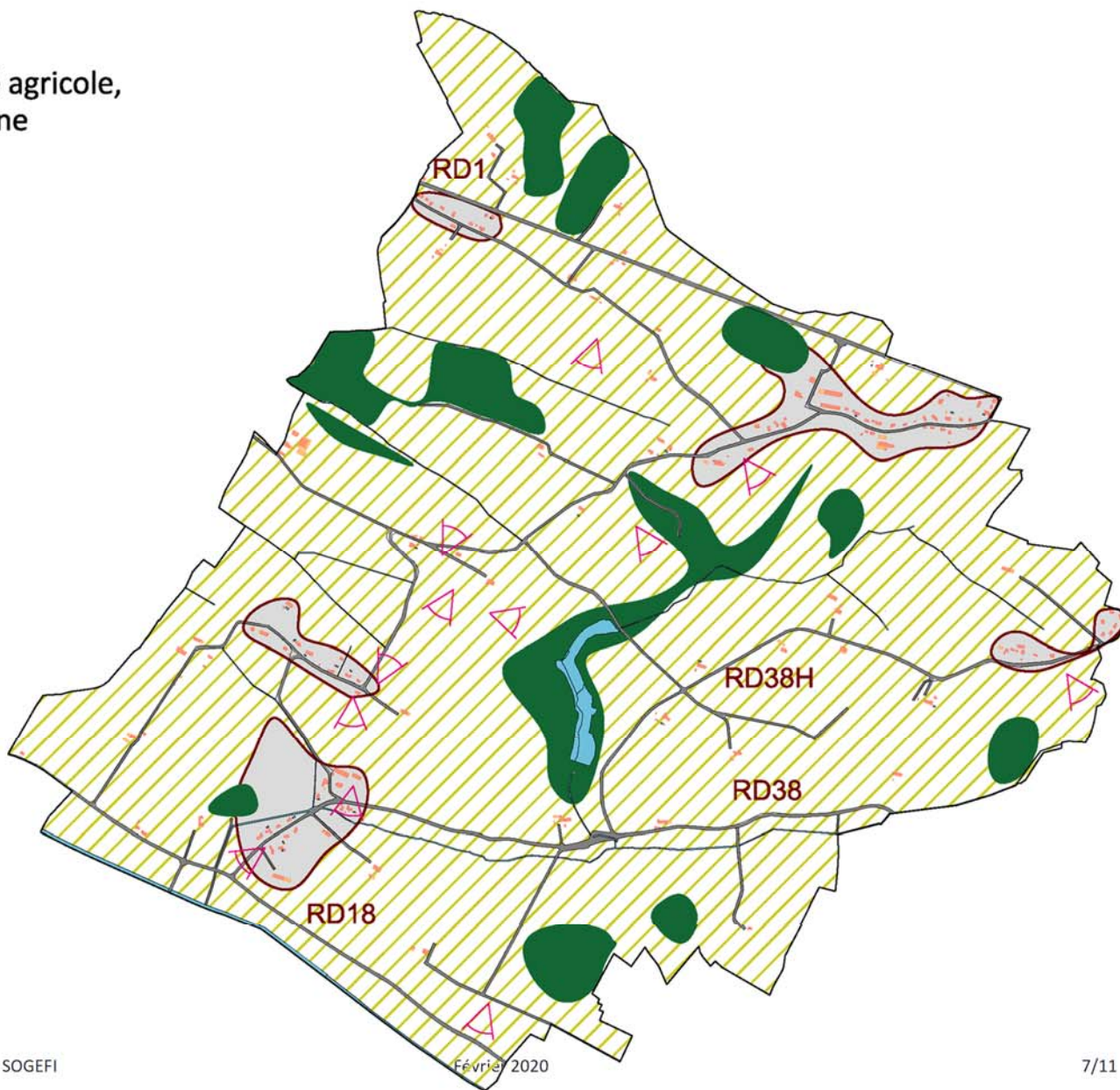
- Maintenir les vastes ensembles agricoles en empêchant le mitage et en limitant l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles afin de faciliter le travail des terres, maintenir les vues sur le grand paysage et limiter les conflits d'usages.
- Promouvoir des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.

ORIENTATION 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ET DU BATI AGRICOLE

- Rendre possible la diversification de l'activité agricole vers des activités commerciales (vente sur site) ou touristiques.

Axe 2 : Maintenir et soutenir l'activité agricole, élément caractéristique de la commune

-  Espaces agricoles à préserver
-  Zones urbanisées à maîtriser
-  Boisements existants
-  Vues à préserver



AXE 3 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'URBANISATION MAITRISEE ET STRUCTUREE AUTOUR DU CENTRE-BOURG, POUR MAINTENIR LE CARACTERE DE LA COMMUNE FACE A LA PERIURBANISATION

ORIENTATION 1 : FAIRE DU CENTRE-BOURG UN LIEU FEDERATEUR

- Spatialiser l'urbanisation à vocation d'habitat au niveau du centre-bourg et l'urbanisation à vocation d'activités génératrices d'emplois sur la ZA de Lourman pour favoriser l'accès aux transports en commun.
- Urbaniser de manière prioritaire autour du centre-bourg historique (église et mairie).
- Stopper l'urbanisation linéaire et permettre uniquement la densification des hameaux.
- Développer des espaces publics fédérateurs au niveau du centre-bourg et y proposer des solutions de stationnement adaptées.
- Anticiper les besoins futurs du cimetière en extension de l'existant.

ORIENTATION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE D'URBANISATION MAITRISEE

- Mener une politique maitrisée d'urbanisation, progressive et maitrisée par rapport aux capacités des équipements (scolaires et des réseaux notamment) du territoire communal
- Sur les 10 dernières années, 8 hectares ont été consommés. Ils ont permis de réaliser 15 logements et 4 bâtiments d'activités. La

taille moyenne des parcelles à vocation d'habitation était de 2 117m². A l'horizon 2030, le PLU prévoit d'atteindre un parc de 157 logements (en 2011, le parc était constitué de 114 logements, 13 logements ont été réalisés depuis, soit un reste à produire de 30 habitations). Les 30 habitations à réaliser à l'horizon 2030 seront réalisées sur la base des capacités d'urbanisation et de densification identifiées en centre-bourg ainsi qu'en extension de celui-ci. La consommation foncière sera divisée par deux avec des tailles moyennes de parcelles de 1000m²

ORIENTATION 3 : ENCADRER L'URBANISATION

- Mettre en place des dispositifs contribuant à marquer l'entrée des zones urbaines afin d'inciter à réduire la vitesse automobile.
- Limiter l'étalement et le mitage urbains dans le but de développer au mieux les réseaux de communication numériques.
- Prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluie à la parcelle (paysagers dans le cadre d'une opération d'urbanisation d'ensemble pour limiter le ruissellement).

Axe 3 : Mettre en oeuvre une politique d'urbanisation maîtrisée et structurée autour du centre-bourg, pour maintenir le caractère de la commune face à la périurbanisation



Centre-bourg :

- faire du centre-bourg le secteur prioritaire d'urbanisation à vocation d'habitat
- permettre le développement d'équipements en centre-bourg (espaces de loisirs et de stationnement, extension du cimetière)



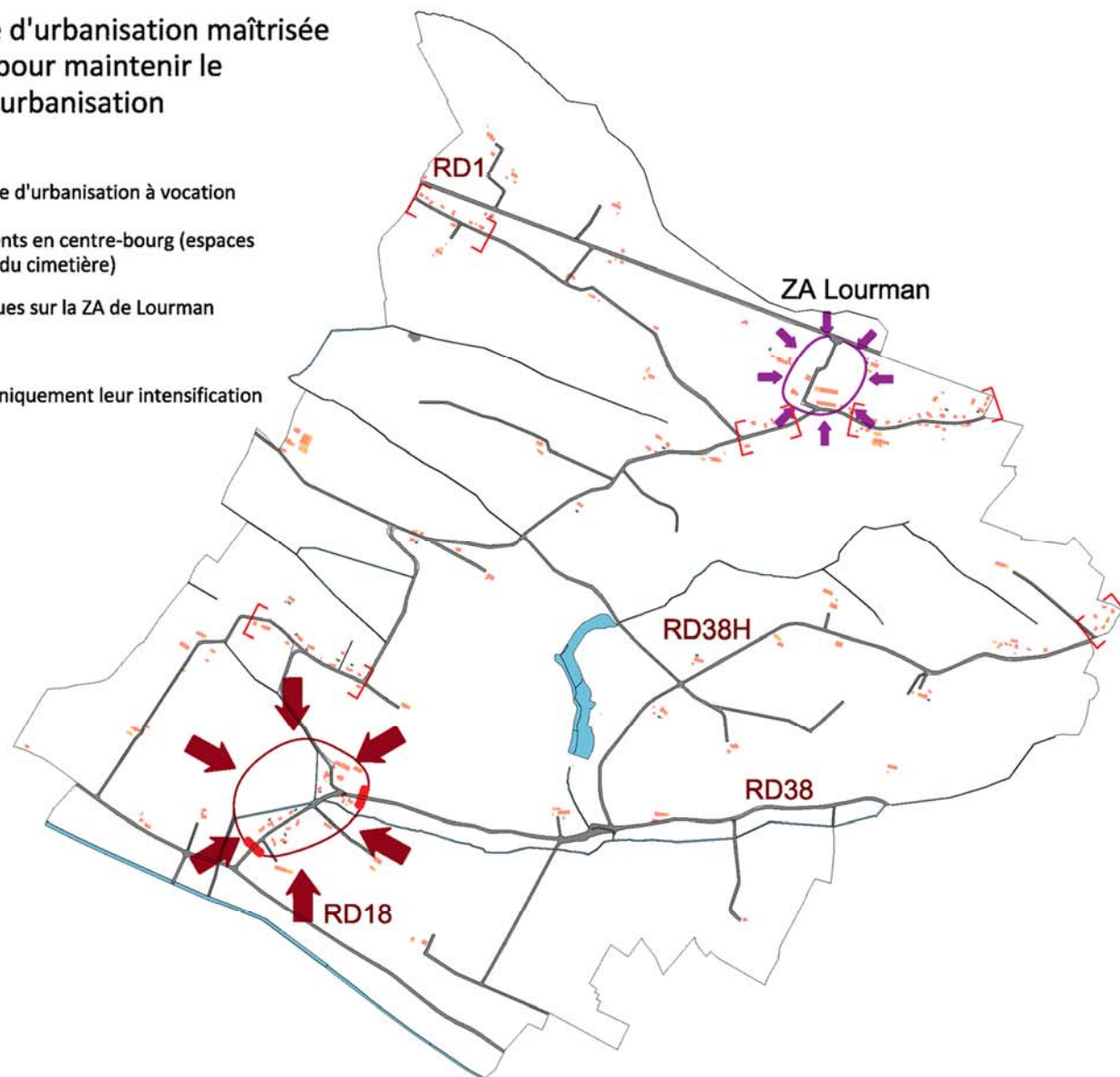
Encourager à l'installation d'activités économiques sur la ZA de Lourman



Stopper l'extension des hameaux - Permettre uniquement leur intensification
Marquer les entrées des zones urbaines



Marquer les entrées des zones urbanisées



AXE 4 : CONSTRUIRE UN TERRITOIRE FONCTIONNEL ET AGREABLE, POUR PROPOSER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX HABITANTS

ORIENTATION 1 : ENCOURAGER AU RECOURS A DES MODES DE DEPLACEMENT PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- En lien avec l'autorité compétente en matière de transports, encourager au report modal et notamment à l'utilisation des réseaux de bus situés le long de la RD1 en repensant la localisation des arrêts et en proposant des arrêts sécurisés et accessibles (pour tout type d'utilisateur).
- Développer des parcours modes doux au niveau du centre-bourg puis en direction de Caraman depuis les lieux-dits « En Couge » et « La justice ».
- Solliciter l'autorité compétente en matière de transports pour imaginer des solutions modes doux pour encourager au report modal dans le cadre des déplacements pendulaires :
 - Au Nord-est du territoire, le long de la RD1 en direction de Caraman
 - Le long de la Saune en direction de l'agglomération toulousaine et pour rejoindre le réseau de cheminements modes doux présent à Quint-Fonsegrives

ORIENTATION 2 : DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS DE LOISIRS

- Développer un itinéraire de randonnée, depuis Aurin jusqu'à Caraman.
- Créer une aire de jeux et de pique-nique en centre-bourg

ORIENTATION 3 : PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENTS QUALITATIVE ET ADAPTEE

- Favoriser l'optimisation thermique des bâtiments : encourager au développement des énergies renouvelables, tenir compte du sens des vents dominants et de l'ensoleillement.
- Proposer des typologies d'habitat variées dans la taille du logement afin diversifier le parc, de répondre aux évolutions sociétales et aux attentes des nouveaux arrivants et ainsi renforcer l'attractivité de la commune.






ORIENTATION 4 : VALORISER LES ATTRAITS COMMUNAUX

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien, caractéristique des constructions du Lauragais.
- Maintenir les vues sur le grand paysage ou sur des éléments identifiés.

ORIENTATION 5 : TENIR COMPTE DES ELEMENTS GENERATEURS DE NUISANCES DANS L'URBANISATION

- Identifier la ZA de Lourman comme pôle générateur d'activités et d'emplois.
- Permettre le développement d'activités économiques non génératrices de nuisances pour le voisinage dans les zones d'habitation.
- Appliquer le principe de précaution et veiller à ne pas créer de nouvelles habitations sur un périmètre de 100m sous la ligne à très haute tension.

Axe 4 : Construire un territoire fonctionnel et agréable, pour proposer un cadre de vie qualitatif aux habitants

-  Repenser la localisation des arrêts de bus pour proposer une solution sécurisée et accessible par tous les usagers
-  Développer des liaisons dédiées aux modes doux pour rejoindre les pôles structurants (Caraman et l'agglomération toulousaine), en lien avec les autorités compétentes
-  Créer un itinéraire modes doux à vocation de loisirs entre Aurin et Caraman, via Maureville
-  Vues à préserver
-  Pôle générateur d'activités et d'emplois

