

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE MENVILLE



P.L.U

Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de Menville

2 Orientations d'aménagement et de  
programmation (OAP)

Modification du  
P.L.U :

Approuvée le  
26/02/2026

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

2

## SOMMAIRE

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCTION .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>2. LE SECTEUR DUBARRY (N°1).....</b>                    | <b>5</b>  |
| 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE.....   | 5         |
| 2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....      | 6         |
| 2.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT ..... | 7         |
| 2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....          | 7         |
| <b>3. LE SECTEUR LAMAQUO (N°2) .....</b>                   | <b>8</b>  |
| 3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE.....   | 8         |
| 3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....      | 10        |
| 3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT ..... | 11        |
| 3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....          | 11        |
| <b>4. LE SECTEUR POUNSSETS (N°3) .....</b>                 | <b>12</b> |
| 4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE.....   | 12        |
| 4.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....      | 14        |
| 4.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT ..... | 15        |
| 4.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....          | 15        |
| <b>5. LE SECTEUR POUNSSETS EQUIPEMENTS (N°4) .....</b>     | <b>16</b> |
| 5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE.....   | 16        |
| 5.2. INTENTIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT .....               | 17        |
| 5.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....          | 17        |

## 1 INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Menville s'oriente vers un développement urbain équilibré et maîtrisé, en continuité du bourg, dans les secteurs situés dans la continuité du tissu urbain existant. Les choix de développement ont été orientés par plusieurs éléments, en particulier la prise en compte du risque inondation lié à La Save, la topographie du territoire communal, la volonté de préserver les boisements de coteaux...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines...

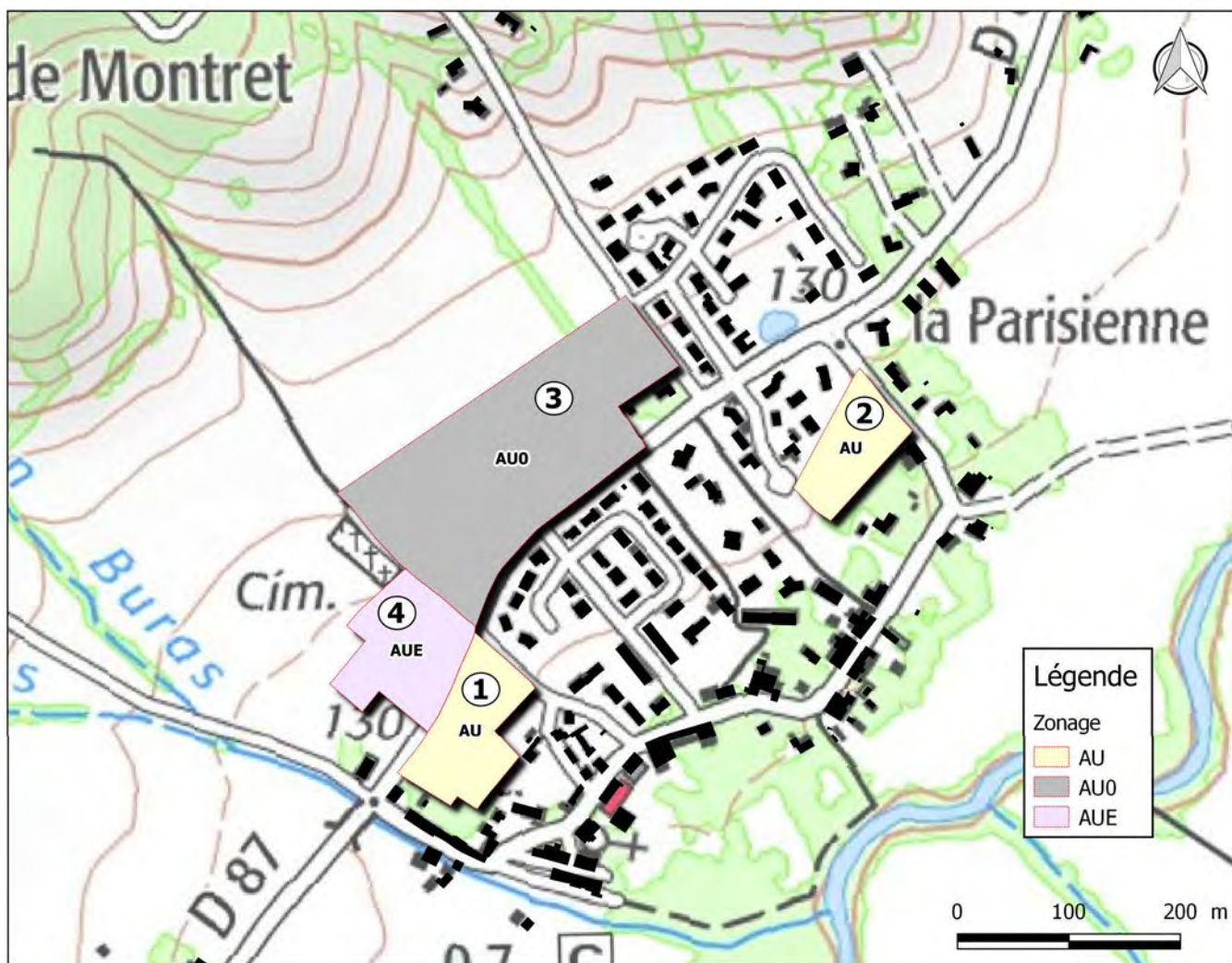
La commune a ainsi souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DU BOURG, PERMETTANT NOTAMMENT L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF
- PERMETTRE UNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE
- METTRE LA GESTION ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DU PROJET COMMUNAL
- MIEUX INTEGRER LA TRAVERSEE PAR LA RD87E AU FONCTIONNEMENT URBAIN DE MENVILLE (pour les secteurs Dubarry et Pounssets).

### Échéancier d'urbanisation des zones AU :

| Secteur      | Surface | Volume de logements estimé | Echéance prévisionnelle | Modalités d'urbanisation           |
|--------------|---------|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Dubarry Nord | 0.72 ha | 10 à 12 logements          | 2026/2027               | Opération d'aménagement d'ensemble |
| Dubarry Sud  | 0.23 ha | 3 à 4 logements            | 2028/2029               | Opération d'aménagement d'ensemble |
| La Maquo     | 0.67 ha | 10 à 12 logements          | 2028/2029               | Opération d'aménagement d'ensemble |



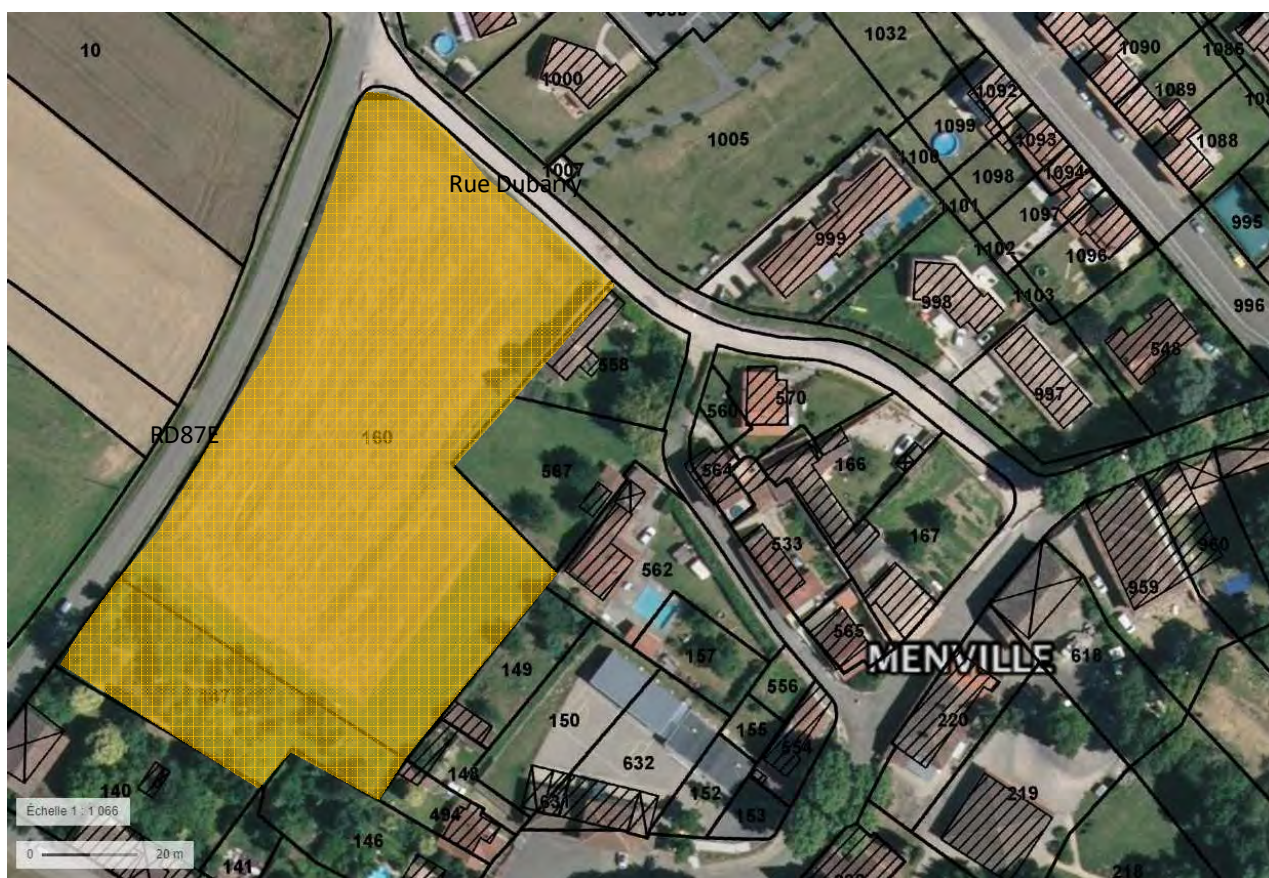
Localisation des zones concernées :

- 1 : Zone AU, secteur Dubarry,
- 2 : Zone AU secteur Lamaquo,
- 3 : Zone AU0, secteur Pounssets,
- 4 : Zone AUE, secteur Pounssets.



## 2 LE SECTEUR DUBARRY (N°1)

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Aspect actuel (photo E2D/CREAT 31, novembre 2016 – vues depuis la rue Dubarry)



Le site, localisé dans la continuité de l'enveloppe urbaine de la commune, bénéficie de la proximité immédiate des équipements (école, mairie, Parc de la Save) et de la disponibilité des réseaux. Sa position en bordure de la RD87E et de la rue Dubarry s'accompagne également d'enjeux de déplacements et d'enjeux paysagers : nous sommes ici à la fois sur un axe jugé comme « vitrine » de la commune, mais également dans l'entrée de ville principale, depuis que les sens de circulation ont été modifiés (entrée dans le bourg depuis la rue Dubarry).

Aujourd'hui, cette zone est limitée par la RD87E dont la partie Nord fait l'objet d'un secteur de développement futur (secteur Pounssets) et par la rue Dubarry, bordée de pavillons dont l'accès se fait par une autre voie située plus en contre-bas du secteur.

Il n'existe pas d'accès aménagé à ce site aujourd'hui, même s'il est exploité à des fins agricoles et que l'accès aux engins agricoles se fait depuis la rue Dubarry (il existe un fossé enherbé en bordure de la RD87E).

Le secteur se caractérise par une certaine planéité, qui facilite d'autant plus son aménagement.

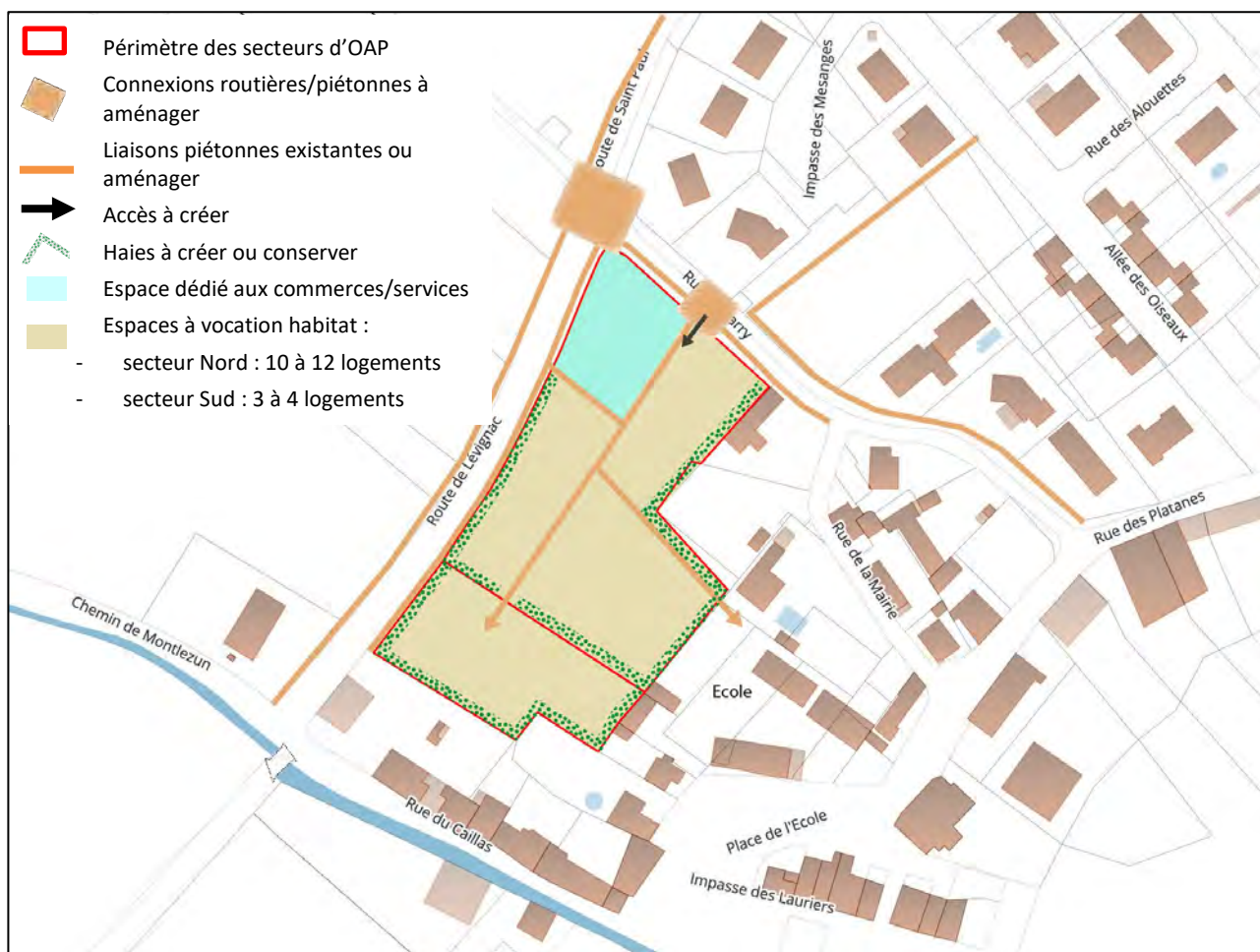
## 2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement de cette zone devra marquer l'entrée dans le bourg et assurer la sécurité pour les déplacements en modes doux dans le tissu résidentiel et vers les équipements.

Le secteur devra proposer des formes d'habitat plus denses que sur les opérations récentes, avec l'édification des constructions de type intermédiaire et/ou collectives présentant une mixité de taille de logement, mais également accompagner la mixité urbaine en ouvrant à la possibilité d'implanter des commerces et services aux portes du cœur de bourg.

Les interfaces entre la nouvelle zone et les espaces alentours devront donc être soignées, pour faciliter l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments et adoucir les transitions entre des formes urbaines contrastées.

**Schéma d'aménagement du Secteur Dubarry**





## 2.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Organisation générale du site, accès et dessertes internes

L'ensemble du quartier sera desservi par la création d'un accès sur la rue Dubarry. La connexion au nord du site avec RD87E fera à terme l'objet d'un traitement sécurisé pour les voitures, mais également pour les piétons, afin d'apaiser la traversée du village.

### Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur conforme à la réglementation en vigueur sur l'accès aux personnes à mobilité réduite et pourront être intégrés dans une bande plantée.

Les liaisons douces répondront à plusieurs objectifs :

- Liaisons du Secteur Dubarry, vers le futur secteur Pounssets (aménagement d'une connexion sécurisée),
- Continuité des cheminements piétons entre la rue Dubarry et la rue du Caillas, en bordure de la RD87E,
- Liaison du quartier Dubarry vers l'école,
- Liaisons internes à la zone.

Les aménagements le long de la RD87E ne devront pas porter atteinte au fossé existant.

### Espaces collectifs

Des espaces libres communs végétalisés (allée plantée, courées, aires de jeux) devront être intégrés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Les choix de plantation devront se faire dans une palette végétale locale (cf. Annexe 2 des pièces écrites).

### Maintien/création de la structure paysagère du site

De façon à assurer la transition entre le nouveau quartier bâti et l'espace déjà urbanisé à proximité, mais également à mettre en valeur la traversée du bourg par la RD87E, des lisières plantées seront mises en œuvre sur les franges du site. Cette structure plantée sera de type haie bocagère, composée d'essences locales.

Les arbres de hautes tiges sont interdits le long de la RD87E.

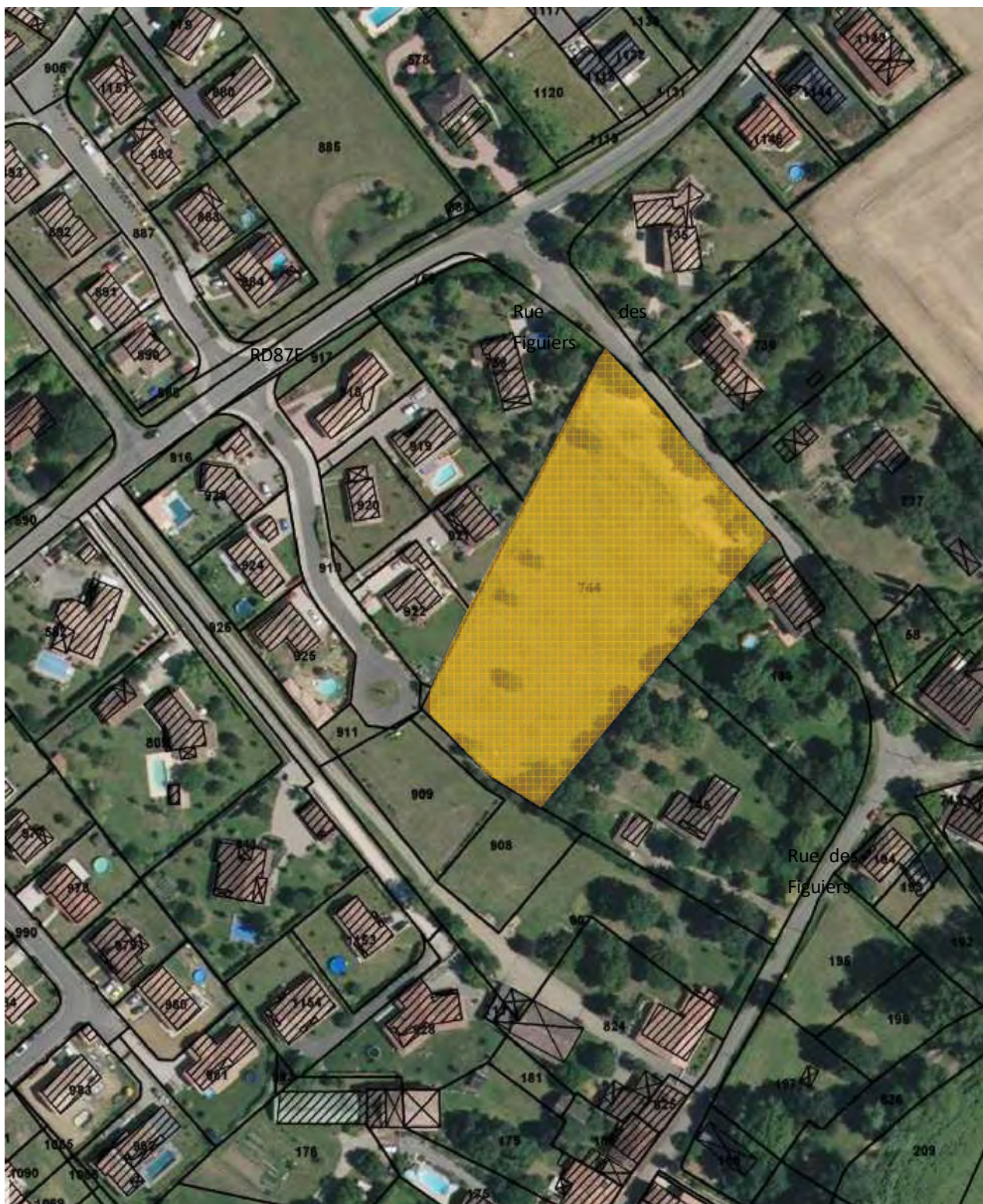
## 2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant à vocation mixte d'habitat et de commerces et services

L'aménagement nécessitera l'extension du réseau d'assainissement collectif.

### 3. LE SECTEUR LAMAQUO (N°2)

#### 3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE







Aspect actuel (photo E2D/CREAT 31, novembre 2016 – vues depuis la rue des tourterelles)

Le site est localisé le long de la rue des Figuiers, à proximité du carrefour sur la RD87E. La rue dispose actuellement d'un caractère champêtre.

Le secteur se prolonge jusqu'à la rue des Tourterelles, qui rejoint également la RD87E et qui aboutit sur un giratoire réalisé dans l'attente de l'aménagement final de la zone, après la réalisation du quartier du Petit Tournesol.

Le secteur Lamaquo est bordé à l'est par la rue des Figuiers ; au nord, par un quartier pavillonnaire, dont les maisons de la rue des Tourterelles (Petit Tournesol) et la maison qui fait l'angle avec la RD87E, implantée sur une grande parcelle arborée. Au sud du secteur, les parcelles sont également grandes et l'habitat est pavillonnaire, avec un caractère arboré en bordure du secteur. La limite ouest (parcelles 911, 909 et 908) correspond à des chemins d'accès privés, pour les constructions situées plus au sud, ce qui interdit un raccordement.

Le secteur se caractérise par une certaine planéité.

### 3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le secteur sera desservi par la création d'une voie structurante nouvelle, permettant d'accès des constructions sur la parcelle 744.

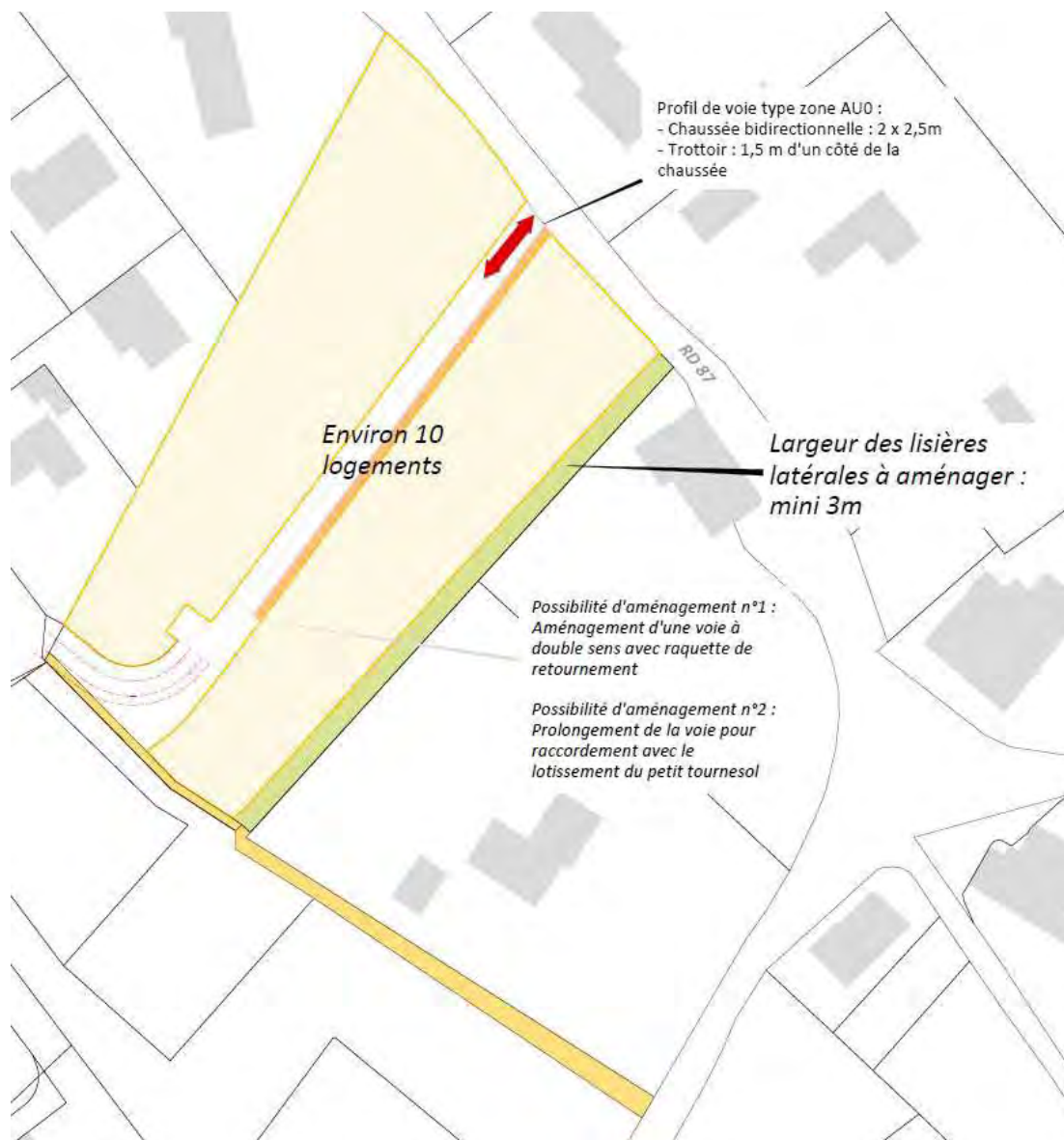


Schéma d'aménagement du Secteur Lamaquo

Deux types d'aménagements peuvent être envisagés :

- Un raccordement au lotissement du petit tournesol par une voie à sens unique entrant depuis le lotissement et débouchant sur la rue des Figuiers ;
- La mise en œuvre d'une voie à double sens avec une aire de retournement final.

Les parcelles 909 et 908 seraient desservies par la voie privée existant, reliant la parcelle 824.

Le quartier sera composé de lots libres pour la construction de maisons individuelles.

Afin de faciliter les liens vers le centre bourg, des principes de liaisons douces devront être envisagés, favorisant l'accès aux équipements.

### 3.3.SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### **Organisation générale du site, accès et dessertes internes**

Deux alternatives sont envisagées :

- Aménagement d'une voie à double sens avec raquette de retournement ;
- Prolongement de la voie pour raccordement avec le lotissement du petit Tournesol.

#### **Liaisons douces**

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur conforme à la réglementation en vigueur sur l'accès aux personnes à mobilité réduite et pourront être intégrés dans une bande plantée.

Un emplacement réservé a été intégré sur le plan de zonage, afin de créer une voie douce permettant de récupérer la rue des Figuiers en premier lieu, la rue des platanes en suivant, vers les services et équipements.

#### **Espaces collectifs**

Aux abords de la zone, à proximité du giratoire de la rue des Tourterelles, un espace public végétalisé sera implanté, qui donnera accès à la liaison douce à créer. Les choix de plantation devront se faire dans une palette végétale locale.

### 3.4.MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Cette zone à urbaniser est directement ouverte à l'urbanisation.



## 4. LE SECTEUR POUNSSETS (N°3)

### 4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Aspect actuel (photo E2D/CREAT 31, novembre 2016)

Le secteur Pounssets est situé au nord de la RD87E, sur un secteur en flanc de coteau, encore relativement plat.

A l'est, on retrouve le Chemin de Montret et son secteur pavillonnaire. Une parcelle à l'angle du chemin de Montret et de la RD87E est construite et arborée.

A l'ouest, on retrouve le cimetière et sa route d'accès, qui sépare le secteur d'un terrain agricole. Au nord, le terrain est agricole. Au sud, la RD87E et le futur secteur Dubarry.

## 4.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain de cette zone, à l'interface entre le bourg et les espaces agricoles, a pour objectifs à la fois de venir délimiter un nouveau front urbain et d'assurer un lien urbain et une perméabilité pour les déplacements en modes doux, vers le centre du village. La composition générale du nouveau quartier s'établira autour de nouvelles voies structurantes, reliant le chemin de Montret à la RD87E, bordée d'un cheminement doux.

Le quartier devra proposer une mixité de formes urbaines, mais aussi participer à l'amélioration de la perception de la traversée de la RD87E.

Le quartier sera composé de lots libres pour la construction de maisons individuelles et de macro-lots pour la réalisation de logements intermédiaires et/ou collectifs.



Schéma d'aménagement du Secteur Pounssets



## 4.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Organisation générale du site, accès et dessertes internes

La phase 1 comprendra 2 accès à double sens, depuis la RD87E et le chemin de Montret, qui devra être élargi : un emplacement réservé a été matérialisé sur le plan de zonage pour permettre le doublement, jusqu'à la RD87E. Une boucle permettra de réduire l'effet d'impasse.

La phase 2 comprendra un accès depuis la route du cimetière, qui se connectera à la voirie de la première tranche et effectuera une seconde boucle permettra de réduire l'effet d'impasse.

### Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les tracés déterminés dans le schéma. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur conforme à la réglementation en vigueur sur l'accès aux personnes à mobilité. Le cheminement piéton sera assuré de l'autre côté de la RD, par l'aménagement du secteur Dubarry.

### Espaces collectifs

Aux abords des espaces dédiés aux constructions à vocation d'habitations, des espaces collectifs végétalisés seront implantés. Les choix de plantation devront se faire dans une palette végétale locale.

### Maintien/création de la structure paysagère du site

De façon à assurer la transition entre le nouveau quartier bâti et l'espace agricole, une lisière plantée sera mise en œuvre sur les franges avec l'espace agricole et avec côté chemin d'accès du cimetière.

La bande nord-est doit comprendre :

- Une bande enherbée côté terrain agricole de 3m minimum (passage possible d'un engin mécanisé pour l'entretien du fossé de ceinture),
- Une largeur d'environ 3 m pour l'emprise d'un fossé de ceinture.

Il s'agira donc d'une bande de 6 m minimum.

Côté route du cimetière, sera maintenue une coulée verte en direction des coteaux boisés. Cette structure plantée sera de type haie bocagère, composée d'essences locales

Côté RD87E, des plantations d'arbustes d'essences locales permettront d'améliorer le traitement paysager.

La haie existante, parallèle au chemin de Montret, sera préservée, afin de maintenir ses potentialités écologiques.

## 4.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Cette zone est fermée à l'urbanisation. Son ouverture sera conditionnée à :

- une modification du PLU qui ne sera engagée lorsque les conditions de desserte en réseau et voirie seront remplies.
- Au remplissage des autres zones AU à hauteur de 70 %.

Il sera alors recommandé de réinterroger les objectifs de densité au regard des évolutions observées entre l'approbation du présent PLU et le lancement de la procédure de modification.

Son aménagement doit être réalisé en 2 phases, la première phase étant située côté Chemin de Montret.

Par ailleurs, la réalisation de la phase 2 est conditionnée à l'achèvement de la première phase.

## 5. LE SECTEUR POUNSSETS EQUIPEMENTS (N°4)

### 5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Aspect actuel (photo Google image)

Ce secteur à vocation d'équipements structurant est situé au nord de la RD87E, au Sud du Cimetière. Il est desservi en partie Est par le Chemin du Cimetière. Cet espace aujourd'hui cultivé présente, en lien avec le projet de développement communal des enjeux importants en termes d'accueil d'activités de loisirs et une aire de mobilité à destination de la population.

## 5.2. INTENTIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT

La collectivité a souhaité mettre en œuvre une zone AUE en partie Nord de la route départementale. Ce secteur a pour objectif de venir créer un **pôle d'équipements à vocation de sports, de loisirs et de développement de mobilité**.

Cette zone comprend en partie Sud-Ouest un espace dédié à la réalisation de deux terrains de sports de ballon (environ 3500 m<sup>2</sup>). La commune en est aujourd'hui **dépourvue et la demande de la population notamment jeune est forte**. La partie centrale est destinée à l'aménagement d'un parcours sportif et de santé (env 4600 m<sup>2</sup>). La partie Est de la zone d'une superficie d'environ 1800 m<sup>2</sup> sera aménagée sous la forme d'une aire dédiée à la mobilité intégrant un **parking mutualisé pour le stationnement à proximité du cimetière**, un espace de **covoiturage et du stationnement ponctuel dans le bourg**, manquant aujourd'hui lors des manifestations.

Cet espace s'inscrit, au travers d'un **aménagement paysager des lisières**, dans la logique d'aménagement de la collectivité des **abords de la route départementale, d'une création d'une coulée verte reliant les points hauts du territoire avec la Save et d'un renforcement du rôle de centralité du centre bourg**.

Des emplacements réservés dédiés ont été déterminés dans le plan de zonage. Au regard de son caractère d'intérêt public et de son positionnement centrale dans le développement de la commune, **aucun phasage d'urbanisation n'a été précisé**.

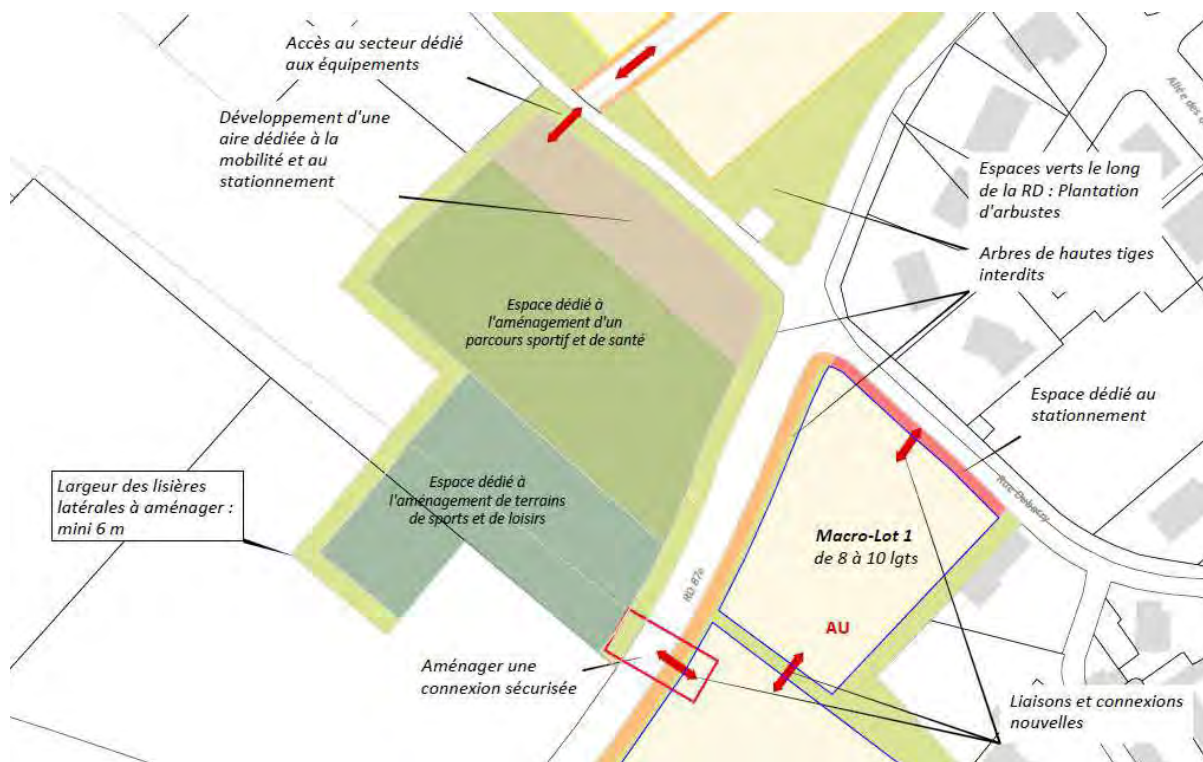


Schéma d'aménagement

## 5.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Cette zone à urbaniser est directement ouverte à l'urbanisation./