

DEPARTEMENT DU GERS

COM. DE COM. BASTIDES DE LOMAGNE

COMMUNE DE MAUVEZIN



P.L.U

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2 - Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue des Justices



Modification simplifiée
du P.L.U :

Approuvée le

08 septembre 2025

Visa

Date :

Signature :



Photo : tourisme-Gers.com



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

2

Plan Local d'Urbanisme

Département
du Gers

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de Mauvezin

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1.1 - Secteur de la Toulousaine (1AU et 2AU)

1.2 - Secteur de la rue des Justices (1AU)

1.3 - Secteur de Maumin (2AU)

2 - SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

2 - Secteur de le route d'Auch (1AUX)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme:

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme:

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme **de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du code de l'urbanisme.

Ces schémas permettent donc de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements).

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un **caractère de compatibilité** avec ces orientations: Quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contrarient pas ce dernier. (Réf. : *Le Plan Local d'Urbanisme*, I. CASSIN, Ed. *Le Moniteur* ; Paris 2005).

Ainsi, **il ne s'agit pas ici de la définition d'un projet d'aménagement**, mais **d'orientations permettant de conduire à des projets ponctuels** répondant aux orientations générales définies.

Vers un projet partagé

Chacune des opérations d'aménagement d'ensemble qui se composera (opération de lotissement, d'habitat groupé, ou autre...), quelque soit le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, devra faire l'objet d'une réflexion concertée avec la collectivité locale.

1 - SECTEURS A URBANISER (AU) A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1.1 - la Toulousaine (1AU et 2AU)

Contexte

Une partie importante du développement récent de Mauvezin s'est réalisée au sud du centre-ancien. Celui-ci s'est fait par opportunité et suivant des opérations souvent réalisées sans organisation globale. Ce qui fait qu'aujourd'hui on peut identifier plusieurs enclaves agricoles résiduelles, au sein d'un tissu urbain structuré principalement par la voie de desserte du lotissement Cap Soleil. Ces espaces sont ainsi accessibles et disposent de l'ensemble des réseaux.

Capacité des réseaux

AEP : pas de problème de capacité, ni de desserte.

Assainissement : réseau collectif à l'entrée des trois différentes zones identifiées, capacité résiduelle de la station d'épuration de 500 équivalent-habitants.

Electricité : extension réseau basse tension à envisager sur le secteur le plus à l'Est, les 2 autres secteurs ont déjà bénéficié de travaux de renforcement.

Accessibilité : les connexions sont rendus possibles au niveau de la route d'Auch (en face de la RD 40) et du chemin de la Vierge et sont prévues sur l'axe de desserte principal du lotissement Cap Soleil.

Vue et perception

Entrée ouest au site (depuis la route d'Auch)



Espace agricole offrant une perspective paysagère majeure sur le bourg, à l'ouest du secteur (vue depuis rue du Buguet)



Accès Est depuis le chemin de la vierge (voie aujourd'hui existante)



Ce secteur est en partie fermé à l'urbanisation, il devra faire l'objet sur le secteur 2AU d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

Enjeux

En dehors du lotissement du Cap Soleil, trois secteurs d'urbanisation situés en continuité permettent d'envisager la réalisation de 60 logements.

L'aménagement de ces espaces doit permettre de :

- créer des connexions effectives aussi bien piétonnes que viaires, qui se prolongent vers le centre-bourg,
- définir des accès et des espaces publics adaptés,
- préserver les nombreuses haies et prendre en compte la problématique du pluvial (ruissellement).

Programmation

Estimation des principaux coût (TTC) :

- 1 000 mètres (voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 650 000 €
- 5 000 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé type grave enherbée) : 150 000 €
- 250 mètres linéaire (végétalisation) : 20 000 €
- Mobilier / poste électrique : 20 000 € / 100 000 €
- Piste cyclable (si réalisation d'un aménagement en site propre sur 500 mètres) : 20 000 €

Surfaces cumulées : 6,4 ha

Distance au centre bourg : 650 mètres

Estimation du nombre de logements :
60 logements (10 logements par hectare)



1.1 - la Toulousaine (1AU et 2AU)

Ce secteur est en partie fermé à l'urbanisation (secteur le plus à l'Est), il devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

Surfaces cumulées : 6,4 ha

Distance au centre bourg : 650 mètres

Estimation du nombre de logements : 60 logements (10 logements par hectare)

Lier les différents secteurs d'habitat entre eux, avec le centre-bourg et le pôle commercial / équipements sportifs sud.

Prévoir des espaces publics à l'échelle du nombre de constructions envisagé. En prévoir dans chaque espace d'habitat.

Préserver et valoriser les éléments végétaux du secteur. Prendre en compte la problématique du pluvial.

Espace agricole majeur à préserver

Secteur en cours d'urbanisation (lotissement le Cap Soleil)

L'accès Ouest devra se connecter dans des conditions de sécurité satisfaisante avec le carrefour liant la RD 928 à la RD 40

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 1 hectare minimum, ou affectant le reliquat de la zone.



- Périimètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principale voie structurante avec piétonnier
- - - Voies secondaires à mettre en place
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Orange rectangle Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Green rectangle Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

Exemple d'organisation du parcellaire et d'implantation du bâti ne constituant pas une prescription.

1.2 - la rue des Justices (1AU)

Contexte

Le site situé à deux pas de la place de la Libération (250 mètres), est positionné sur la rue des Justices, c'est-à-dire entre collège et place du Foirail. Il correspond pour l'essentiel à un ancien centre commercial fermé depuis 2017 (suite à l'ouverture du nouveau centre en entrée sud-ouest de Mauvezin). Un immeuble d'habitation ancien quasiment vide (un seul logement habité), et de rares petites activités sont également présents le long de la rue.

Capacité des réseaux

L'avancement de l'étude du PLU ne permet pas aujourd'hui de définir un projet de développement sur le site. Au regard de sa localisation, les réseaux sont présents et à priori en capacité suffisante (à confirmer suivant le projet qui reste à définir). Le seul accès correspond aux entrées / sorties de l'ancien centre commercial, sur la rue des Justices. Aucun accès n'existe en partie nord vers la maison de retraite et les lotissements qui la bordent.

Vue et perception

Immeuble d'habitation



Enjeux

Le secteur représente un enjeu considérable pour le développement du centre-bourg puisqu'il permet d'envisager l'aménagement d'un futur îlot d'habitation, comprenant de l'espace public et une mixité des fonctions (commerce en RDC, équipement, ...). Aujourd'hui l'Etablissement Public Foncier (EPF) a acquis pour le compte de la commune, l'ensemble du site. **Une étude de faisabilité du secteur est en cours qui comprend 4 macro-lots** (logements collectifs / logements individuels groupés / espace public et remobilisation des locaux existants). **L'OAP en reprend ses principes avec :**

- La création d'accès et de connexions au tissu urbain environnant (viaire et piétonnier),
- l'intégration d'un espace public adapté à l'îlot,
- La préservation de boisements existants en bordure

Programmation

L'aménagement du site engendrera des coûts importants au regard des formes et des typologies très diverses attendues (mixité habitat / activité / équipement, place de l'espace public, maintien ou non de constructions, problématique du désamiantage sur une partie des parkings, ...).

Accès principal au site



Surface du secteur : 1,3 ha
Distance au centre bourg : 200 mètres



3 locaux d'activités

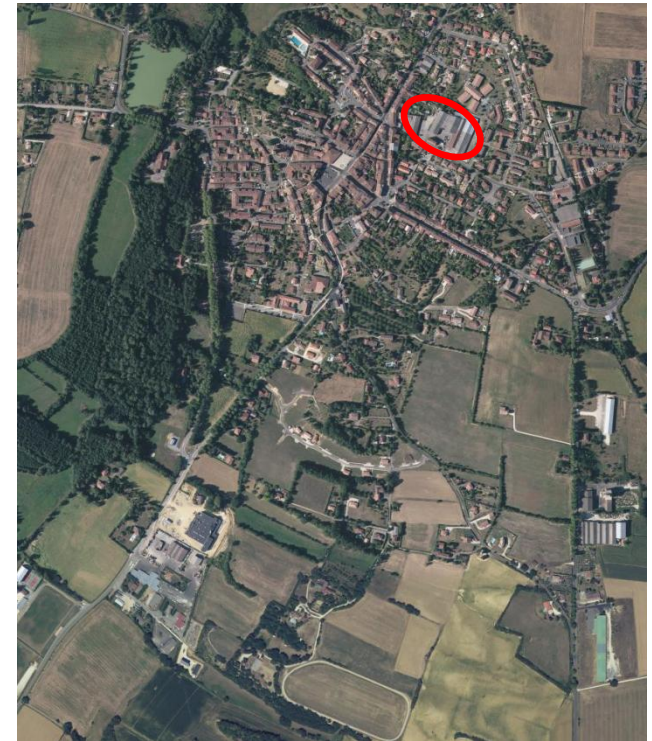


1.2 - la rue des Justices (1AU)

Surface du secteur : 1,3 ha
Distance au centre bourg : 200 mètres

Aménager un espace public visant à créer une centralité et un lieu de vie partagé (place, parvis d'équipement public, stationnement, ...).

Reconnecter le futur îlot au contexte urbain en traitant efficacement l'interface sur les rues des Justices et Saluste du Bartas, en recréant du lien vers la maison de retraite et les lotissements alentours.



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principale voie structurante avec piétonnier
- ↔ Voies secondaires à mettre en place
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Orange rectangle : Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie
- Green rectangle : Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

Traiter efficacement la transition entre le projet et le tissu urbain constitué : protéger les boisements existants, végétaliser les abords, ...

Échelle 1:1 500

0 20 m

1.3 - Secteur de Maumin (2AU)

Le secteur de Maumin est fermé à l'urbanisation, il devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

Contexte

Le site correspond à un secteur constructible du précédent document d'urbanisme qui a été considérablement réduit (2AU). Situé à 500 mètres de la place de la Libération, le secteur de Maumin retenu représente une poche agricole enclavée dans le tissu urbain. En effet, plusieurs opérations anciennes (lotissements organisés autour de la maison de retraite, et le long du chemin d'en Herran) ou très récentes (lotissement du chemin de Gaston au nord) sont venues progressivement le circonscrire.

Capacité des réseaux

AEP et électricité : dessertes et capacités suffisantes

Assainissement : présence du réseau collectif sur le chemin de Gaston (fin du réseau), celui-ci est insuffisant au regard du potentiel de développement possible à très long terme.

Accessibilité : l'accès n'est possible que par un chemin privé incompatible au regard du potentiel envisageable. A très long terme l'aménagement du secteur devra permettre de se reconnecter à la rue de Gascogne et aux opérations mixtes du chemin d'En Herran et de Gaston.

Vue et perception

Vue depuis la rue de Gascogne (sud)



Vue depuis le chemin d'en Herran (Est)



Surface du secteur : 1,6 ha

Distance au centre bourg : 600 mètres

Estimation du nombre de logements :
15 logements (10 logements par hectare)

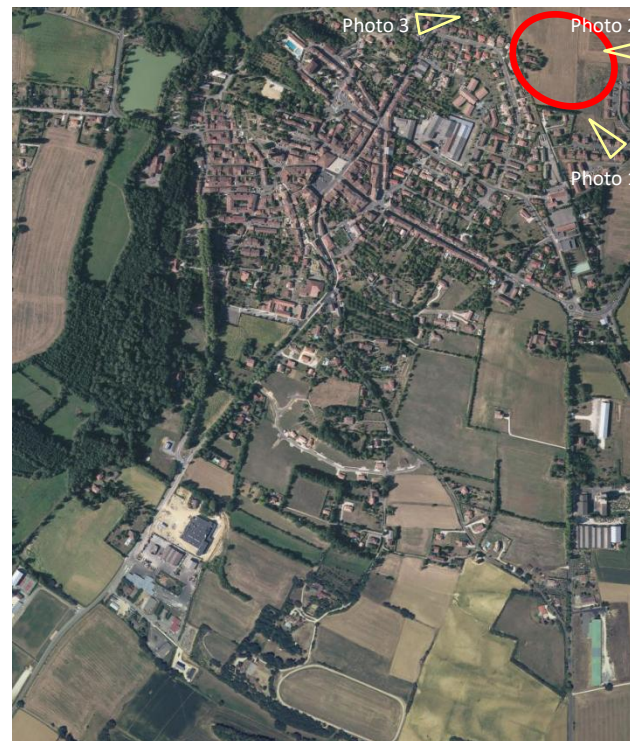
Enjeux

Ce secteur en devenir s'inscrit dans une logique de développement à long terme, à proximité de la future déviation (située plus à l'Est). Il est destiné à amorcer la création d'un véritable quartier, là où existe aujourd'hui une juxtaposition d'opérations hétérogènes. Le développement retenu de 15 logements doit permettre de définir des accès et des liaisons compatibles avec l'ensemble du potentiel à très long terme. Dans le cadre de ce PLU, l'essentiel de la zone a été identifié comme un secteur agricole à préserver (Ar). Les boisements existants en partie nord permettent de définir un écrin paysager qualitatif à ce projet.

Programmation

Estimation des principaux coûts (TTC) :

- 200 mètres (voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 130 000 €
- 1 000 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé type grave enherbée) : 30 000 €
- 120 mètres linéaire (végétalisation) : 9 000 €
- Mobilier urbain : 5 000 €



1.3 - Secteur de Maumin (2AU)

Le secteur de Maumin est fermé à l'urbanisation, il devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

Surface du secteur : 1,6 ha
Distance au centre bourg : 550 mètres
Estimation du nombre de logements : 15 logements (10 logements par hectare)

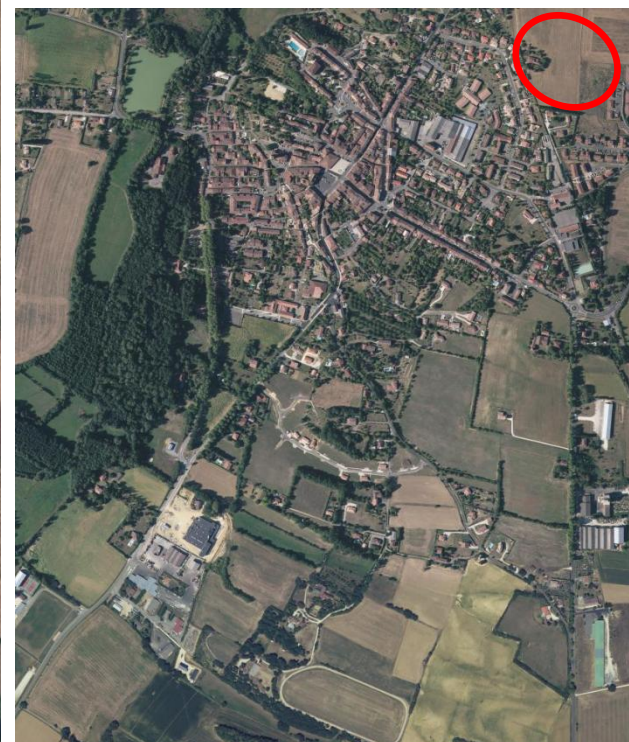
Protéger et prévoir des accès futurs vers l'espace agricole à préserver, depuis toutes les zones d'habitat environnantes (rendre possible les liaisons futures).

Sauvegarder l'espace boisé existant qui forme aujourd'hui un véritable écrin paysager.

Concevoir des liaisons viaires et piétonnes permettant de former les amorces d'accès et de rues d'un véritable ensemble.

Espace agricole enclavé, à maintenir (urbanisation potentiellement envisageable à très long terme, mais pas dans le temps du PLU). Des connexions y sont possibles dès à présent (opération chemin de Gaston, lotissement rue de Gascogne), et futurs aménagements sur la zone 2AU (avec création de dessertes arrières).

Secteur en cours d'urbanisation (lotissement du chemin de Gaston, 5 constructions)



- Périimètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principale voie structurante avec piétonnier
- ↔ Voies secondaires à mettre en place
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Orange rectangle Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Green rectangle Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

Échelle 1 : 2 500

0 50 m

Ouverture prévisionnelle des zones d'habitat

La collectivité souhaite organiser son développement en prenant en compte les possibilités de densification du tissu urbain, et en ouvrant progressivement les zones à urbaniser sur les délais suivants :

Sur les 3 premières années (2020 - 2022) :

- réalisation de la moitié des lots envisageables de **la zone 1AU du secteur de la Toulousaine**, soit 30 constructions,
- réalisation de 20 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA et UB), soit 30 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

=> Une soixantaine de constructions sont envisagées à l'horizon 2022. Ce développement s'appuie prioritairement sur des secteurs déjà en cours d'aménagement.

Sur les 3 années suivantes (2023 - 2025) :

- aménagement de **la zone 1AU de la rue des Justices**, soit 25 constructions (avec 2 macro-lots réalisés sous forme d'habitat),
- réalisation de 20 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA et UB), soit 30 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants),
- réalisation du quart des lots envisageables restants de **la zone AU du secteur de la Toulousaine (ouverture du secteur 2AU)**, soit 15 constructions.

=> Environ 70 constructions supplémentaires sont envisagées à l'horizon 2025. La réflexion engagée actuellement sur l'aménagement de la zone 2AU de la rue des justices devrait aboutir au projet de développement majeur de cette période.

Sur les 3 dernières années (2026 - 2028) :

- réalisation de 20 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA et UB), soit 30 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants),
- réalisation du dernier quart des lots envisageables de **la zone 2AU du secteur de la Toulousaine**, soit 15 constructions,
- aménagement de **la zone 2AU de Maumin**, soit 10 constructions,

=> Une cinquantaine de constructions supplémentaires sont enfin envisagées à l'horizon 2028. L'ouverture de la zone de Maumin devrait constituer le dernier développement communal, pour se faire la capacité des réseaux devra être renforcée.

La zone Ar (Maumin et Maintenon) correspond à des enclaves agricoles situées dans le tissu urbain, ayant un potentiel envisageable dépassant largement les échéances du PLU. C'est pourquoi le classement en zone agricole à maintenir en l'état, répond aux objectifs de limitation de la consommation des espaces.

2 - SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES OUVERT A L'URBANISATION (1AUX)

2 - Secteur de la route d'Auch (1AUX)

Contexte

Ce secteur d'activités constitue le seul secteur de développement du projet communal. Il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités existante en entrée sud-ouest du bourg, sur laquelle un centre commercial s'est récemment implanté.

Mauvezin est un pôle d'équilibre d'un bassin de vie plus large que son territoire et doit pouvoir accueillir un développement économique conforme à l'évolution de sa population.

La situation du secteur en entrée de ville impose la mise en place d'un projet qualitatif.

Capacité des réseaux

La communauté de communes a fait valoir que plusieurs demandes d'installations ont été faites sur la commune sans pouvoir donner suite. En effet il n'existe plus de terrains disponibles dans les zones d'activités. Elle a ainsi officiellement demandé l'ouverture de cette zone, arguant que l'ensemble des réseaux étant en capacité pour se faire. Les accès sont existants au nord, et possibles au sud en s'appuyant sur un chemin d'accès. Ce principe de desserte permettra de structurer l'ensemble de la zone suivant une seule voie.

Vue et perception



Enjeux

L'enjeu paysager est majeur puisqu'actuellement le site correspond à une zone agricole bordée d'un aménagement paysager en entrée de ville de Mauvezin.

Il se situe en co-visibilité directe avec les principaux équipements sportifs du bourg.

L'aménagement de ce site devra être particulièrement qualitatif pour améliorer la perception de cette entrée, le site d'activités actuel n'étant pas organisé dans cette logique là.

Les liens piétons mis en place entre Mauvezin et le pôle sportif pourront servir à connecter également le site.

Programmation

Estimation des principaux coûts (TTC) :

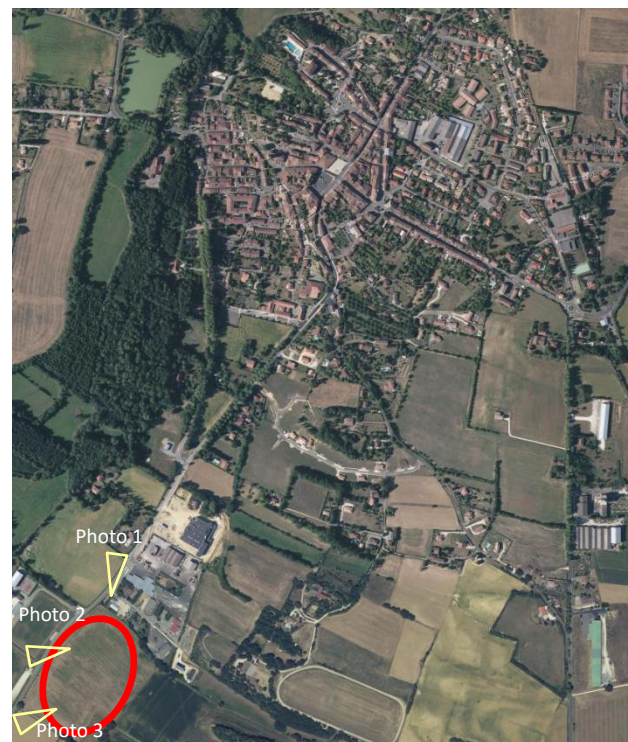
- 400 mètres (voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 290 000 €
- 3 000 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé) : 100 000 €
- Traitement paysager (route d'Auch) : 4 000 m² : 80 000 €
- 450 mètres linéaire (végétalisation) : 35 000 €



Surface du secteur : 4,3 ha

Distance au centre bourg : 1,3 km

Caractéristiques : secteur de développement économique



2 - Secteur de la route d'Auch (1AUX)



Surface du secteur : 4,3 ha
Distance au centre bourg : 1,3 km
Caractéristiques : secteur de développement économique



- Périimètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principale voie structurante avec piétonnier
- ↔ Voies secondaires à mettre en place
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Orange rectangle Espace public de centralité du quartier d'activités, aménagé en lieu de vie (faisant le lien avec la zone nord)
- Green rectangle Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet