

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARTRES TOLOSANE



URBA2D

Au capital social de 8000€ RCS Albi 515 193 811
1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac – 81600 Gaillac
Contact : 05.63.41.18.43 – sebastien.charruyer@urba2d.com

Mairie de Martres Tolosane

12 Boulevard Magdeleine
31220 Martres Tolosane
Contact : 05.61.98.80.02 contact@mairie-martres-tolosane.fr



Préambule

MARTRES-TOLOSANE est régie par un PLU qui doit être compatible avec :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour Garonne dont la révision a été approuvée le 1er décembre 2015
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne approuvé le 21 juillet 2020
- le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Sud Toulousain approuvé le 28 octobre 2012 (en cours de révision)
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Cœur de Garonne adopté le 24 septembre 2019
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) : Les PLU doivent, au moment de leur élaboration ou de leur révision, prendre en compte les objectifs et être compatibles avec les règles du SRADDET.

Rappel des prescriptions du SCOT (actuel)

P9 : objectif démographique de 0,8% par an (2231 habitants en 2010) soit 18 habitants par an à accueillir sur 20 ans (8 logements /an)

P53 : tendre vers 25 % de locatif à produire soit (20 logements pour Martres)

P54 : dont 17% de logement social (13 logements pour Martres)

P55 : réduire à 7 % le nb de logements vacants (en 2017 Martres est à 13%)

P57: au moins 20% de logement à construire dans les espaces déjà urbanisés (tache urbaine)

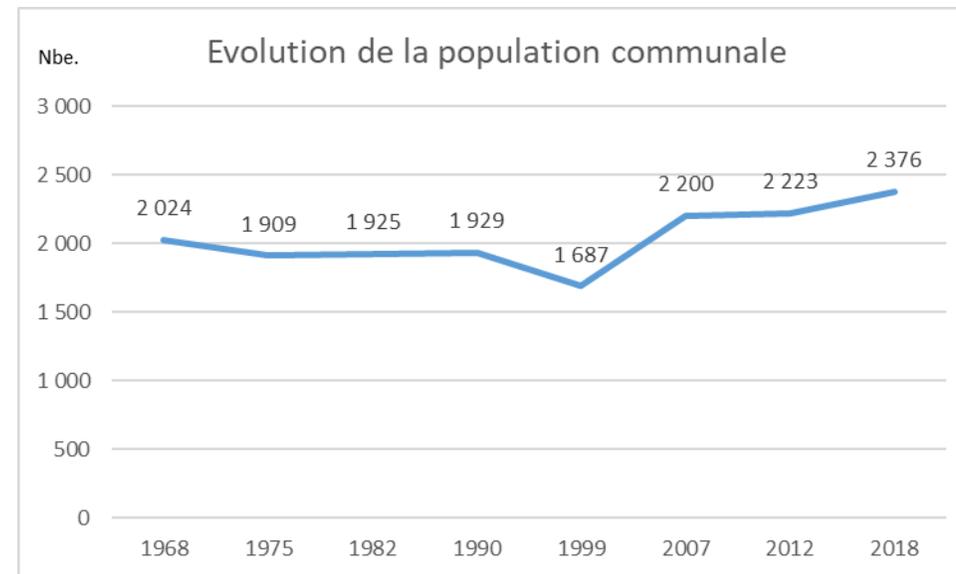
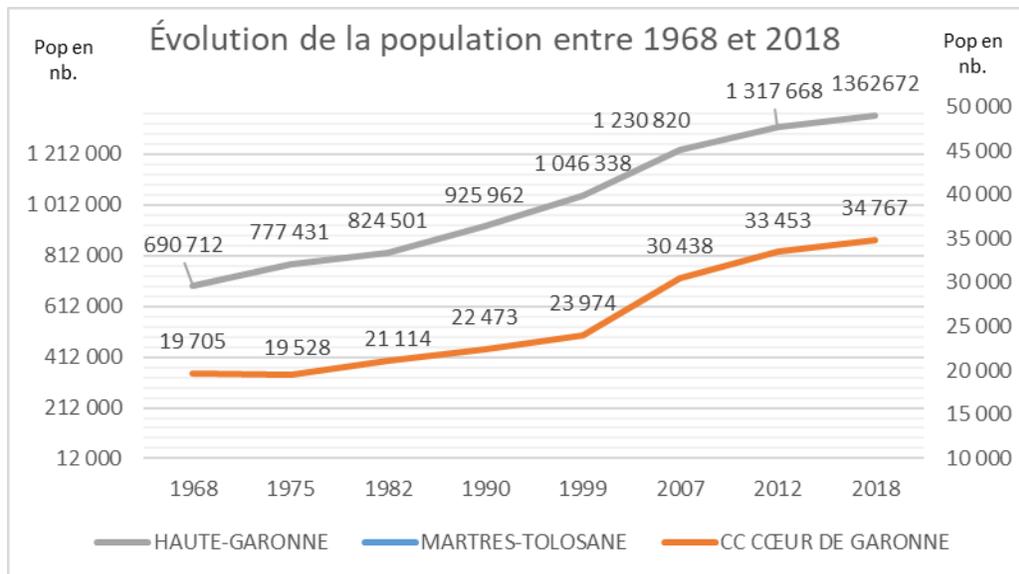
P58 : Autres communes =densité de 10 à 20 logements/ha (de 1000 à 500 m² /logement)

P59 : forme compact pour les opérations de plus de 5000 m²

1^{ère} partie

LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Une tendance générale à l'augmentation de la population

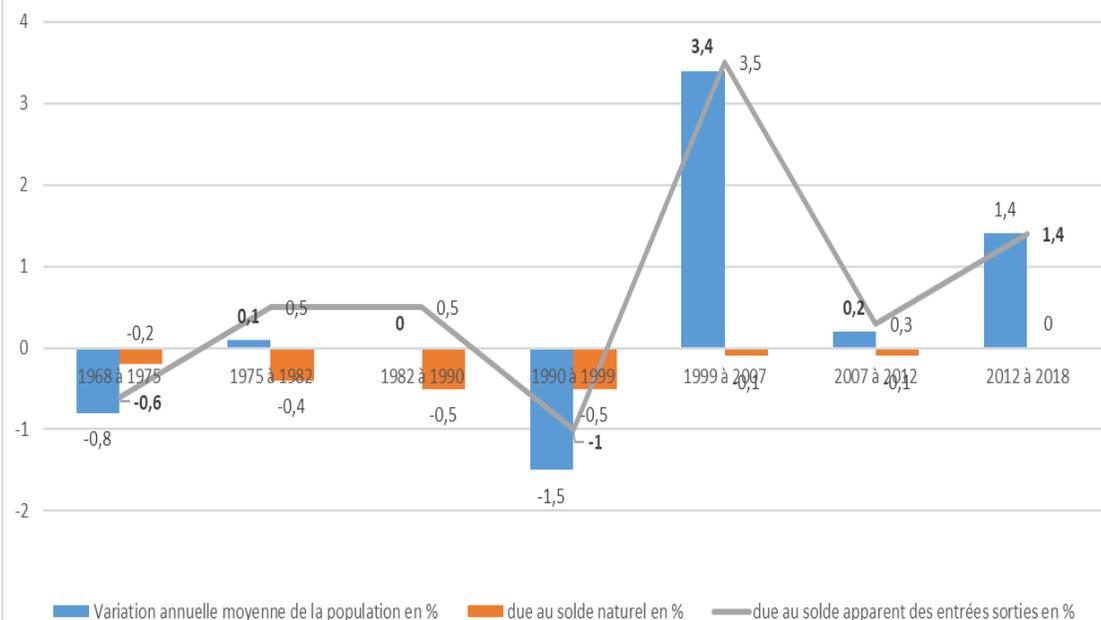


- Depuis les années 2000 : environ **35 habitants** supplémentaires chaque année
- Population communale en 2018 de **2376 habitants**
- Estimation **2500 habitants en 2022**

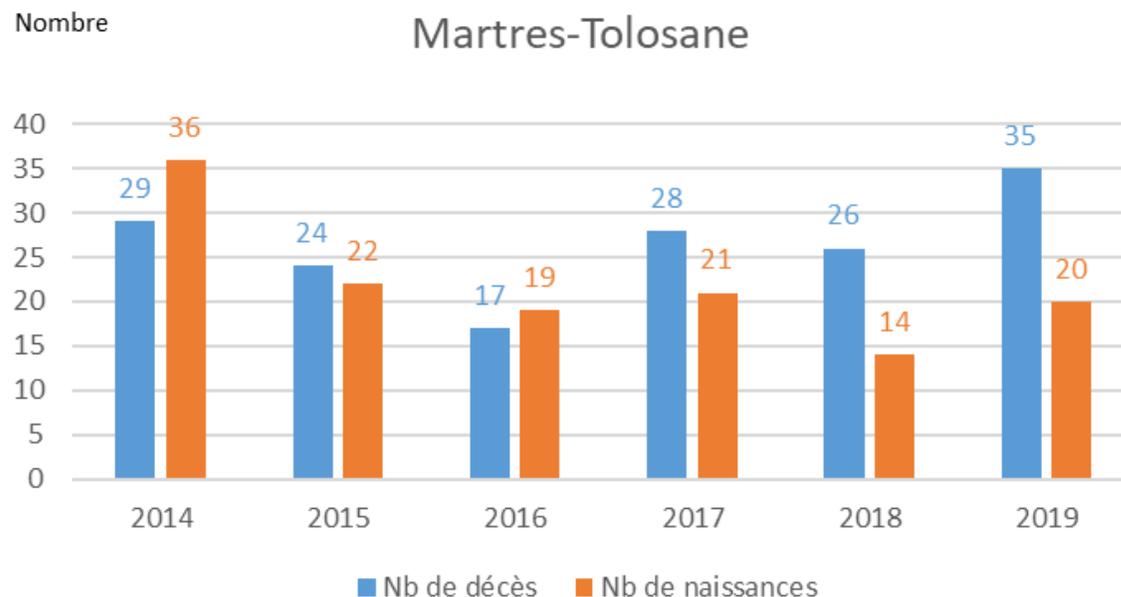


**L'influence de l'agglomération
Toulousaine est bien présente**

Indicateurs démographiques communaux - INSEE RP 2018



Evolution du nombre de naissances et de décès entre 2014 et 2019 pour la commune de Martres-Tolosane

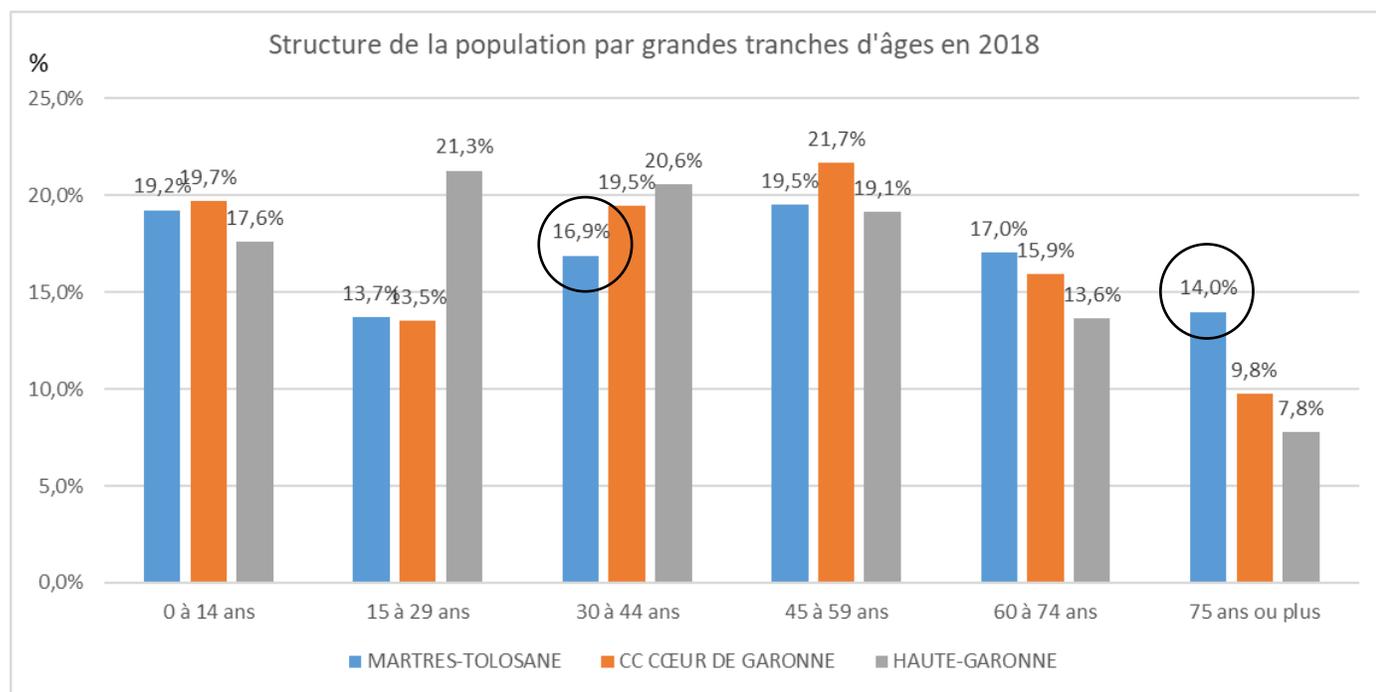


Un solde naturel qui remonte légèrement
 Solde migratoire élevé sur les 3 dernières années
→ Attractivité du territoire pour des jeunes ménages

Un nombre de naissance qui ne compense pas le nombre de décès
→ Baisse de population par le solde naturel négatif (5 habitants en moins par an)

Une population assez jeune

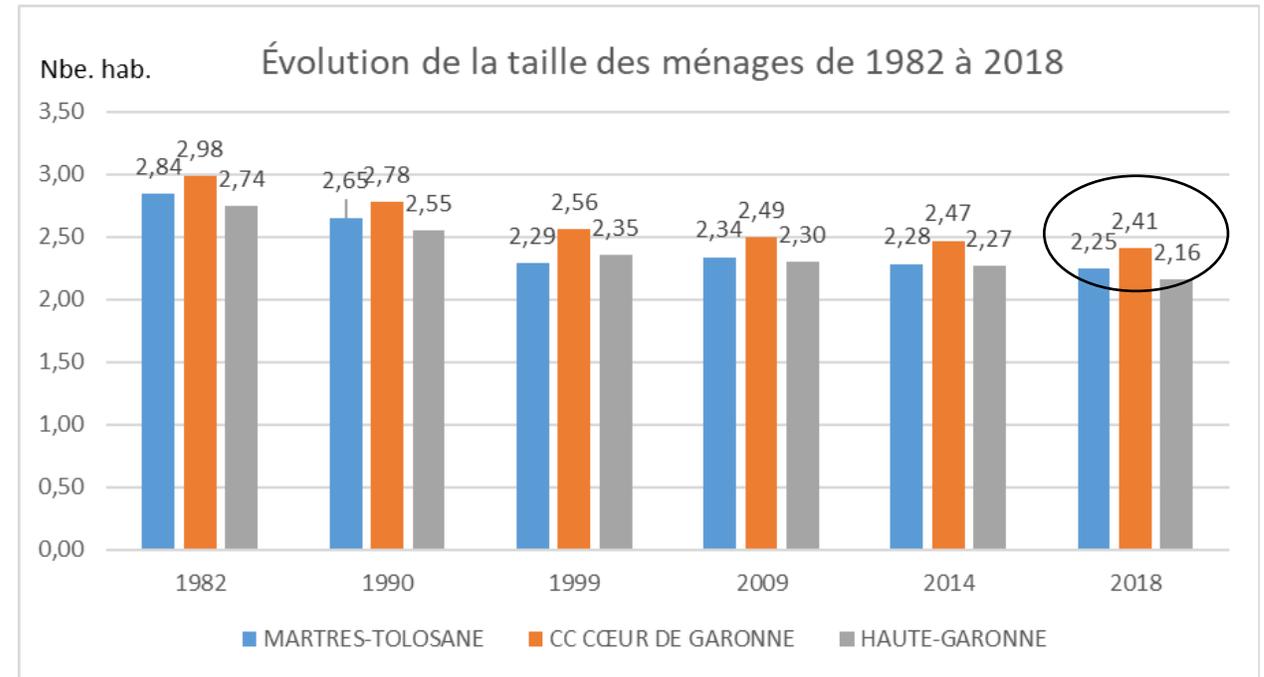
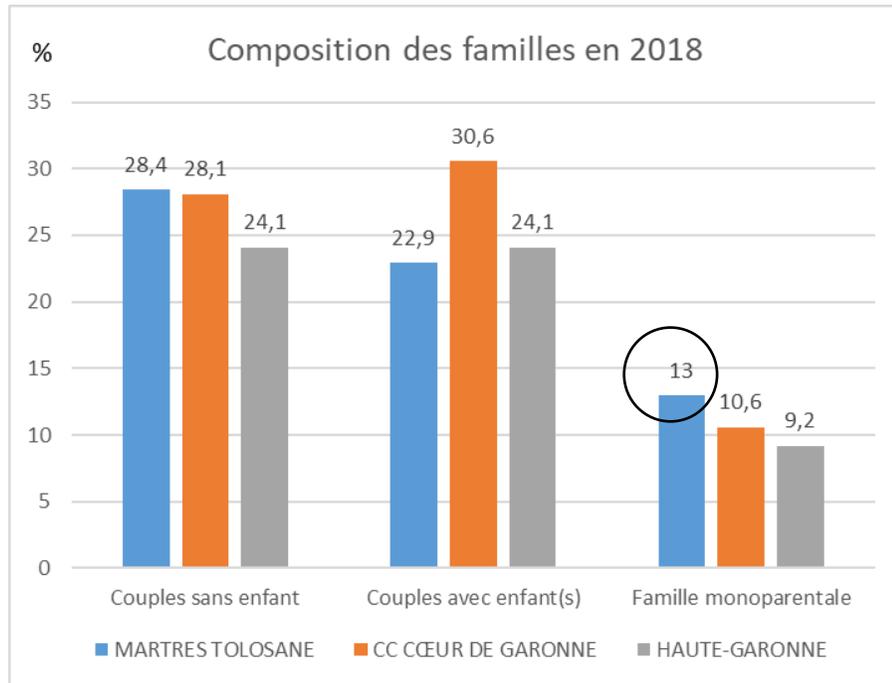
2018	Part des moins de 20 ans	Part des plus de 60 ans	Indice de jeunesse
MARTRES-TOLOSANE	24,93	30,93	0,81
CC CŒUR DE GARONNE	25,45	25,68	0,99
HAUTE-GARONNE	24,19	21,42	1,13



- Une part **faible** des 30 à 44 ans
- Les **plus de 75 ans** sont davantage représentés (EPHAD)
- Indice de jeunesse **plus faible sur Martres**

→ Une population légèrement moins jeune qu'au niveau intercommunale

Une taille des ménages en baisse



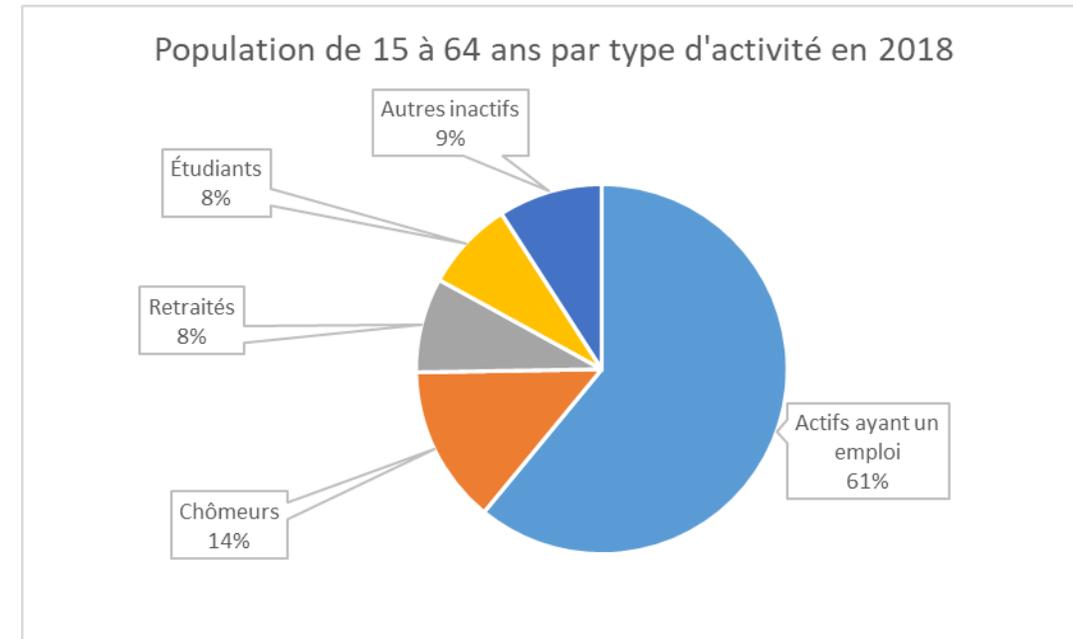
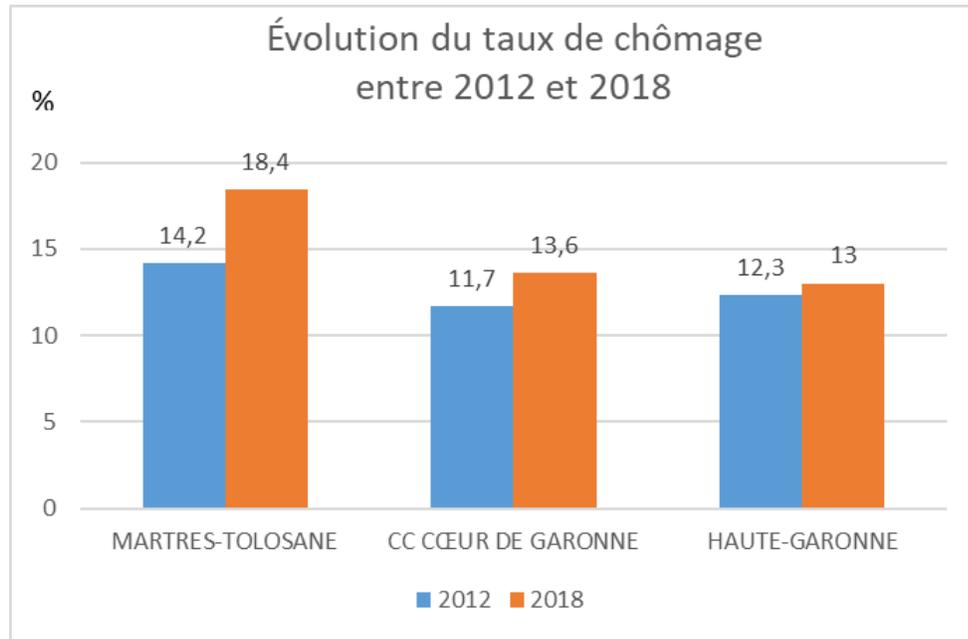
- Un pourcentage de famille monoparentale élevé
- Un nombre de personnes par foyer en baisse à 2,25

→ Un phénomène de décohabitation et de desserrement des ménages

2^{ème} partie

L'EMPLOI ET LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

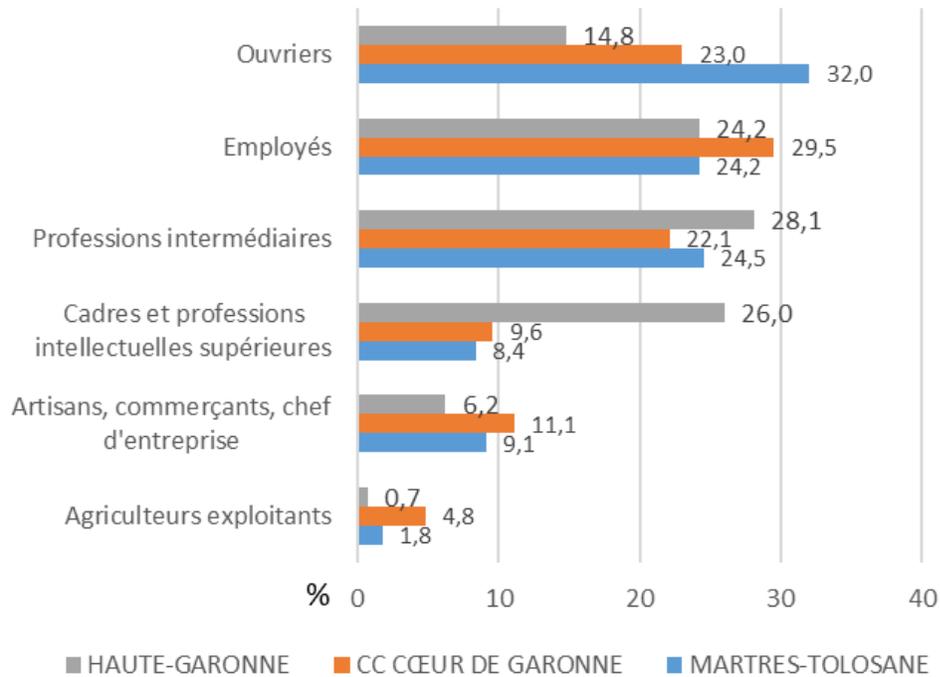
L'activité économique et l'emploi



- La commune comptait **un fort taux de chômage** en 2018 de 18,4%
- Une proportion d'actif ayant un emploi **supérieur à 60%**

L'activité économique et l'emploi

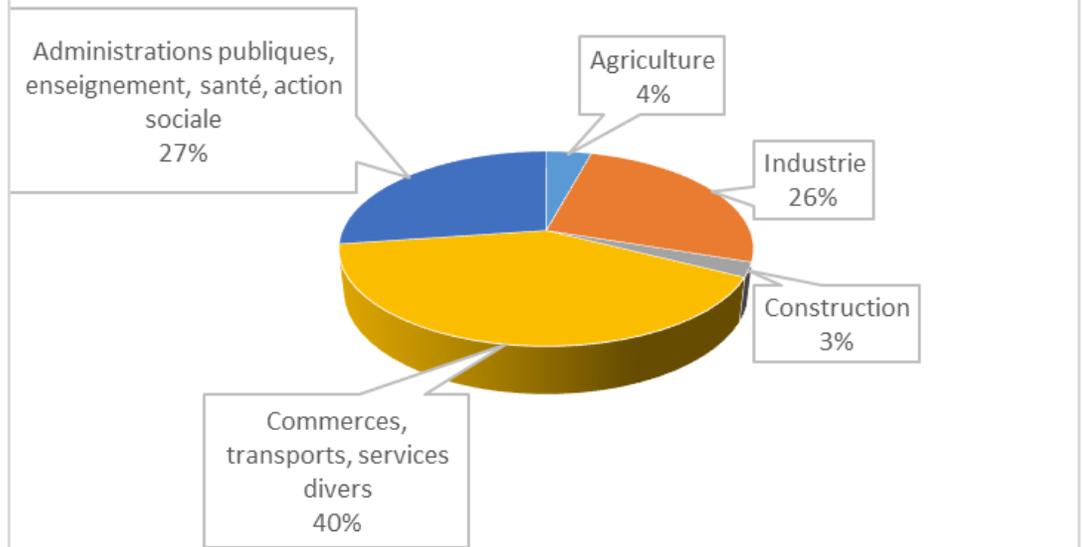
Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle en 2018

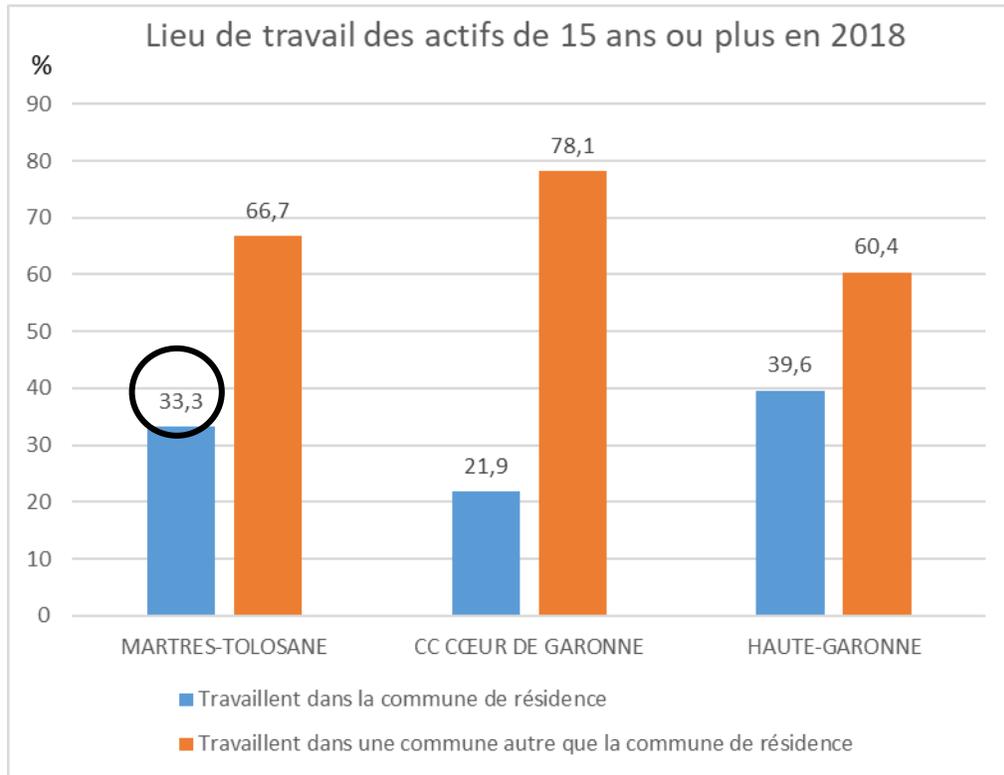


- Une majorité d'emplois :
 - Ouvriers : 32%,
 - Professions intermédiaires : 24,5%,
 - Employés : 24,2%.

- Les secteurs dominants :
 - Commerces transport et services : 40%,
 - Administrations : 27%,
 - Industrie : 26 %.

Part des actifs selon le secteur d'activité

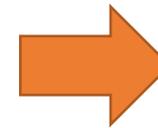




- 1/3 des actifs de Martres-Tolosane travaillent et résident sur la commune.

→ Ce qui s'explique par la proximité du bassin d'emploi Toulousain : Martres bénéficie d'une activité locale importante et de la proximité de bassins d'emploi locaux (Saint Gaudens, Cazères).

Emploi et activité à MARTRES TOLOSANE	2017	2012	2007
Nombre d'emploi dans la zone	850	922	916
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	836	837	826
Indicateur de concentration de l'emploi	101,6	110,2	110,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,1	54,4	51,2

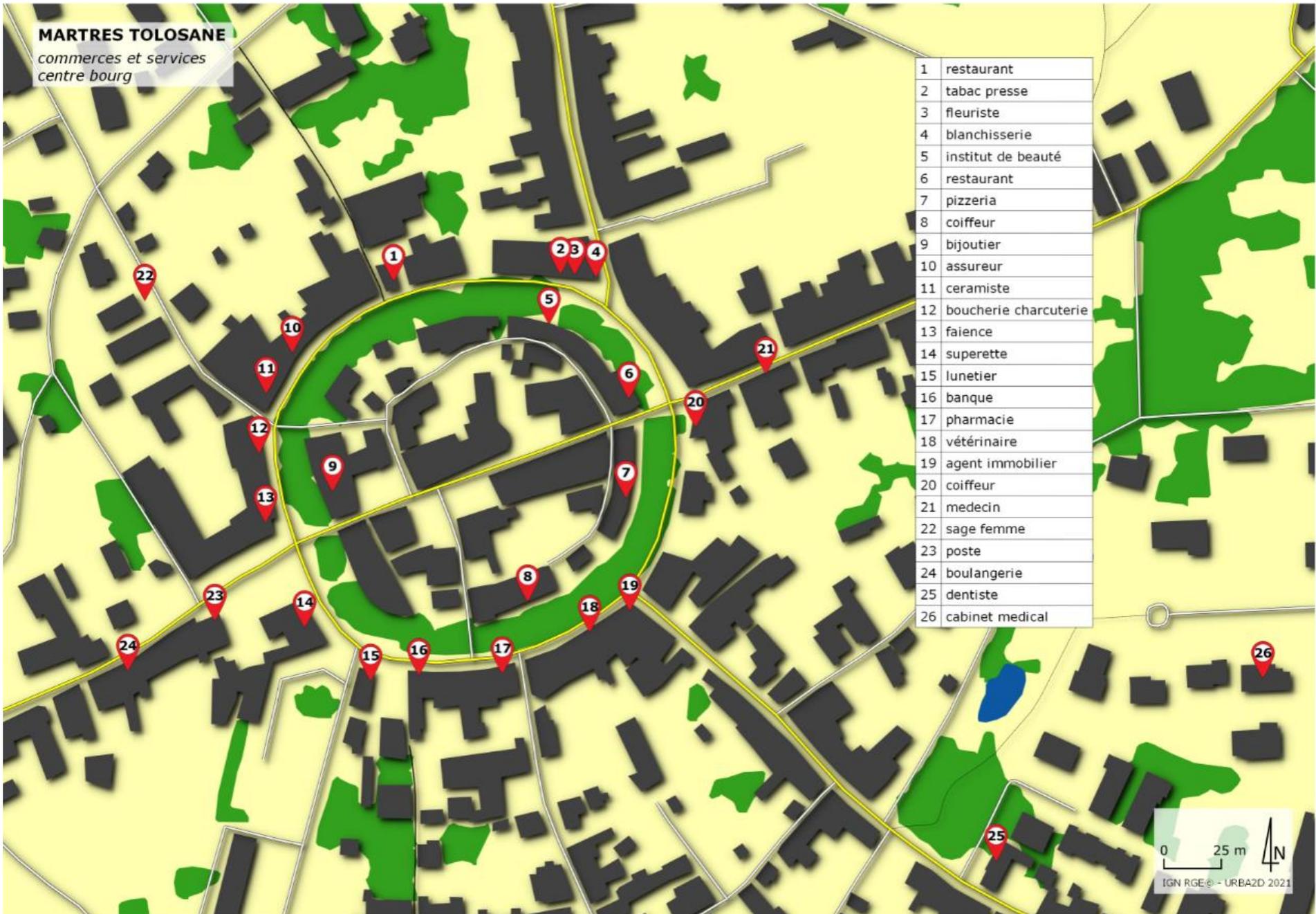


- L'indicateur de concentration d'emplois est élevé : plus d'emplois dans la zone que d'actifs ayant un emploi

L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

MARTRES TOLOSANE

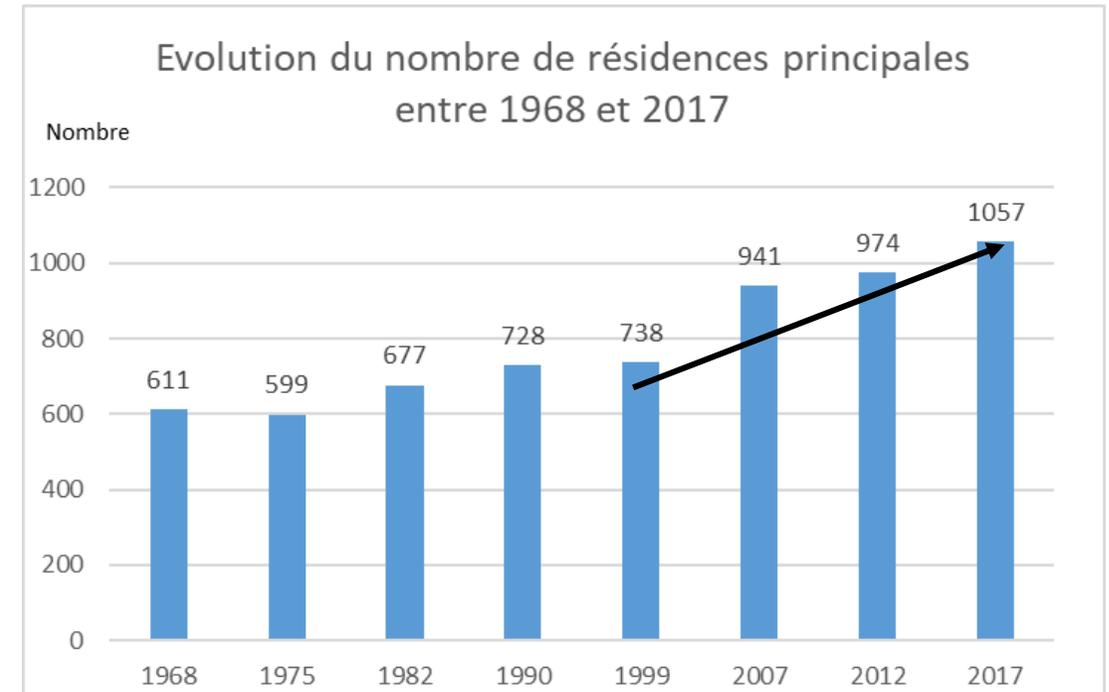
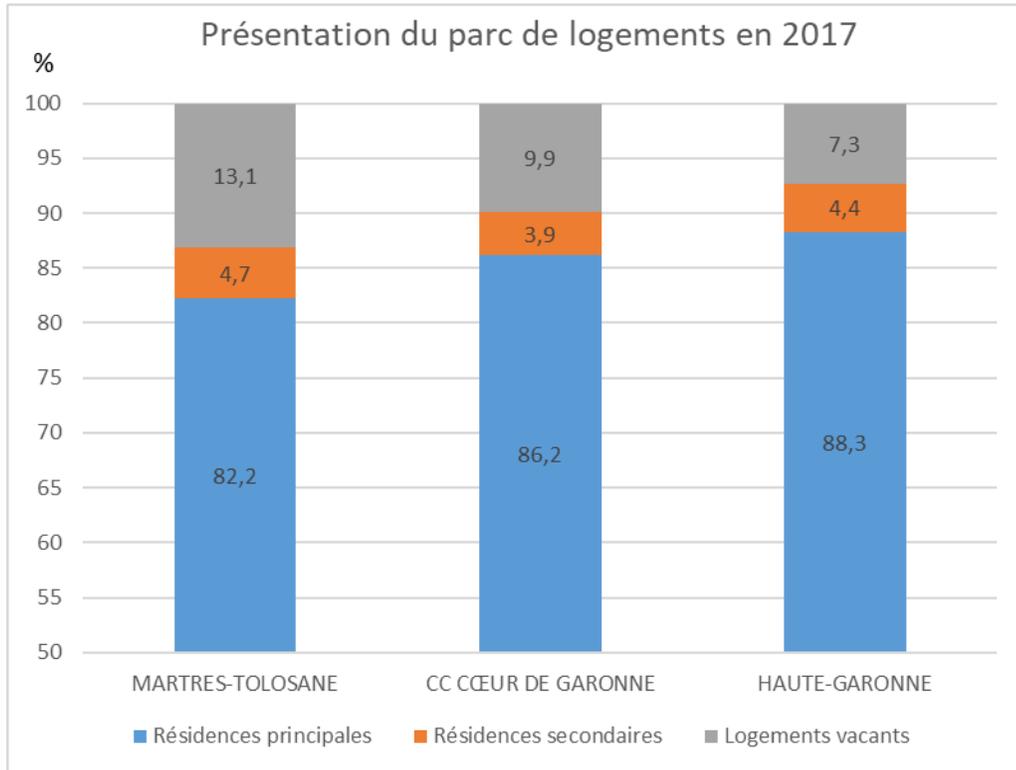
commerces et services
centre bourg



3^{ème} partie

LE PARC DE LOGEMENTS

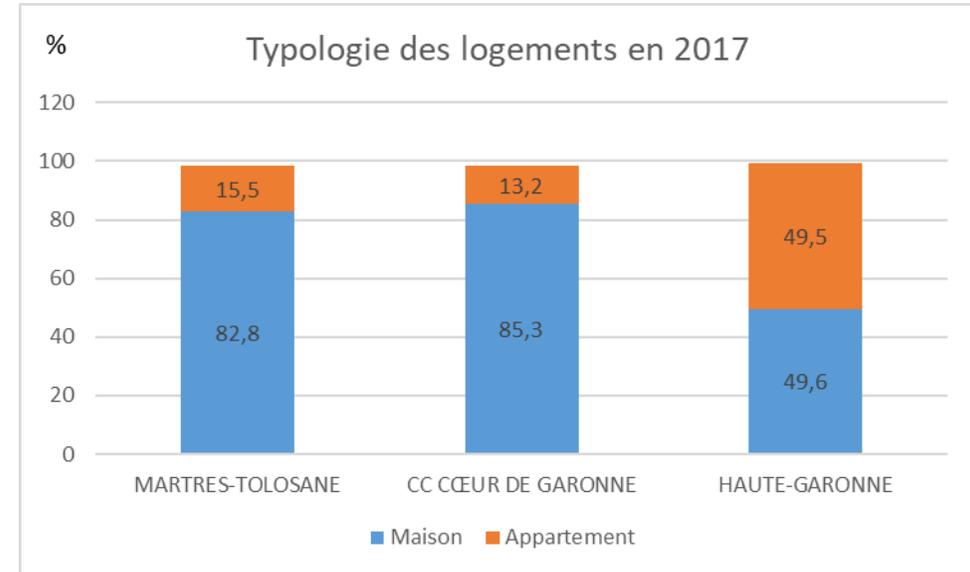
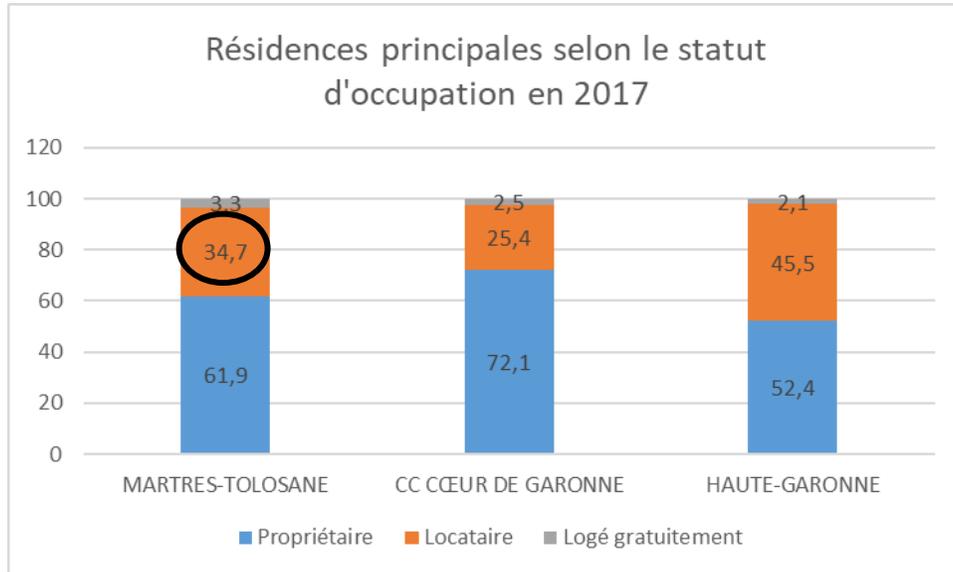
Le parc de logements : une évolution croissante



- Les **résidences principales** : 82,2 % du parc
- **Nombre important de logements vacants** : 13,1 % du parc
- Les **résidences secondaires** : 4,7%

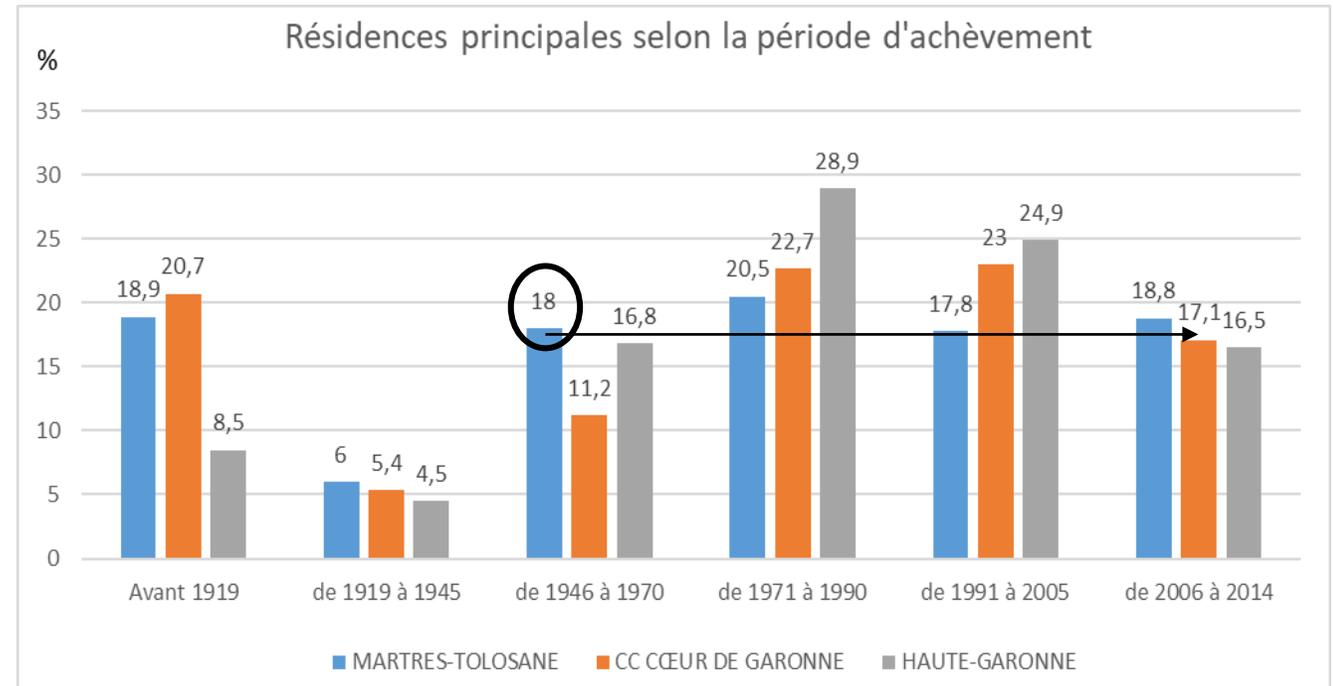
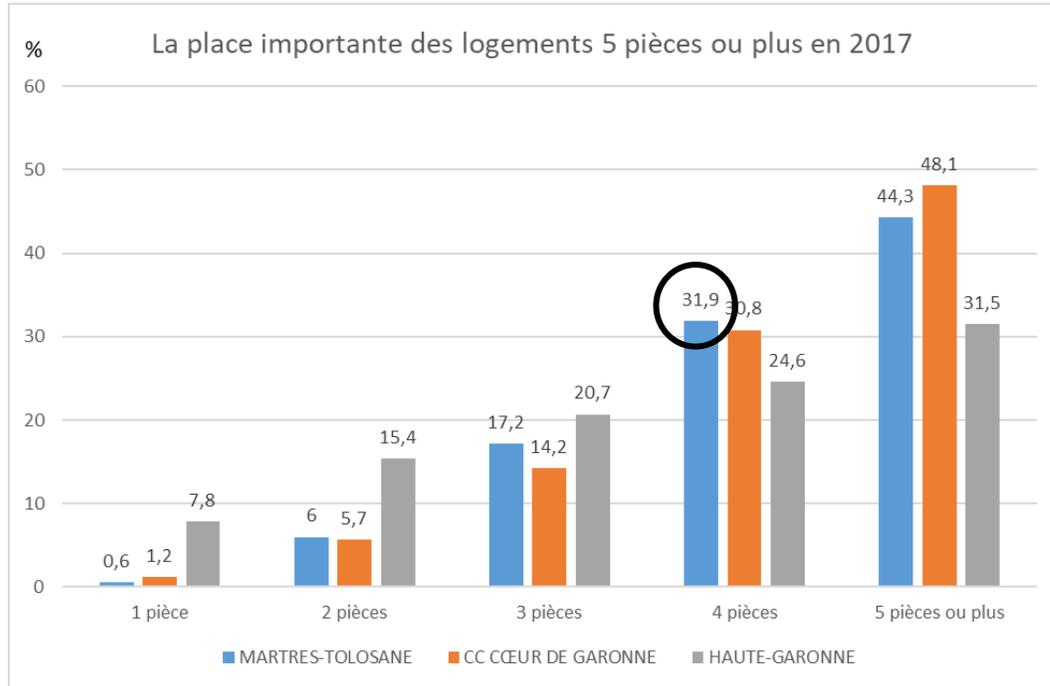
- Depuis le début des années 2000, on constate une évolution **significative** du parc des résidences principales
→ **Martres-Tolosane connaît une forte attractivité résidentielle.**

Une part importante du locatif



- Un **taux important de locataires**: ils représentent plus de **34 %**
 - 106 logements HLM soit **10 %** du parc de logement
 - Un nombre **d'appartement important** pour un contexte rural
- **Le locatif est nettement supérieur à la moyenne intercommunale ce qui permet un renouvellement de la population**

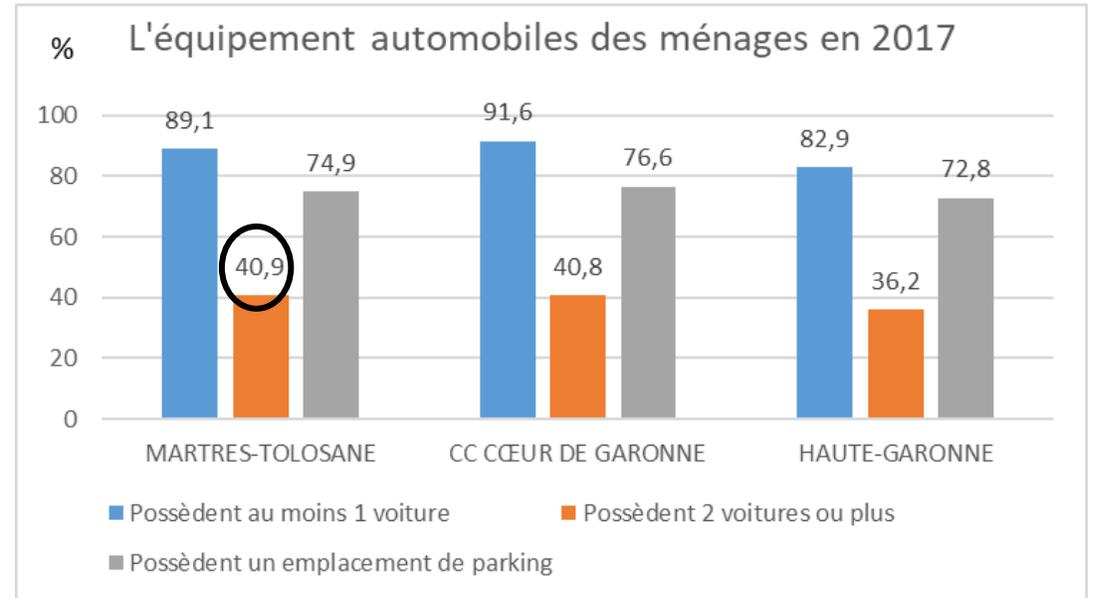
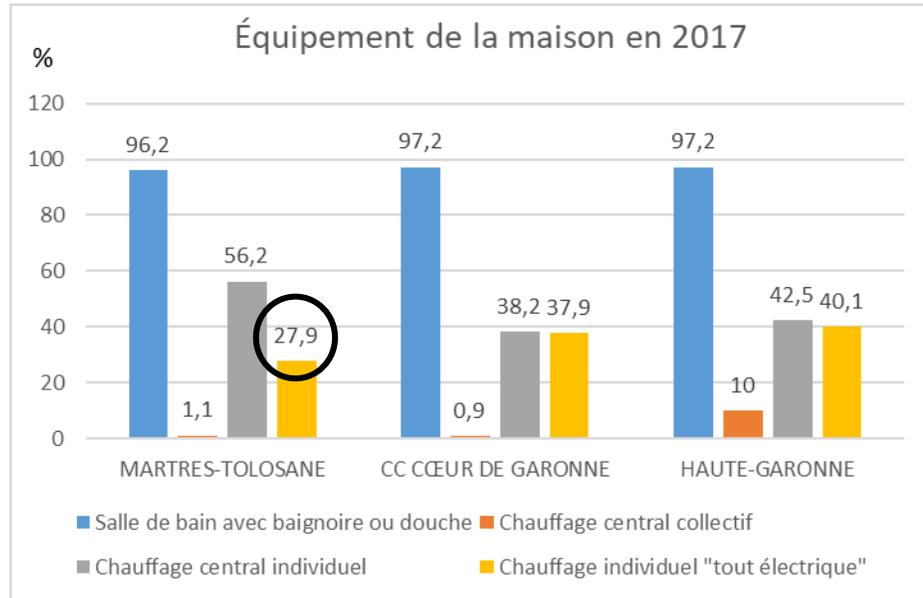
Typologie des logements



- La taille des logements du parc présente une typologie majoritaire de **5 pièces et plus : 44,3%**
 - Peu de petits logements : moins de **7%** pour les **type 1 et 2**
- Cette caractéristique s'explique par la place importante de l'habitat individuel

- Un développement important de la construction **dans les années 60**
 - 18,9 % des logements construits **avant 1919**
 - 18,8 % des logements construits **entre 2006 et 2014**
- Un développement régulier depuis les années 60

Des logements bien équipés



- Une proportion de chauffage tout **électrique assez faible et chauffage central individuel plutôt élevé**
- 40% des foyers dispose d'au moins 2 véhicules

→ **Une place importante de l'habitat individuel**

Zoom sur les logements vacants

Exploitation des données LOVAC :

surface des logements	appartements	maisons
moins de 50 m ²	4	3
50 à 100 m ²	9	17
plus de 100 m ²	1	12
total	14	32

année de construction	appartements	maisons
avant 1950	6	21
1950 à 2000	3	9
après 2000	5	2
total	14	32

- Sur les 145 logements vacants enregistrés par l'administration fiscale en 2020 seulement 46 logements sont réellement vacants (nombreuses réhabilitations réalisées en 2020 et 2021), soit 3,5 % des logements.
- 22 ont été achetées ou louées depuis 2020, 17 ont été transformés en bâtiments publics ou d'activités et le reste (60 logements) est actuellement habité.
- Sur les logements vacants identifiés près de la moitié sont des appartements.
- La plupart des logements sont situés dans le bourg.
- Les 2/3 des maisons ont été construites avant 1950 (frais de réhabilitation important).
 - **Peu de possibilité d'accueil de population dans les logements vacants (potentiel de 20 logement à résorber sur les 10 prochaines années)**

4^{ème} partie

EQUIPEMENTS TRANSPORTS ET MOBILITÉS

Transports et mobilités : une offre complète

LE RESEAU ROUTIER

- A64 : Bayonne/Toulouse (classée à grande circulation : retrait de 100 m de l'axe de la voie)
- D817 : Martres/Saint Gaudens (classée à grande circulation : retrait de 75m de l'axe de la voie)

TRANSPORT COLLECTIF ET COVOITURAGE

- **2 Aires de covoiturage** située sur la commune de Martres, échangeur n°21
- **Une ligne de bus** régulière sur la commune n°319
- **Train** : gare de Martres

DÉPLACEMENTS DOUX

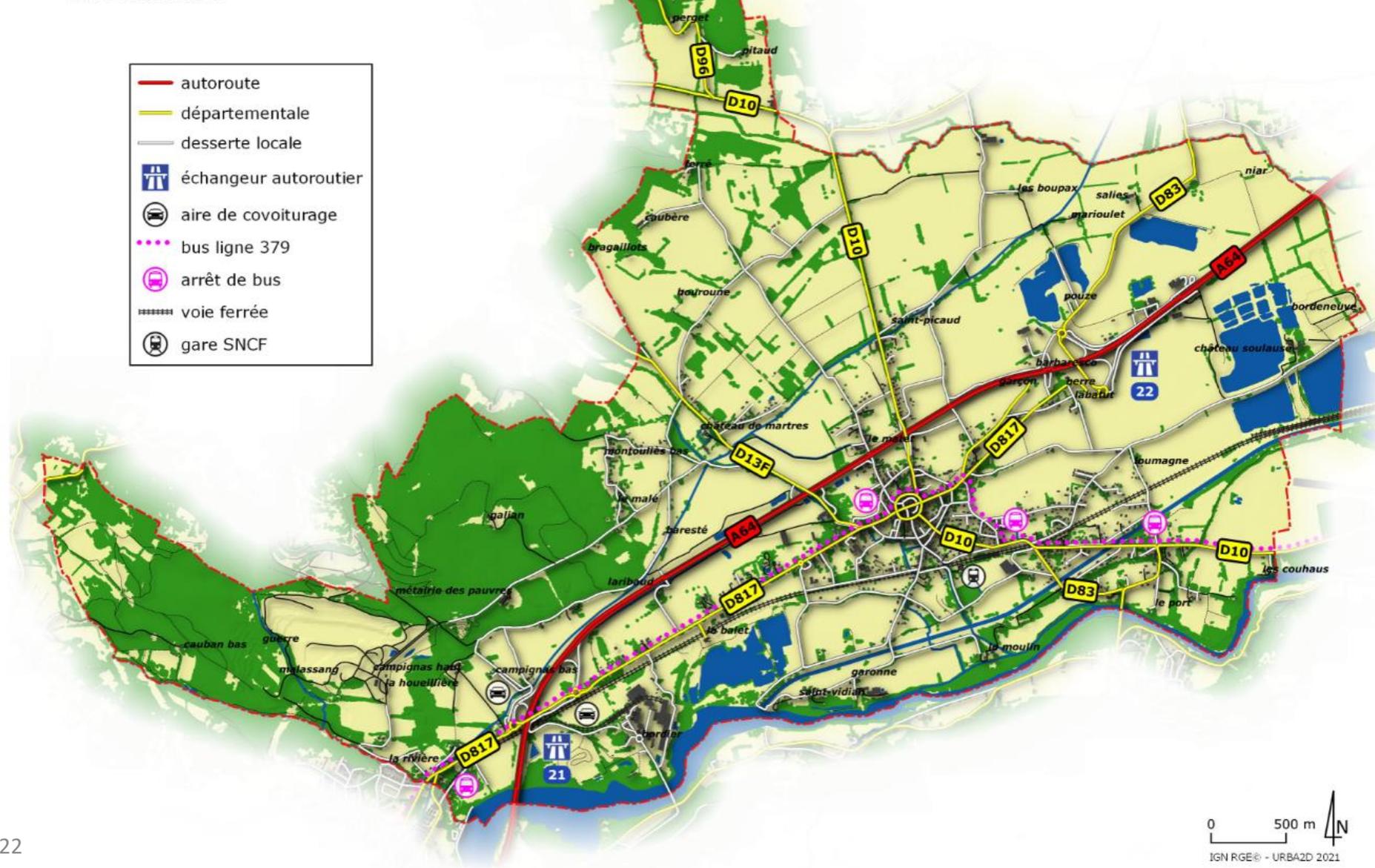
- La commune compte de **nombreuses liaisons piétonnes**. Il n'y a pas de voies réservées aux cycles.

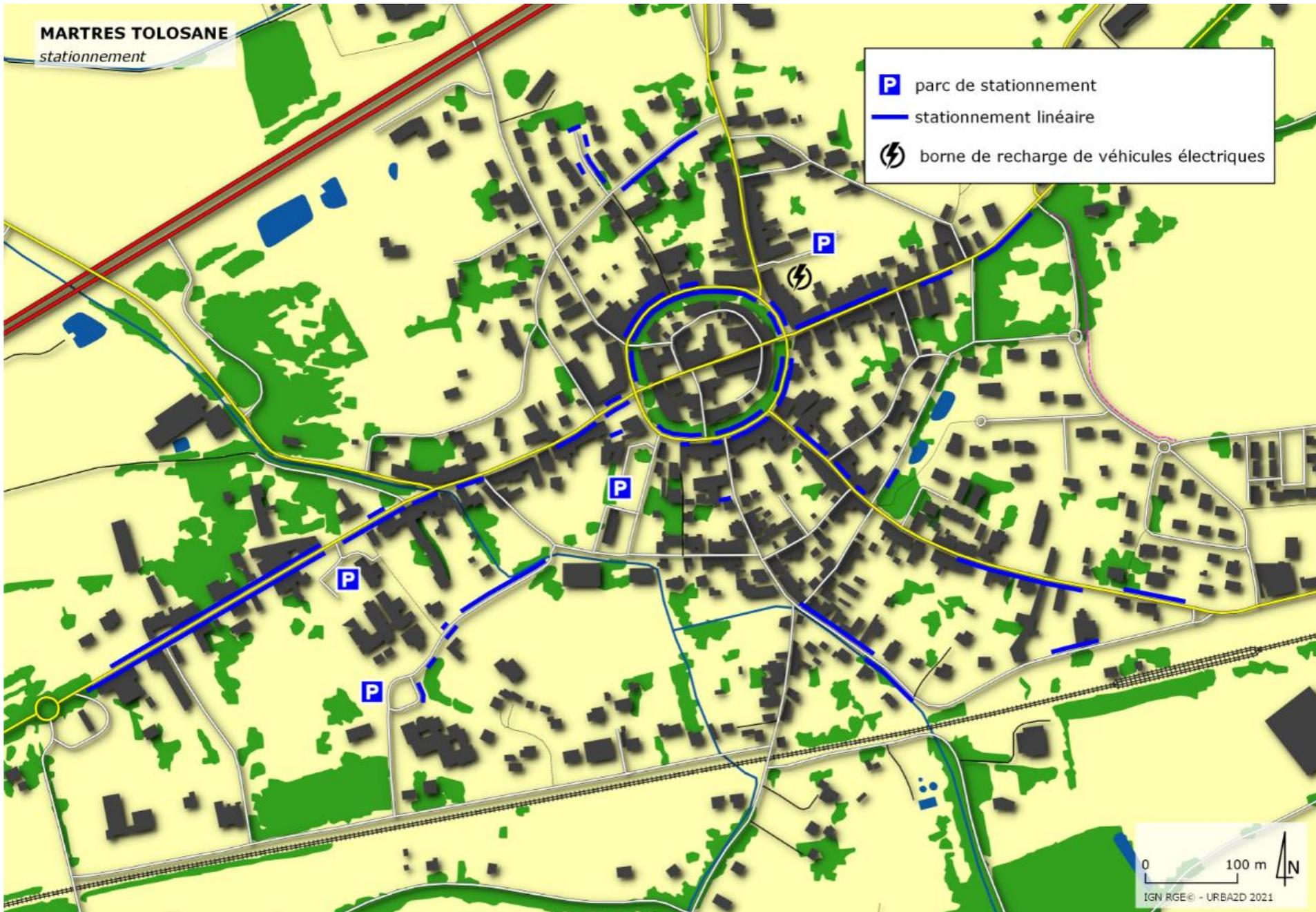
LES ESPACES DE STATIONNEMENT

- **Nombreux espaces de stationnement** aux abords des voies du centre ancien et des faubourgs.
- Plusieurs **poches** de stationnement aménagées proches des équipements et du centre ancien.

MARTRES TOLOSANE

voirie et déplacement



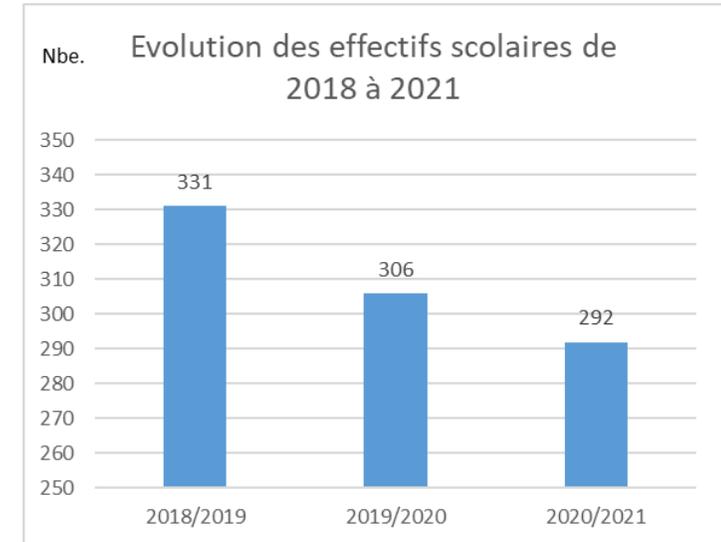


Les équipements publics

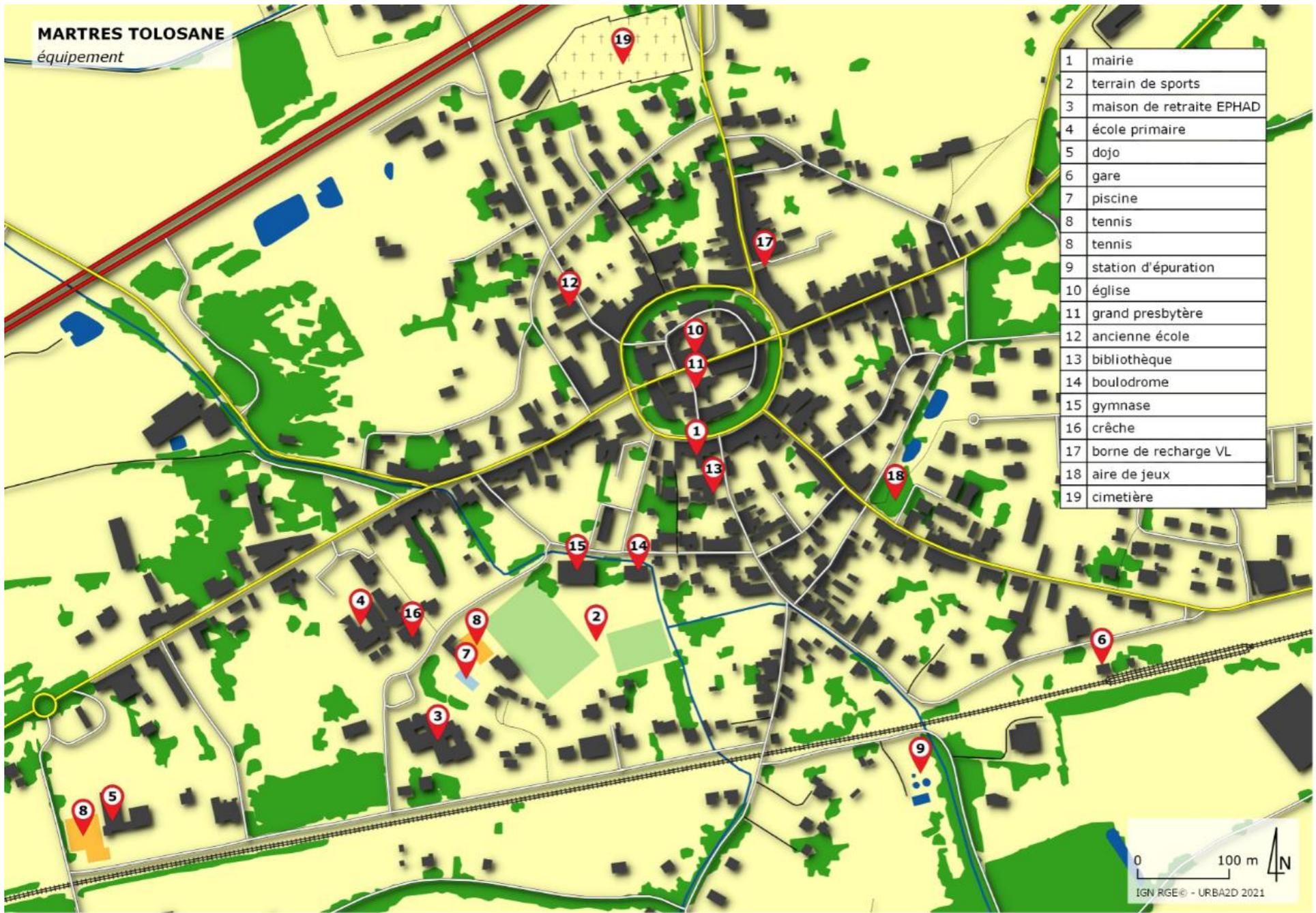
L'école accueille près de 300 élèves répartis dans 14 classes soit 21 élèves par classe

On observe une légère baisse des effectifs scolaires malgré une augmentation de population.

→ Le nombre d'équipements communaux est important (cf carte de localisation ci-après).



MARTRES TOLOSANE
équipement



1	mairie
2	terrain de sports
3	maison de retraite EPHAD
4	école primaire
5	dojo
6	gare
7	piscine
8	tennis
8	tennis
9	station d'épuration
10	église
11	grand presbytère
12	ancienne école
13	bibliothèque
14	boulodrome
15	gymnase
16	crèche
17	borne de recharge VL
18	aire de jeux
19	cimetière

6^{ème} partie

LES RÉSEAUX ET SERVITUDES

Les réseaux

L'eau potable et la défense incendie

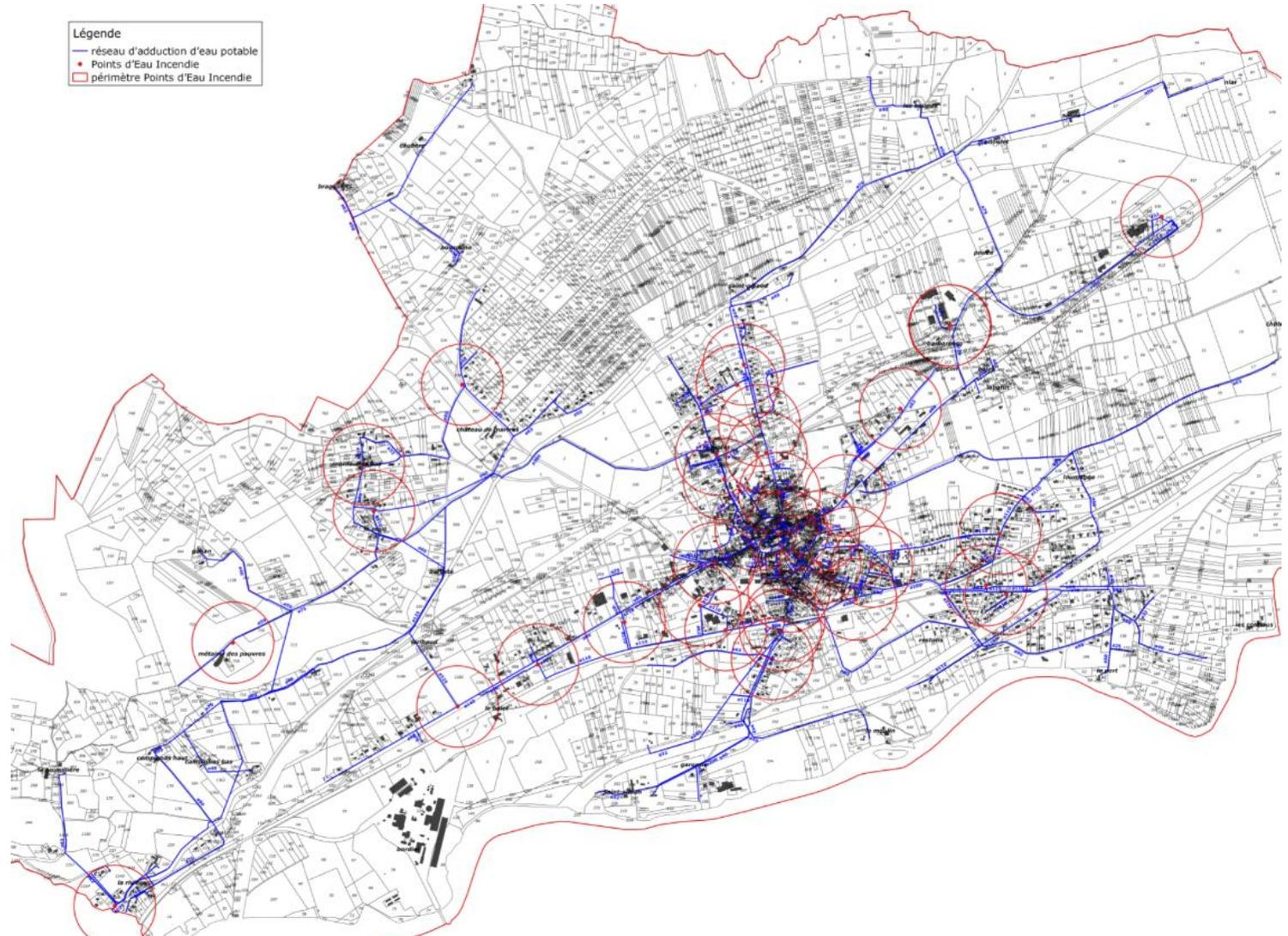
L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux Barousse-Comminges-Save.

La capacité du réseau est bonne sur le Bourg. Elle est plus limitée sur les zones d'habitat diffus (diamètre 63 ou 50).

La **défense incendie** n'est pas assurée pour l'ensemble des habitations, mais les espaces urbanisés sont bien couverts sauf le secteur Sud-Est du bourg. 5 réserves de 60 m³ et 33 bornes sont recensées. 6 bornes ont un débit inférieur à 30 m³/h



Renforcement de la défense incendie à prévoir.



L'assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif est en place sur le bourg. Une station d'épuration de type Boue activée d'une capacité de 4150 EH a été mise en service en 2011.

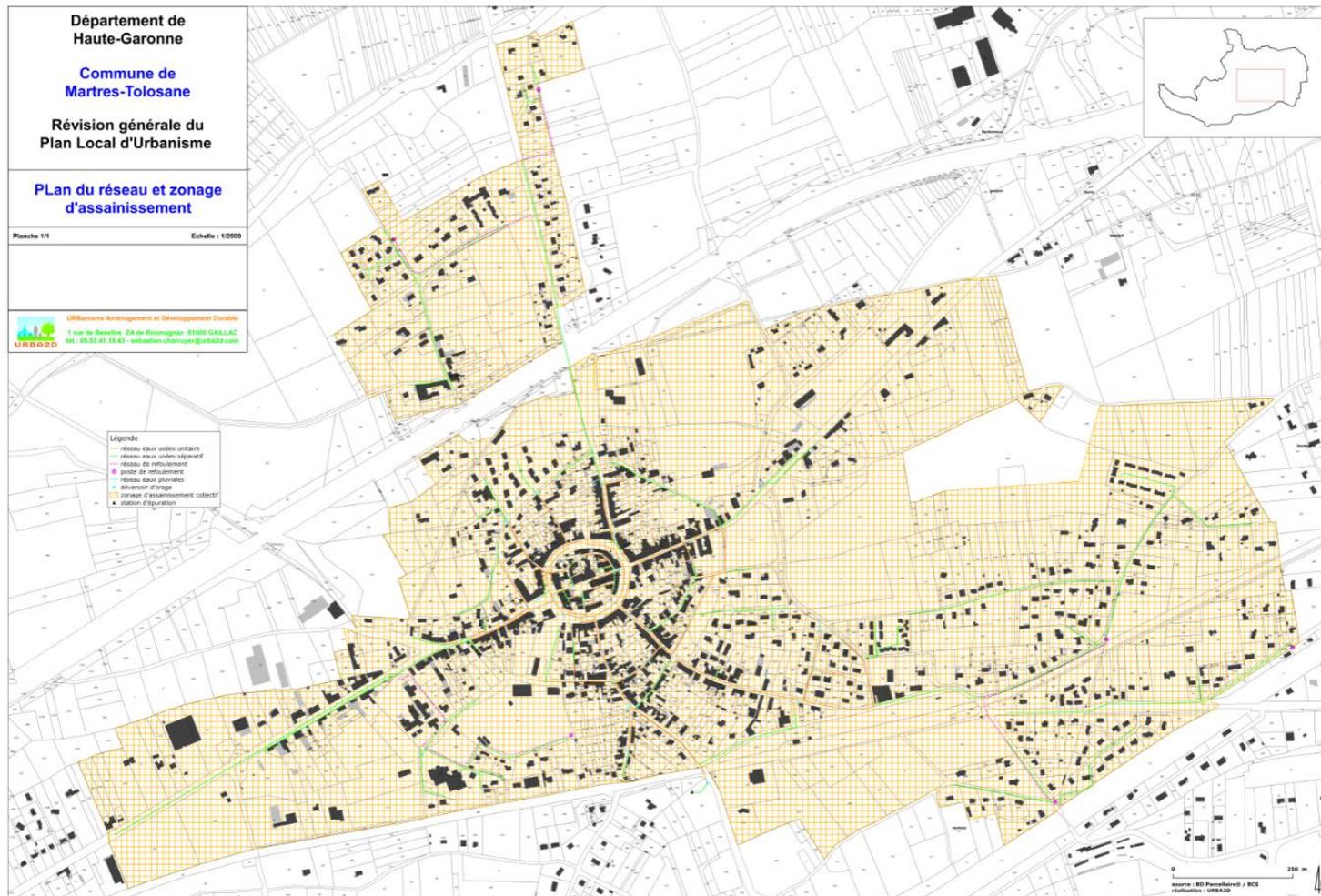
Sa charge hydraulique est à 45% et 31% en organique ce qui laisse **une capacité de raccordement importante**.

Le réseau est **majoritairement séparatif sur les extensions** du village et **unitaire sur le centre ancien**. Il comporte **6 postes de relevage** et **2 déversoirs d'orage**.

Le bilan de l'assainissement non collectif révèle une **majorité de non-conformité** des installations individuelles les plus anciennes.



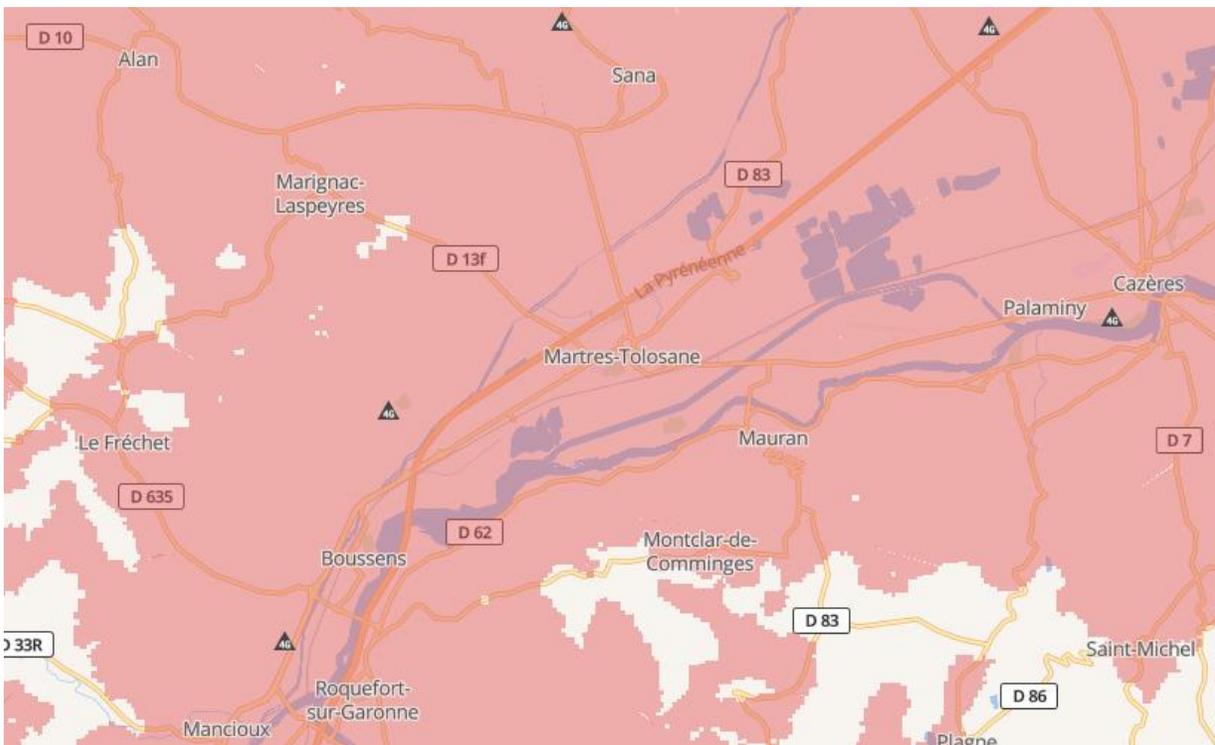
Privilégier le développement urbain sur les secteurs raccordés à l'assainissement collectif



La téléphonie mobile et l'internet

Le réseau mobile en 4G

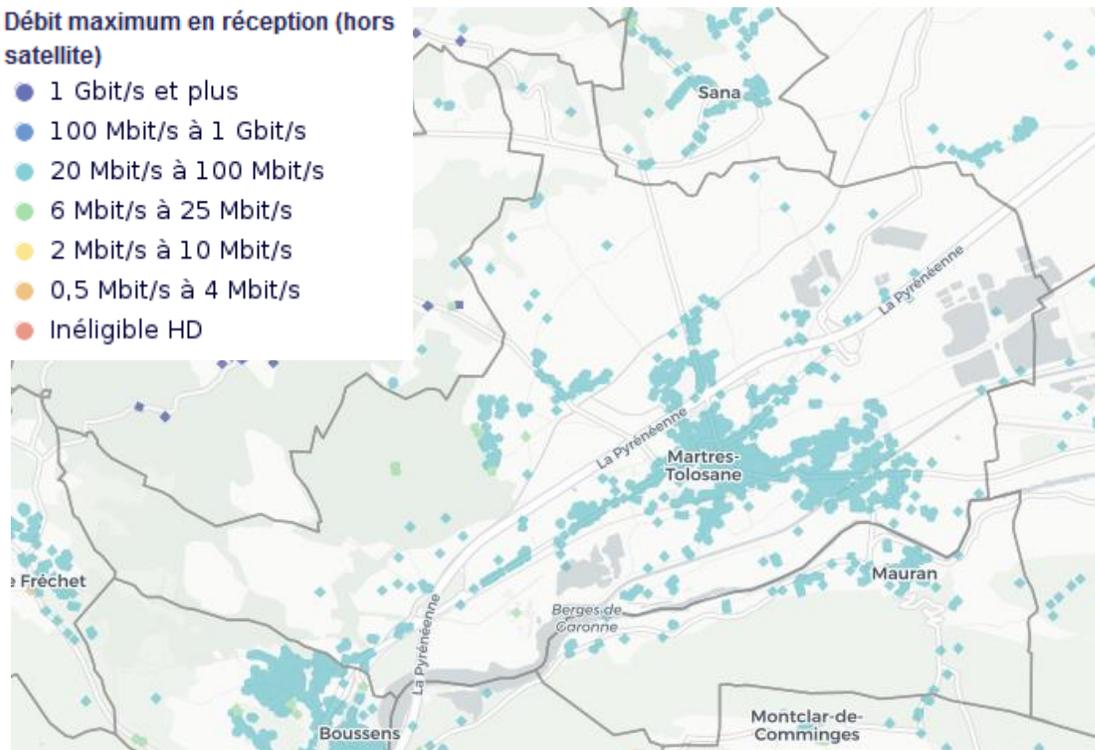
 Couverture 4G
Vous devriez pouvoir échanger des données en 4G à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas.



L'internet

Débit maximum en réception (hors satellite)

-  1 Gbit/s et plus
-  100 Mbit/s à 1 Gbit/s
-  20 Mbit/s à 100 Mbit/s
-  6 Mbit/s à 25 Mbit/s
-  2 Mbit/s à 10 Mbit/s
-  0,5 Mbit/s à 4 Mbit/s
-  Inéligible HD



Le réseau d'électricité et téléphonique ne pose pas de problèmes particuliers.

Le réseau internet dispose d'un débit important et la fibre arrive en fin d'année 2021.

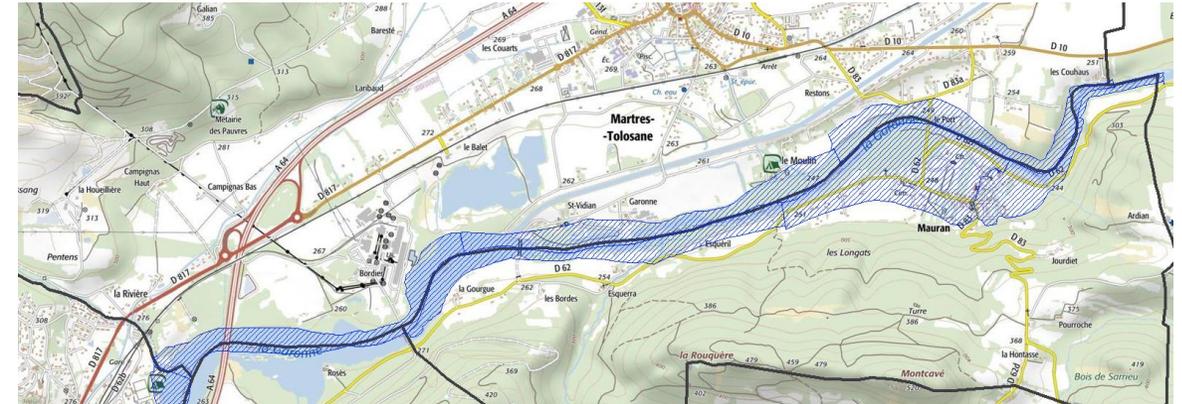
La couverture 4G est bonne

Les servitudes et les risques

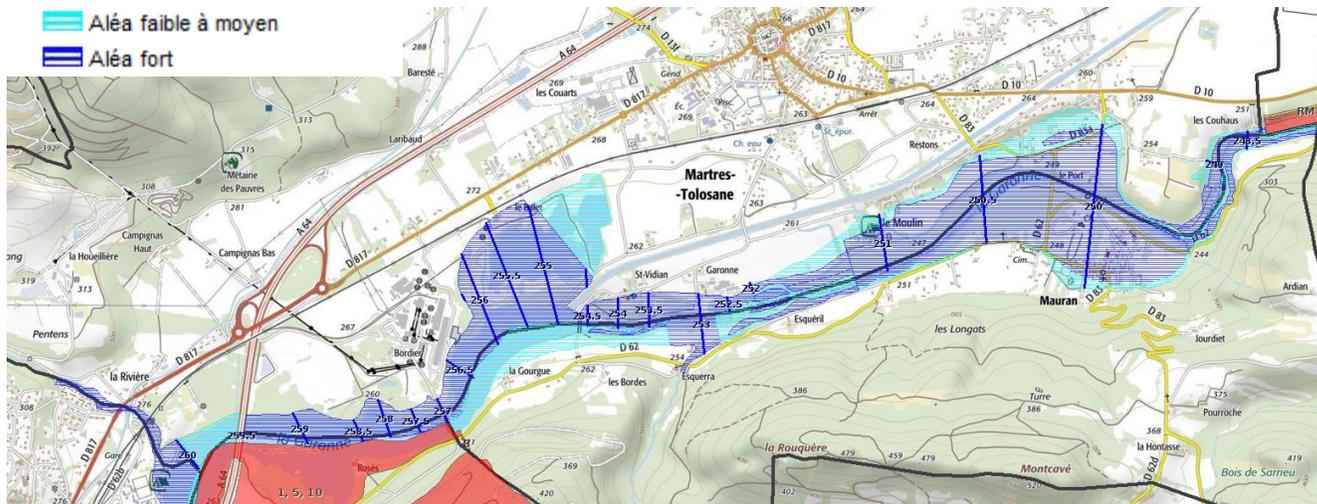
Les risques naturels

- Risque de Retrait et Gonflement des Argiles : moyen à fort
- Inondation : AZI Garonne Amont et PSS sur la commune Martres-Tolosane
- Risque sismique : faible
- Risque de feu de forêt : sans enjeux humains

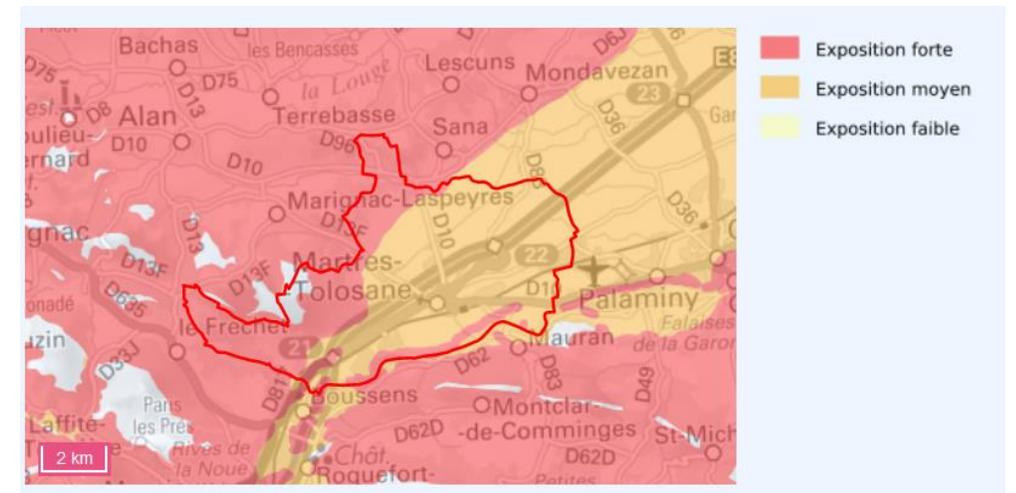
Plan des Surfaces Submersibles



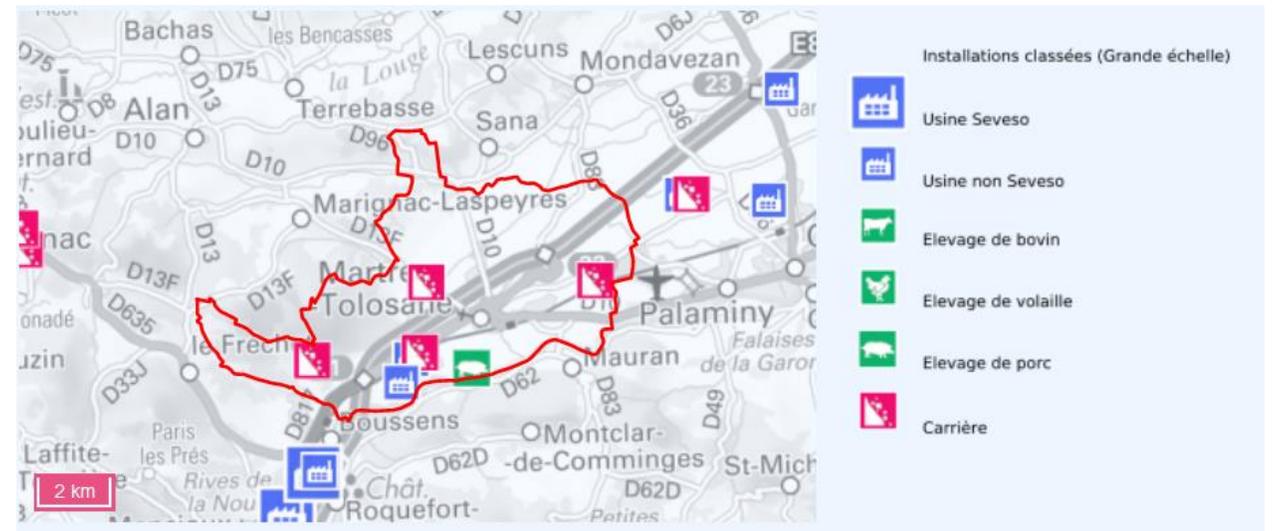
Atlas des Zones Inondables Garonne Amont



Exposition au Retrait et Gonflement des Argiles



Les risques technologiques



-servitude I3 : canalisation de Gaz

-4 carrières, et 2 ICPE industrielles

-Servitude de bruit liées aux routes classées à grande circulation (A64 et RD817)

7^{ème} partie

BILAN DE L'URBANISATION

Surfaces libres du PLU actuel

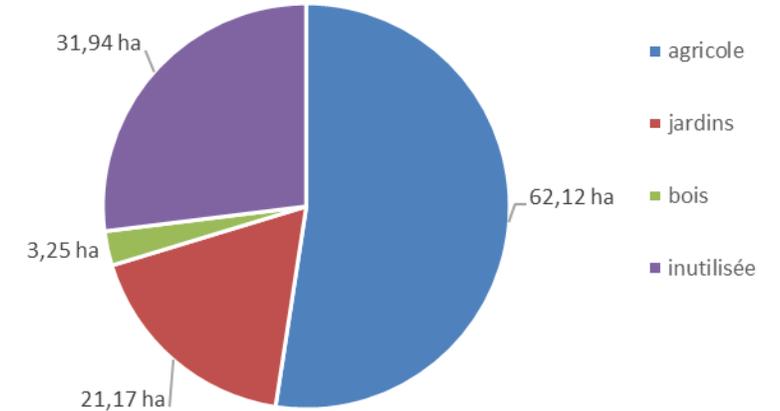
SURFACES LIBRES POUR L'HABITAT

- Les surfaces libres pour l'habitat représentent **118,48 ha dont plus de la moitié est cultivée**
- Les 27 ha identifiés en jardins sont des espaces de densification par **division foncière**
- 25 % des surfaces sont **fermées** à l'urbanisation (AU0)
- 40 % sont en zone **d'assainissement individuel** (Uca et UD)

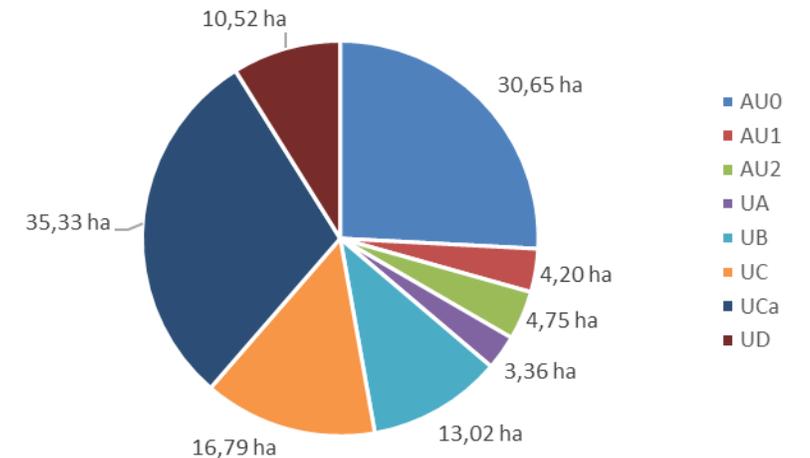
Si on prend une hypothèse de 500 m² par logement, la surface libre permet l'accueil de 2372 logements.

Adapter le potentiel urbanisable au besoin de développement démographique de la commune

Nature des surfaces libres du PLU en ha

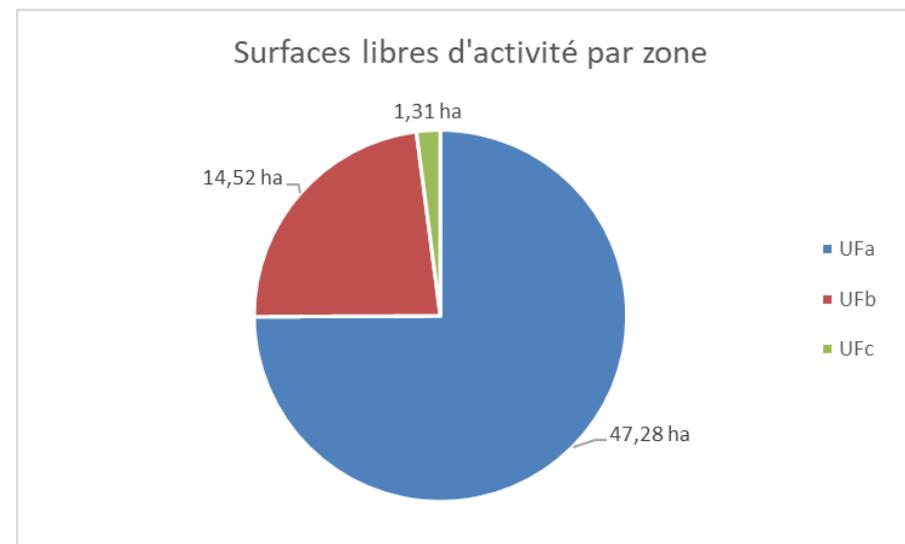
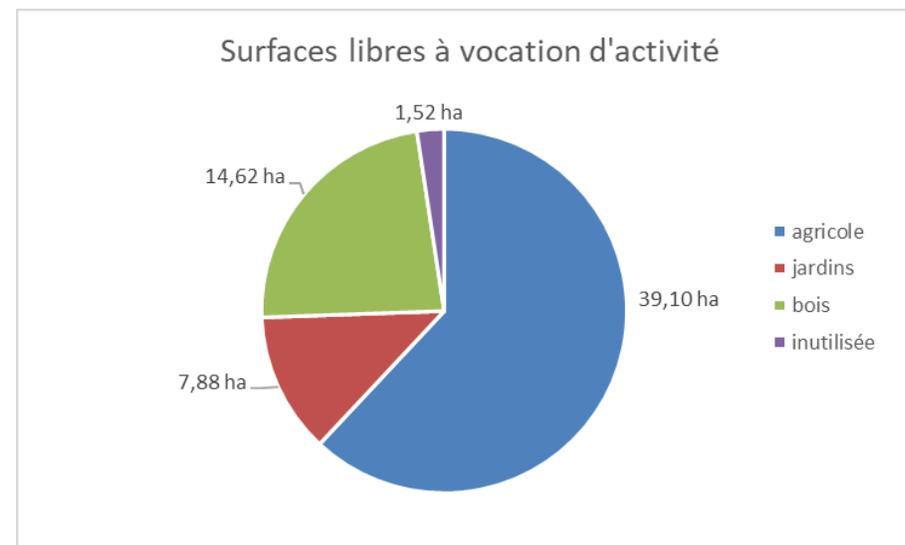


Répartition des surfaces libres par zone



SURFACES LIBRES POUR L'ACTIVITE

- La surface libre pour l'habitat représente **63,11 ha dont les 2/3 sont cultivées.**
- Les $\frac{3}{4}$ des surfaces libres sont autour de **l'usine Lafarge (UFa)**
- Près d' $\frac{1}{4}$ des surfaces sont situées aux abords de **l'échangeur 22 (UFb)**
- Les zones de **carrières et de gravières** sont également **importantes**



- **L'Usine Lafarge est en bordure de la Garonne (enjeux écologiques) ce qui impliquera une réflexion sur les possibilités d'extension.**
- **Les zones de gravières font l'objet de projets de reconversion à intégrer au projet de PLU**

Consommation de l'espace

SURFACES CONSOMMÉES PAR L'HABITAT DE 2011 à 2021

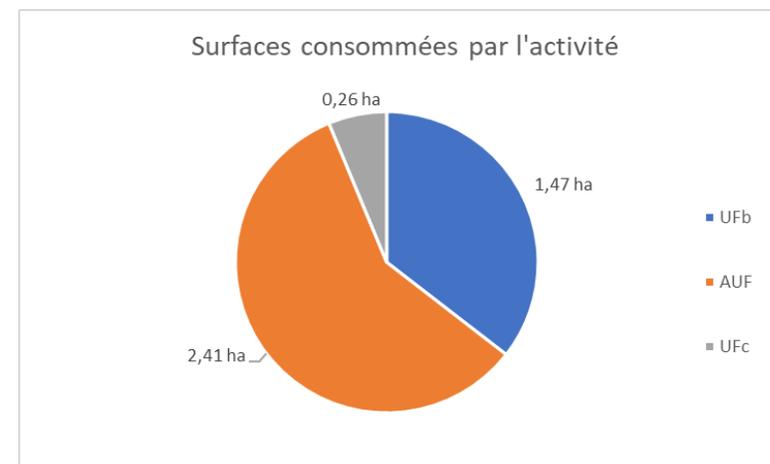
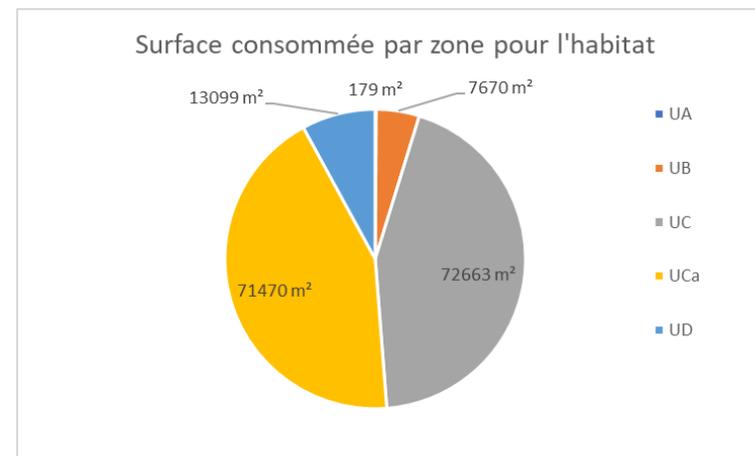
- La **surface consommée par l'habitat** des 10 dernières années représente **16,5 ha pour 168 logements** soit une moyenne de **983 m²** par logement.

	surface consommée	nombre de constructions	surface consommée par logement
UA	179 m ²	1	179 m ²
UB	7670 m ²	8	959 m ²
UC	72663 m ²	103	705 m ²
UCa	71470 m ²	46	1554 m ²
UD	13099 m ²	10	1310 m ²
Total général	165081 m²	168	983 m²

- Près de la **moitié des surfaces** ont été consommées en assainissement individuel (Uca et UD)

SURFACES CONSOMMÉES PAR L'ACTIVITE

- La **surface consommée par l'activité** (hors gravières et carrières) en 10 ans représente **4,14 ha** dont plus de la moitié pour la zone AUF (zone commerciale).



La consommation d'espace par l'urbanisation sur les 10 dernières années a été globalement modérée (20 ha), mais avec une consommation importante en habitat diffus représentant la moitié des surfaces consommées.

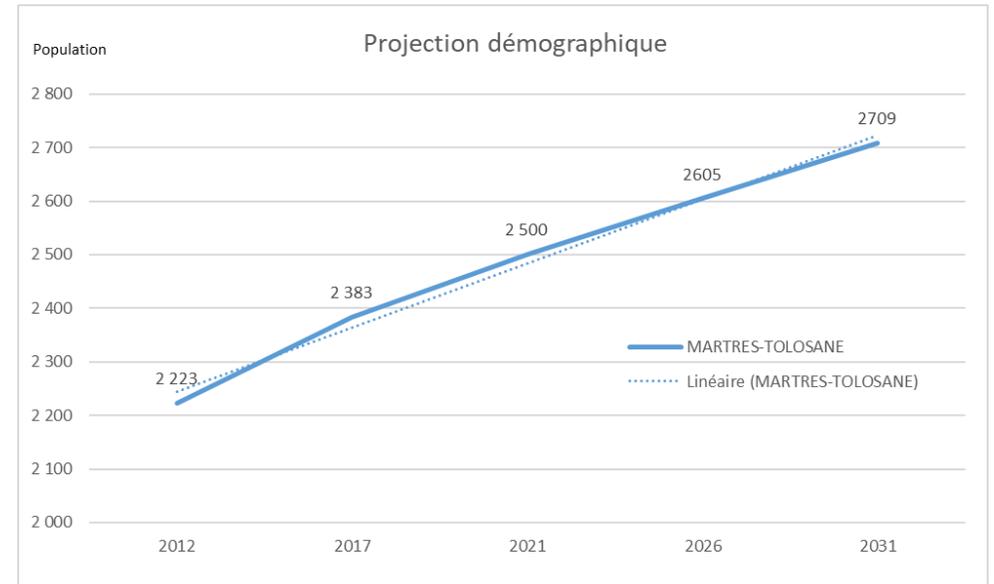
8^{ème} partie

PERSPECTIVES DU PLU

Prévisions démographiques

Une **évolution linéaire** conduirait à une évolution démographique de **0,8% /an** en créant 13 logements par an dont 2 logements en réhabilitation et changements de destination

Le besoin en surface constructible pour un objectif de 11 logements neufs par an est de **11,6 ha** en prenant en compte une moyenne des parcelles constructibles de **700 m²/logement** et une rétention foncière de **33 %** (majoration de 1,5).



Une réduction importante des surfaces constructibles à prévoir dans le cadre de la révision pour assurer une gestion économe de l'espace (baisse de 100 ha).

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Nombre de permis envisagés	10 constructions	11 constructions	12 constructions
Nombre moyen de personnes par foyer	2,23	2,23	2,23
Nbre d'habitants supplémentaires par an	22	25	27
Nbre d'habitants supplémentaires sur 10 ans	223	245	268
- Perte par le desserrement des ménages	25	25	25
- Perte par l'augmentation des résid second.	56	56	56
- Gain par la réhabilitation	45	45	45
Nombre d'habitants à accueillir à l'horizon 2031	187	209	231
Nombre total d'habitants à l'horizon 2031	2687	2709	2731

SURFACES A RESERVER A L'URBANISATION

Nombre de permis envisagés	10 constructions	11 constructions	12 constructions
Taille moyenne des parcelles à construire	700 m ²		
Surface à réserver sur 10 ans en m ²	70000 m ²	77000 m ²	84000 m ²
Coefficient de sécurité (Rétention foncière)	1,5		
Surfaces à réserver à l'urbanisation sur 10 ans	10,5 ha	11,6 ha	12,6 ha

Prévisions économiques

Le développement industriel pour les 10 prochaines années doit permettre de créer de nouveaux emplois sur Martres :

- Filière carrière et gravière : pas de création prévue
- Usine Lafarge : pas de création prévue
- Zone d'activité : 10 à 15 emplois /ha de surface de ZA

En prenant un objectif de 50 % de nouveaux emplois parmi les résidents à accueillir sur Martres (110 emplois à créer), le besoins en foncier économique (ZA) est de 10 ha sur 10 ans hors rétention foncière.