

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARTRES-TOLOSANE



Réunion publique du 05/09/2023



EURL URBA2D

Au capital social de 8000€ RCS Albi 515 193 811 n°TVA FR 32515493811

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac – 81 600 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.

=> Objectif ZAN : diviser /2 la consommation d'espace par l'urbanisation jusqu'en 2030 puis Zéro Artificialisation Nette à partir de 2050

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

Le Plan Local d'Urbanisme

1

Le planning

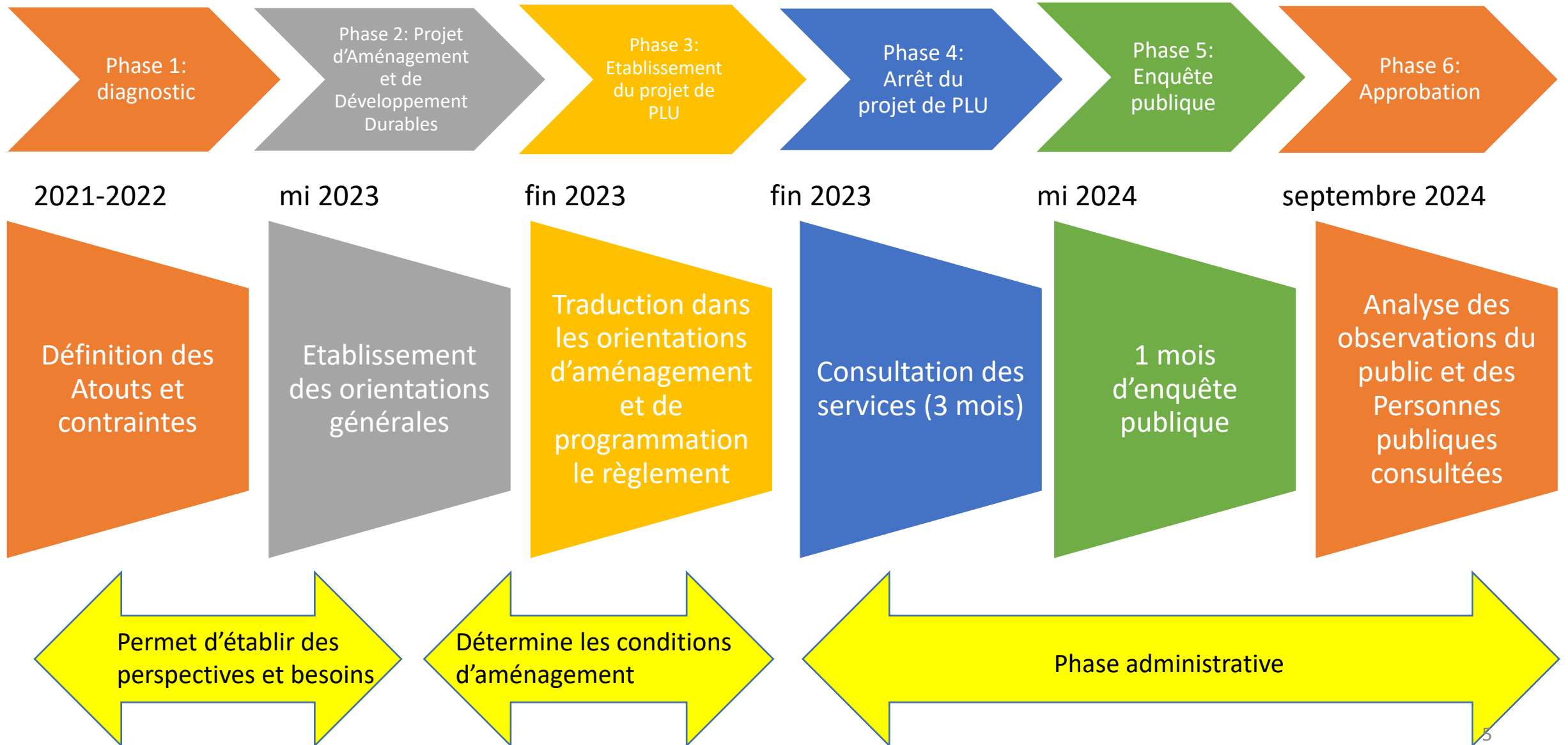
2

Le diagnostic et les enjeux

3

Le PADD

La méthodologie et le planning



Le diagnostic et les enjeux

1^{ère} partie

LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Une tendance générale à l'augmentation de la population

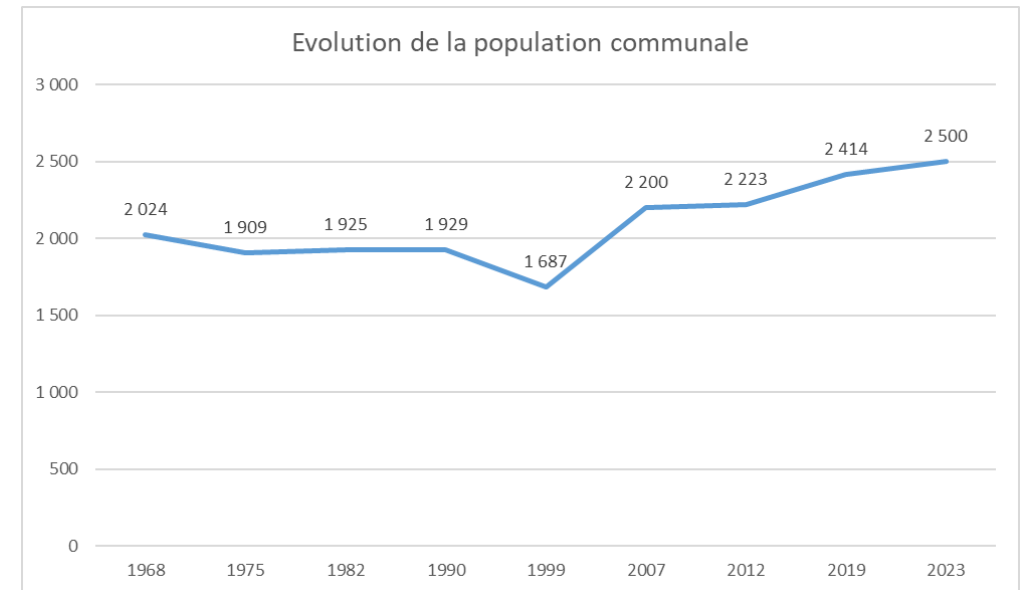
- Depuis les années 2000 : environ **35 habitants** supplémentaires chaque année
- Population communale en 2019 de **2414 habitants**

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

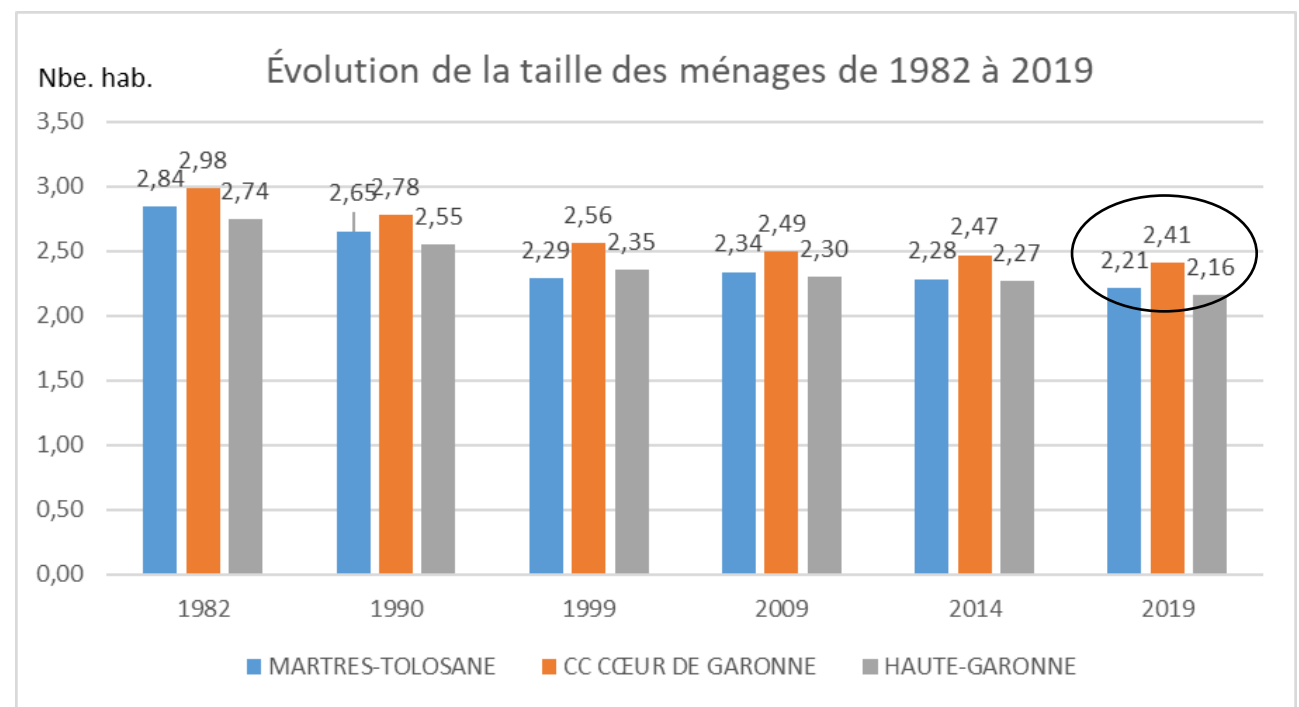
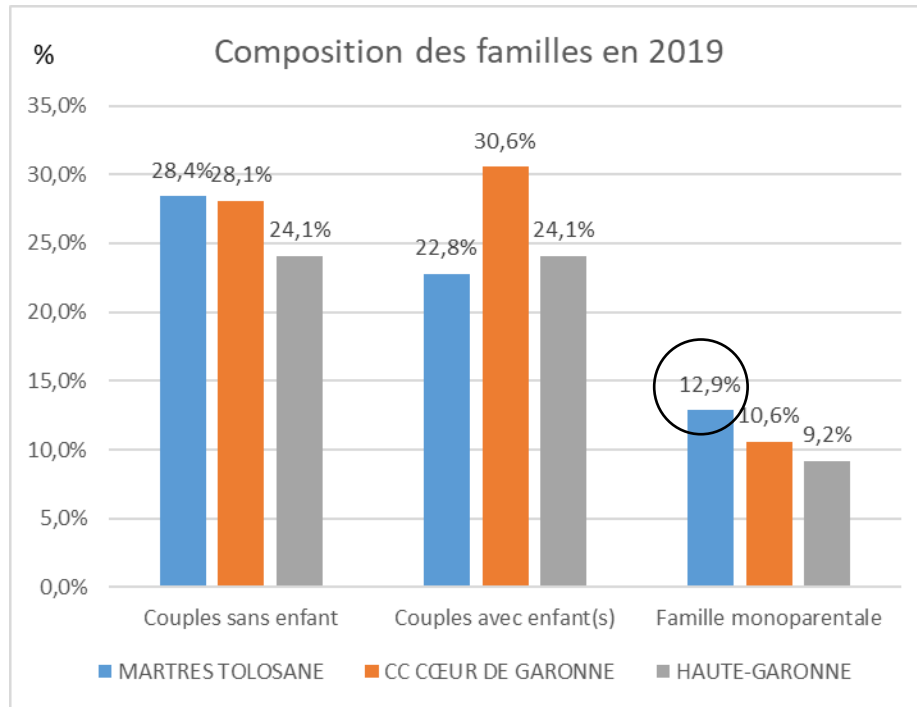
→ **Baisse de population par le solde naturel négatif (5 habitants en moins par an)**



2019	Part des moins de 20 ans	Part des plus de 60 ans	Indice de jeunesse
MARTRES-TOLOSANE	25,17	31,02	0,81
CC CŒUR DE GARONNE	25,45	25,68	0,99
HAUTE-GARONNE	24,19	21,42	1,13

→ **Une population légèrement moins jeune qu'au niveau intercommunale**

Une taille des ménages en baisse



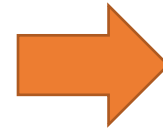
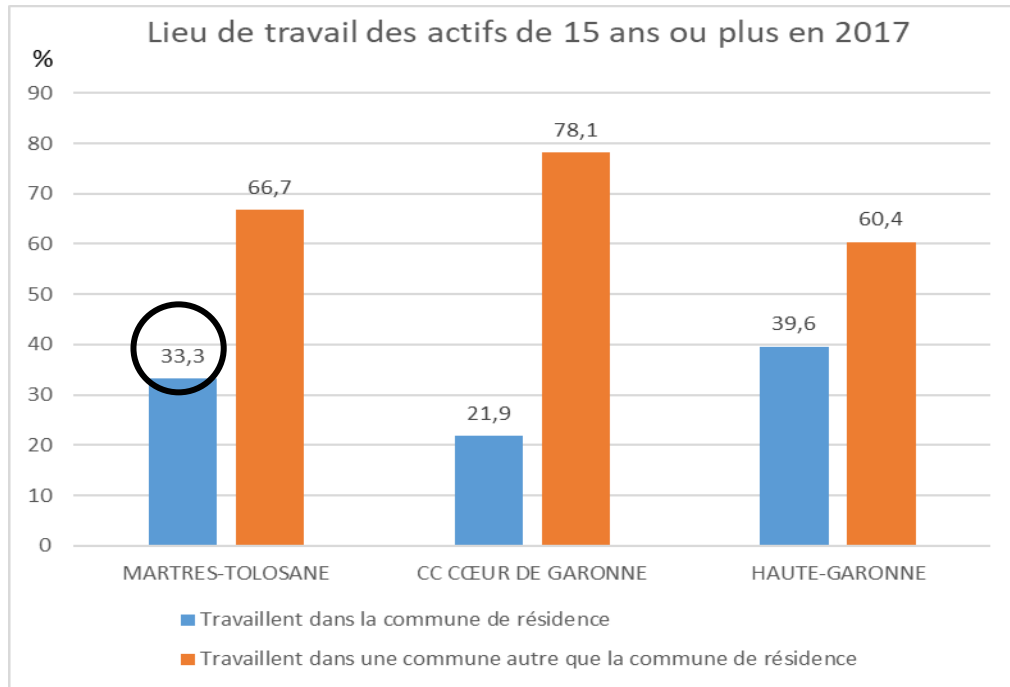
- Un pourcentage de famille monoparentale élevé
- Un nombre de personnes par foyer en baisse à 2,21

→ 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



- 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	2018	2012	2007
Nombre d'emploi dans la zone	871	922	916
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	834	837	826
Indicateur de concentration de l'emploi	104,5	110,2	110,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,1	54,4	51,2

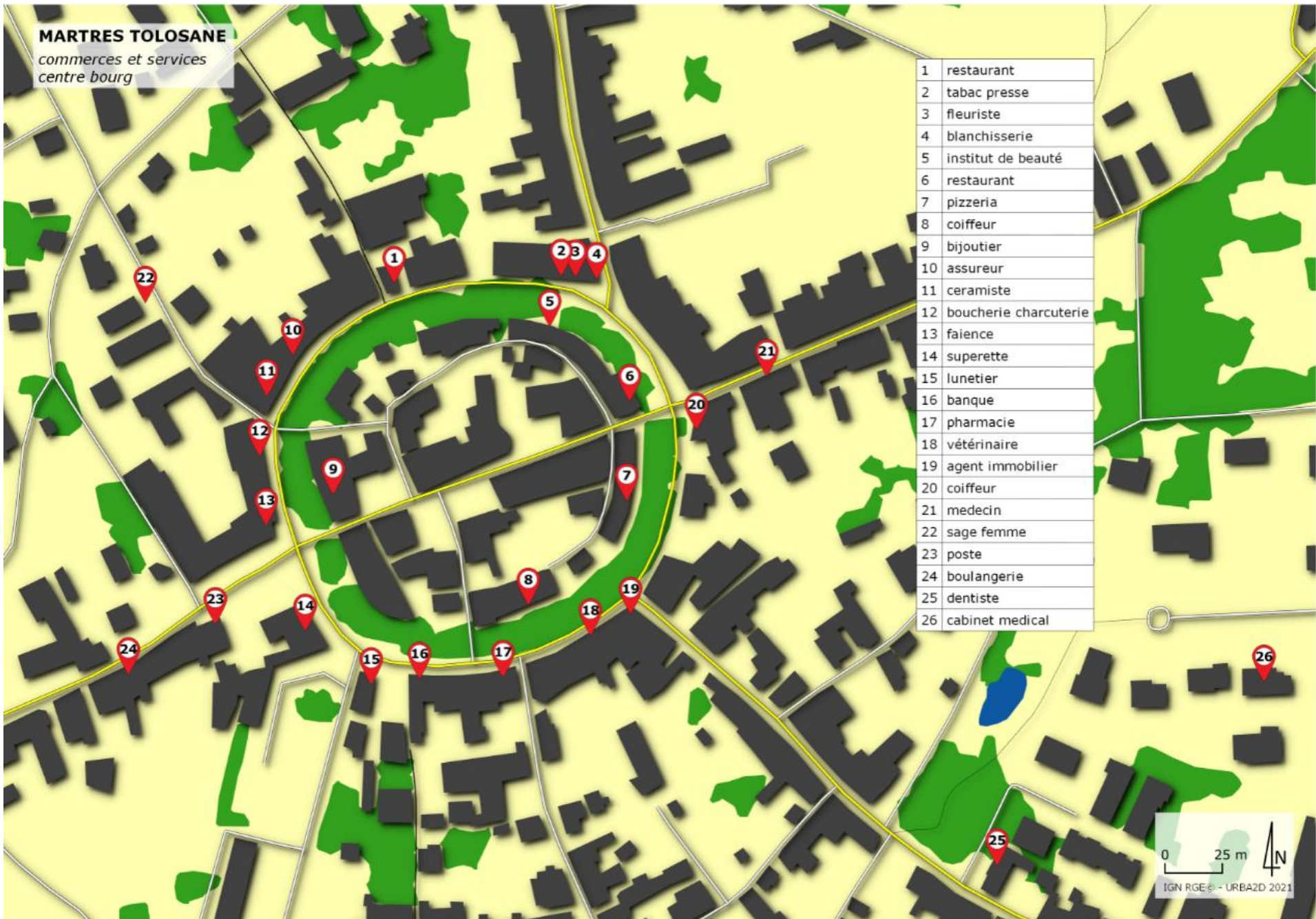


- L'indicateur de concentration d'emplois est élevé : plus d'emplois dans la zone que d'actifs ayant un emploi

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

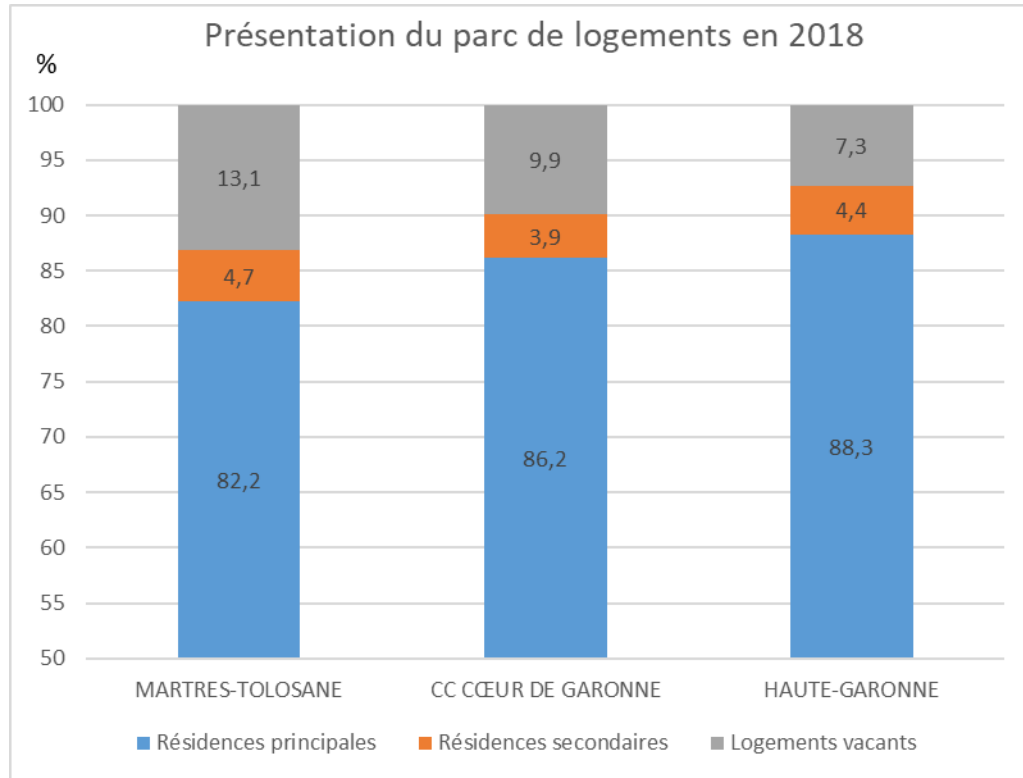
commerces et services
centre bourg



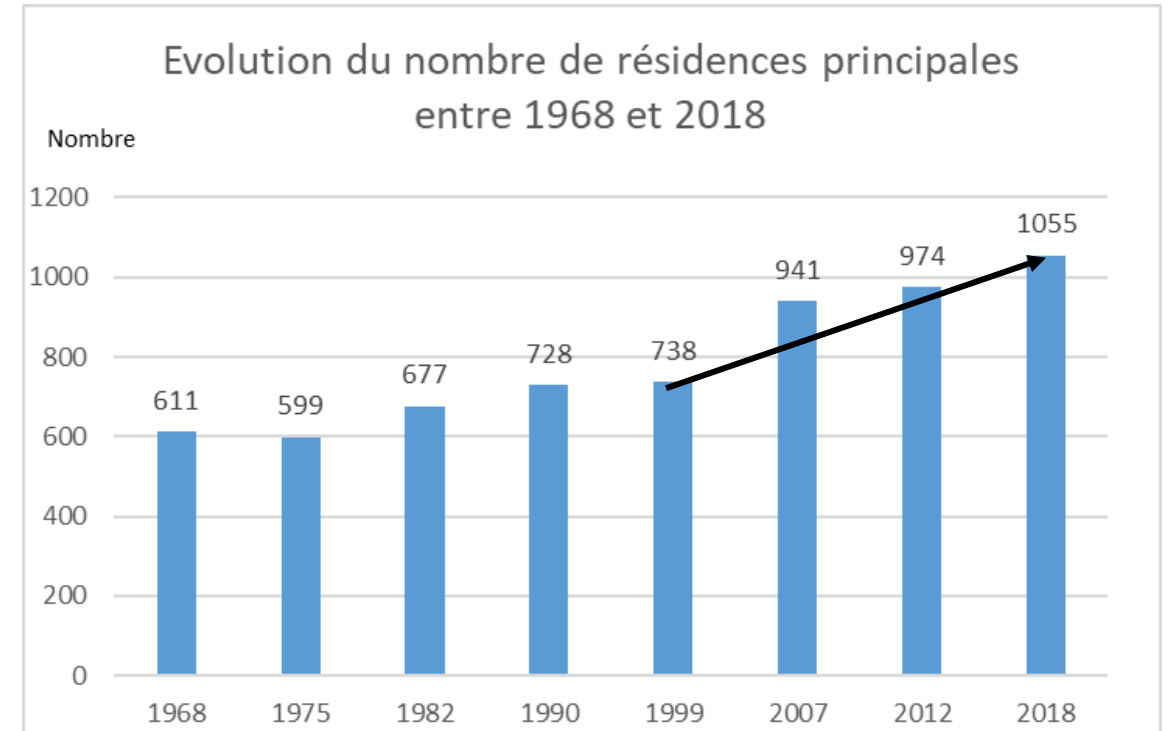
3^{ème} partie

LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements : une évolution croissante

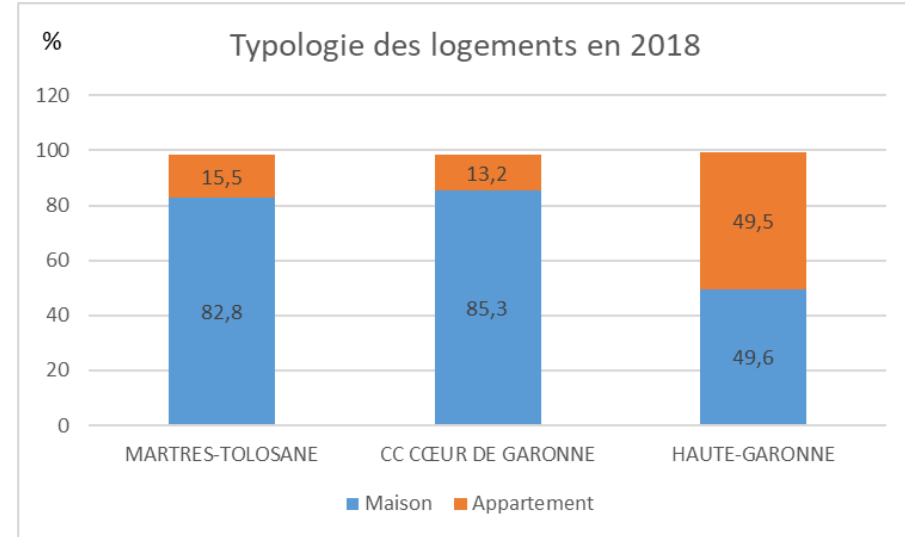
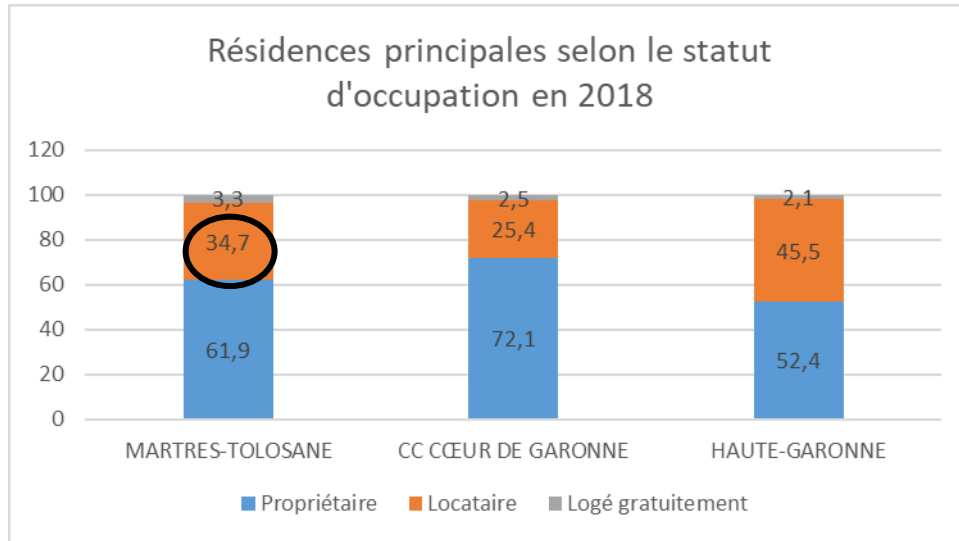


- Les **résidences principales** : 82,2 % du parc
- **Nombre important de logements vacants** : 13,1 % du parc en 2017
- Les **résidences secondaires** : 4,7%



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

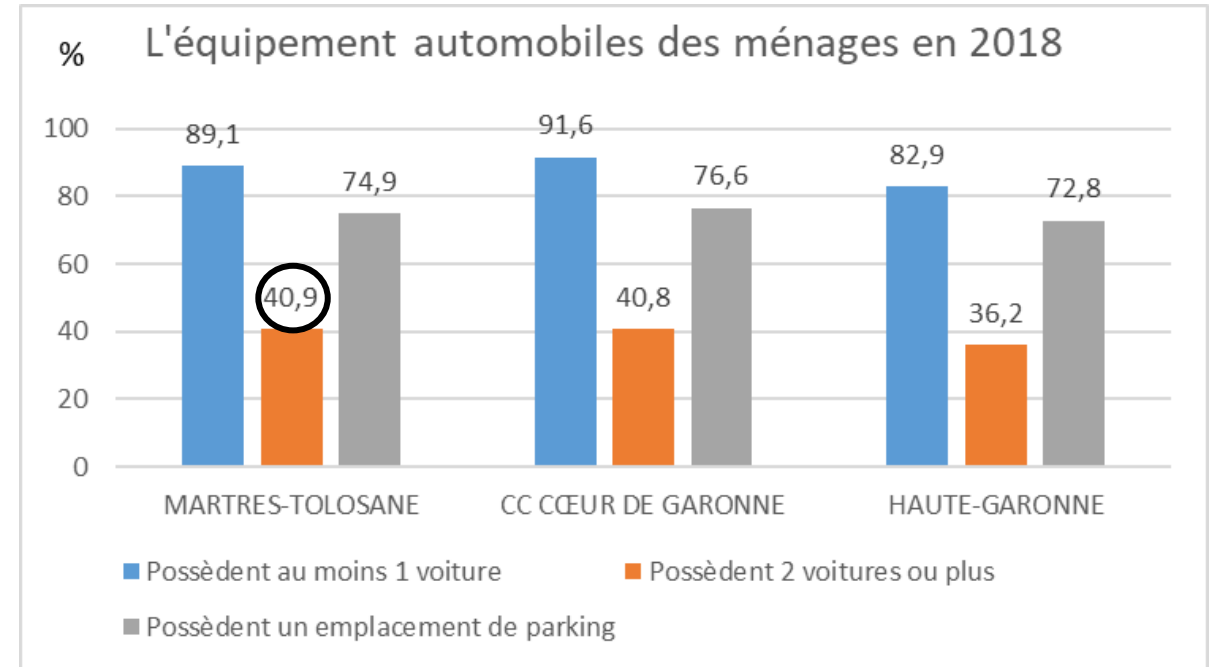
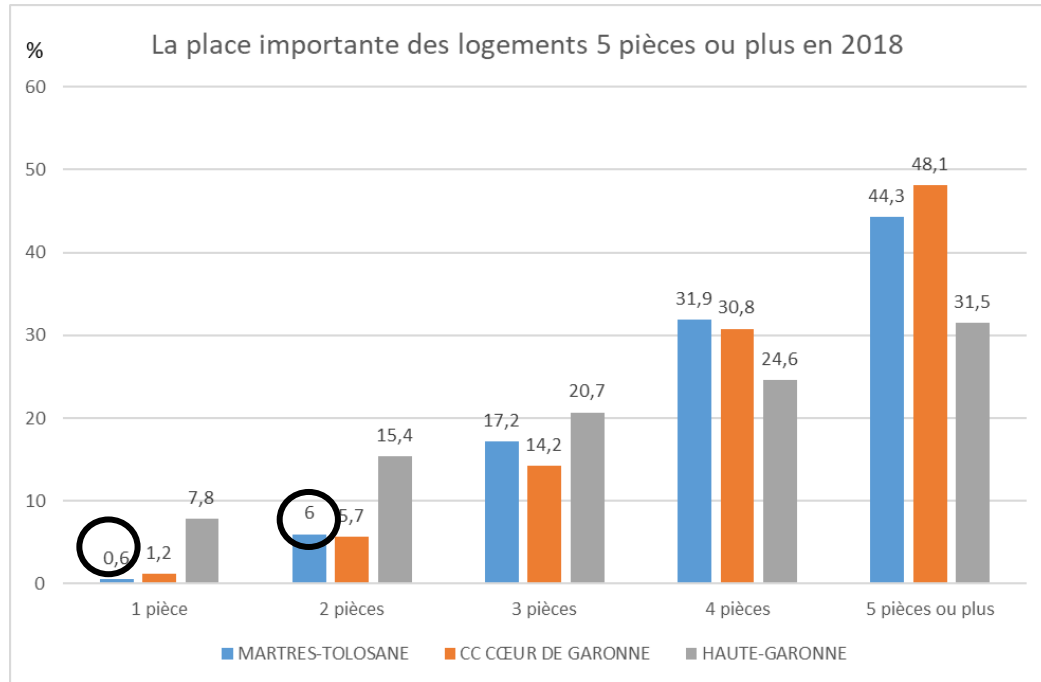
Une part importante du locatif



- 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 et usage automobile



- 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

- 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 logements 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.

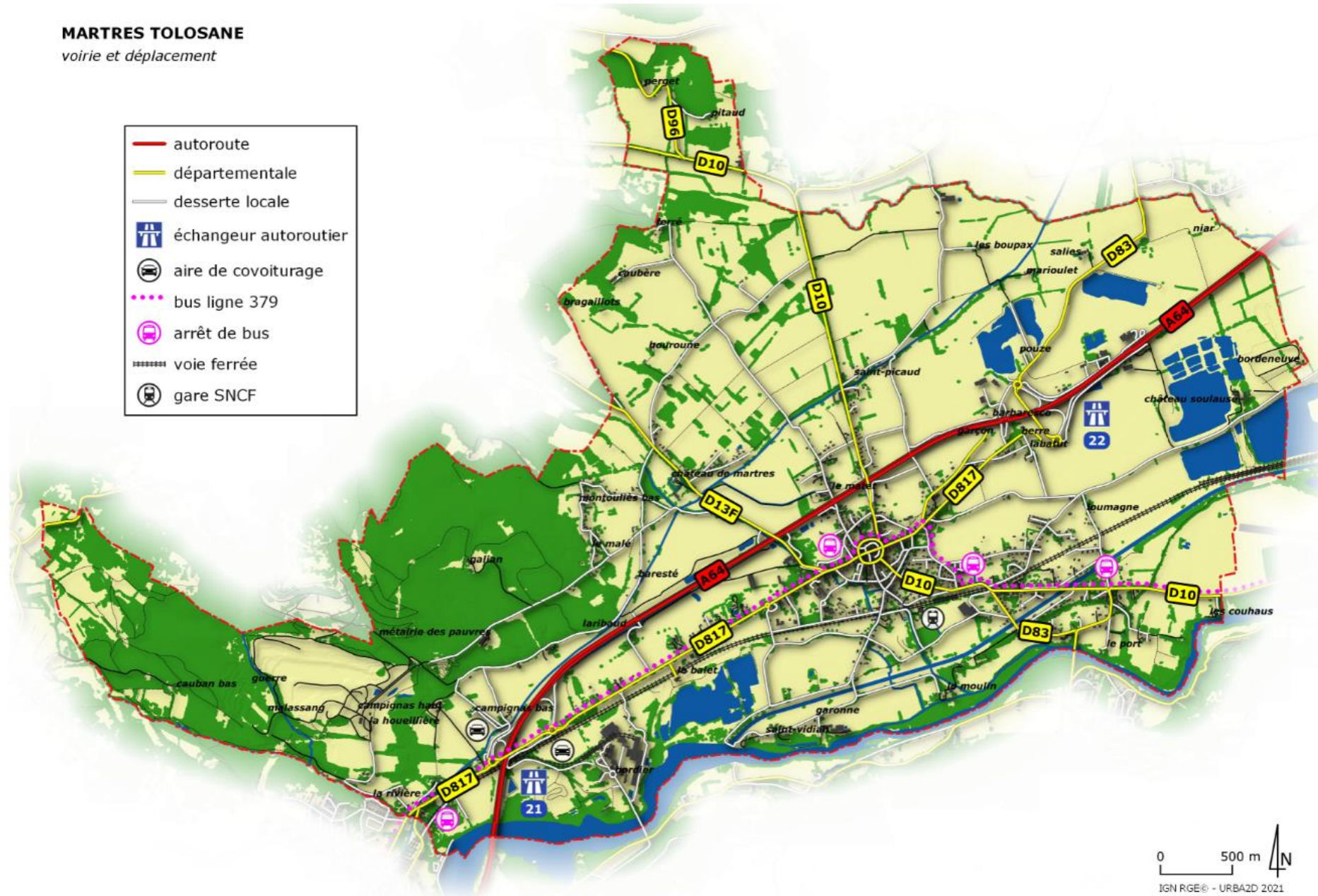
LES ESPACES DE STATIONNEMENT

- **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

-  autoroute
-  départementale
-  desserte locale
-  échangeur autoroutier
-  aire de covoiturage
-  bus ligne 379
-  arrêt de bus
-  voie ferrée
-  gare SNCF



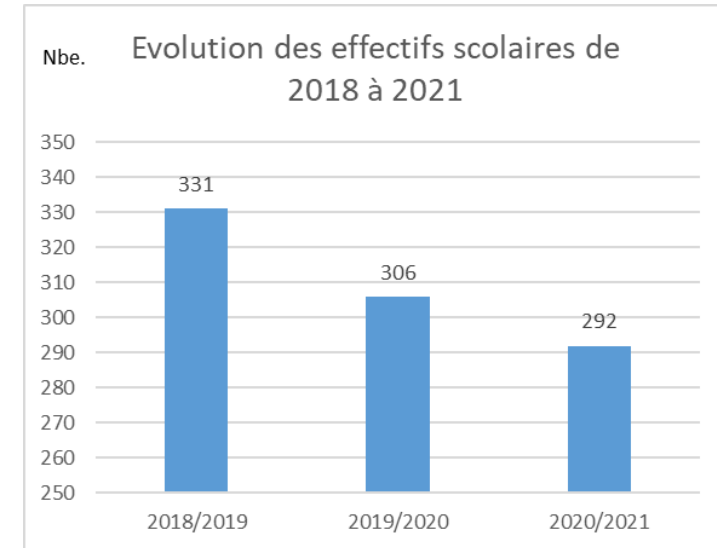


Les équipements publics

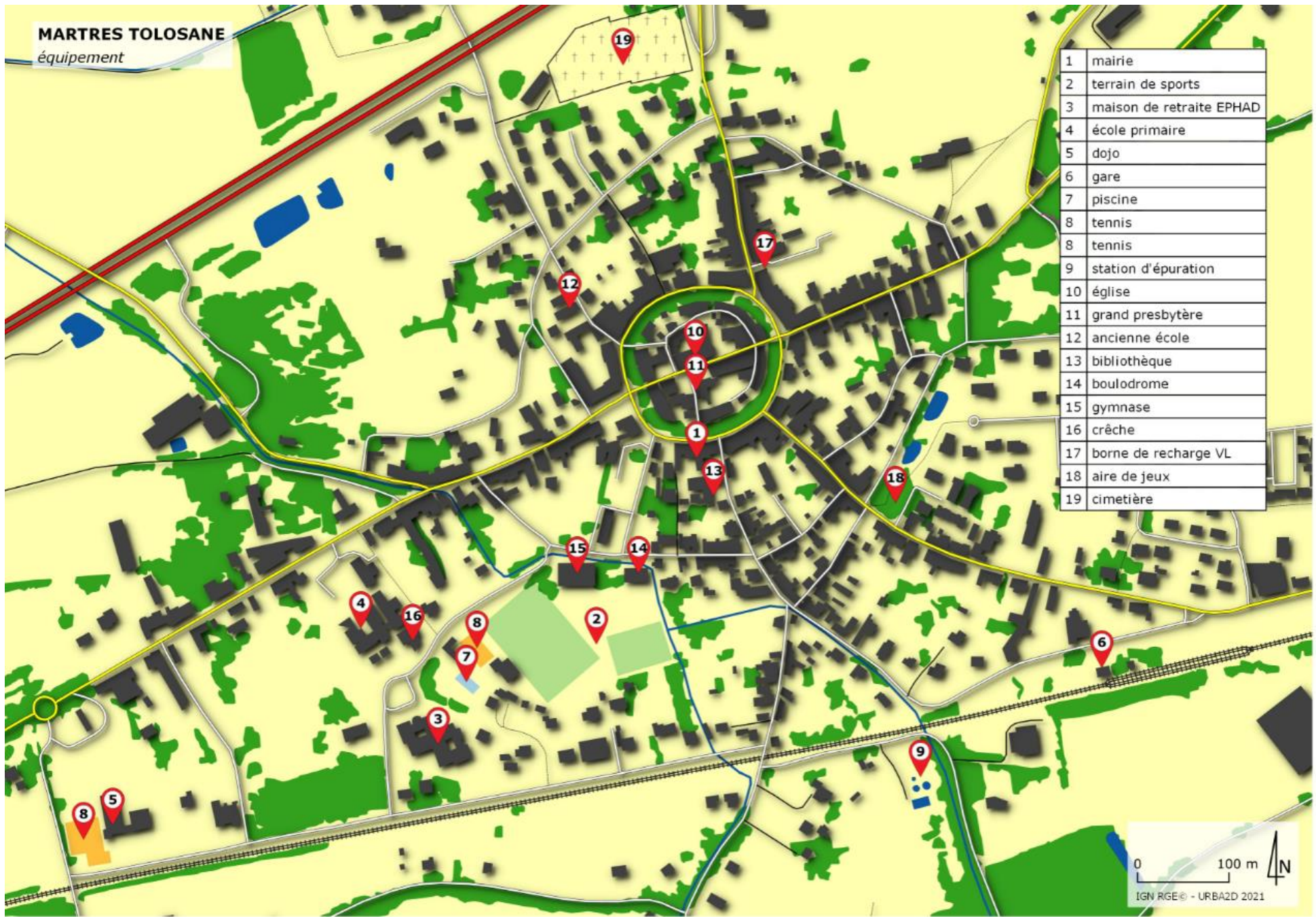
L'école accueille près de 300 élèves répartis dans 14 classes soit 21 élèves par classe

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

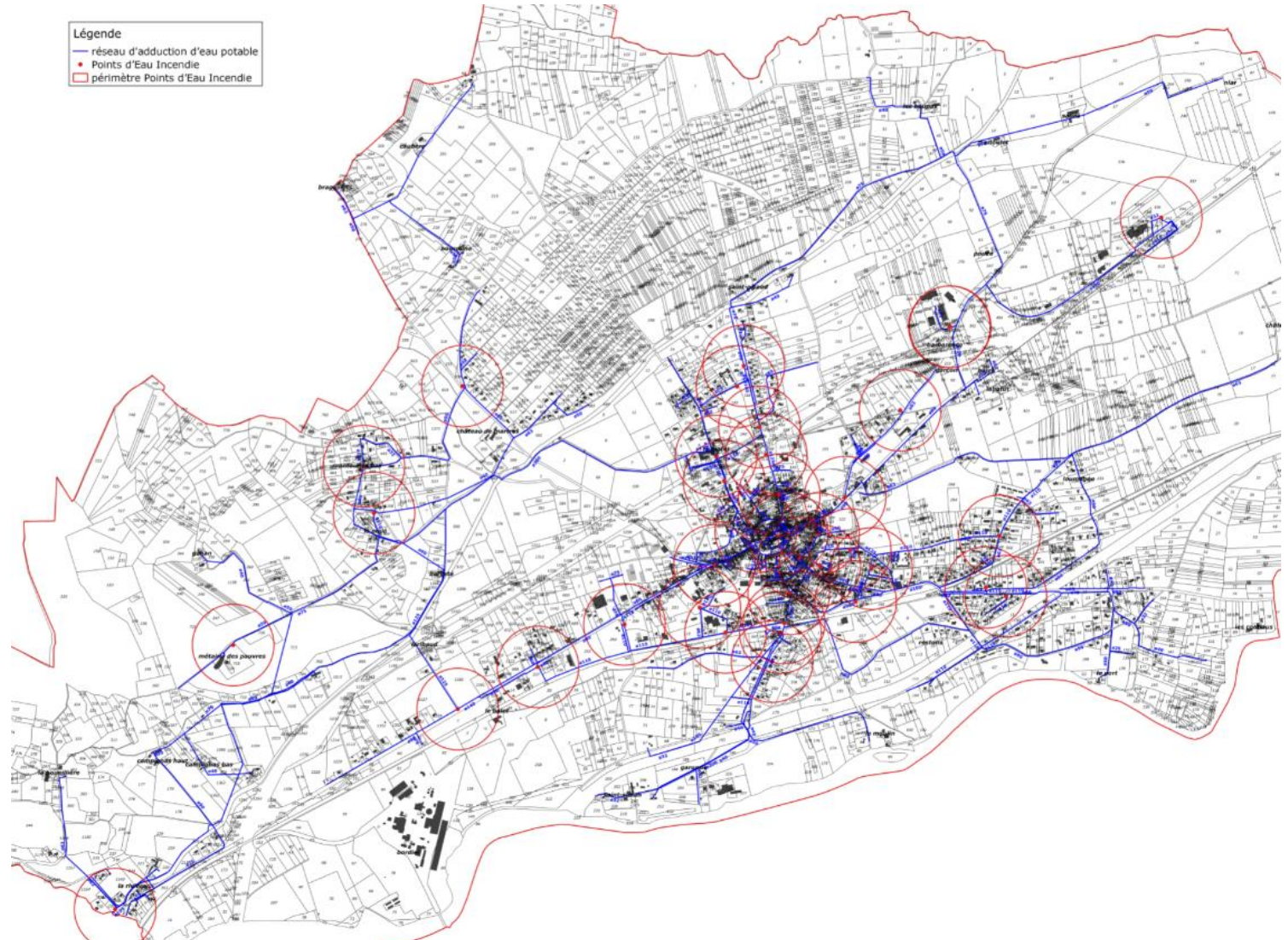
L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux Barousse-Comminges-Save.

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.

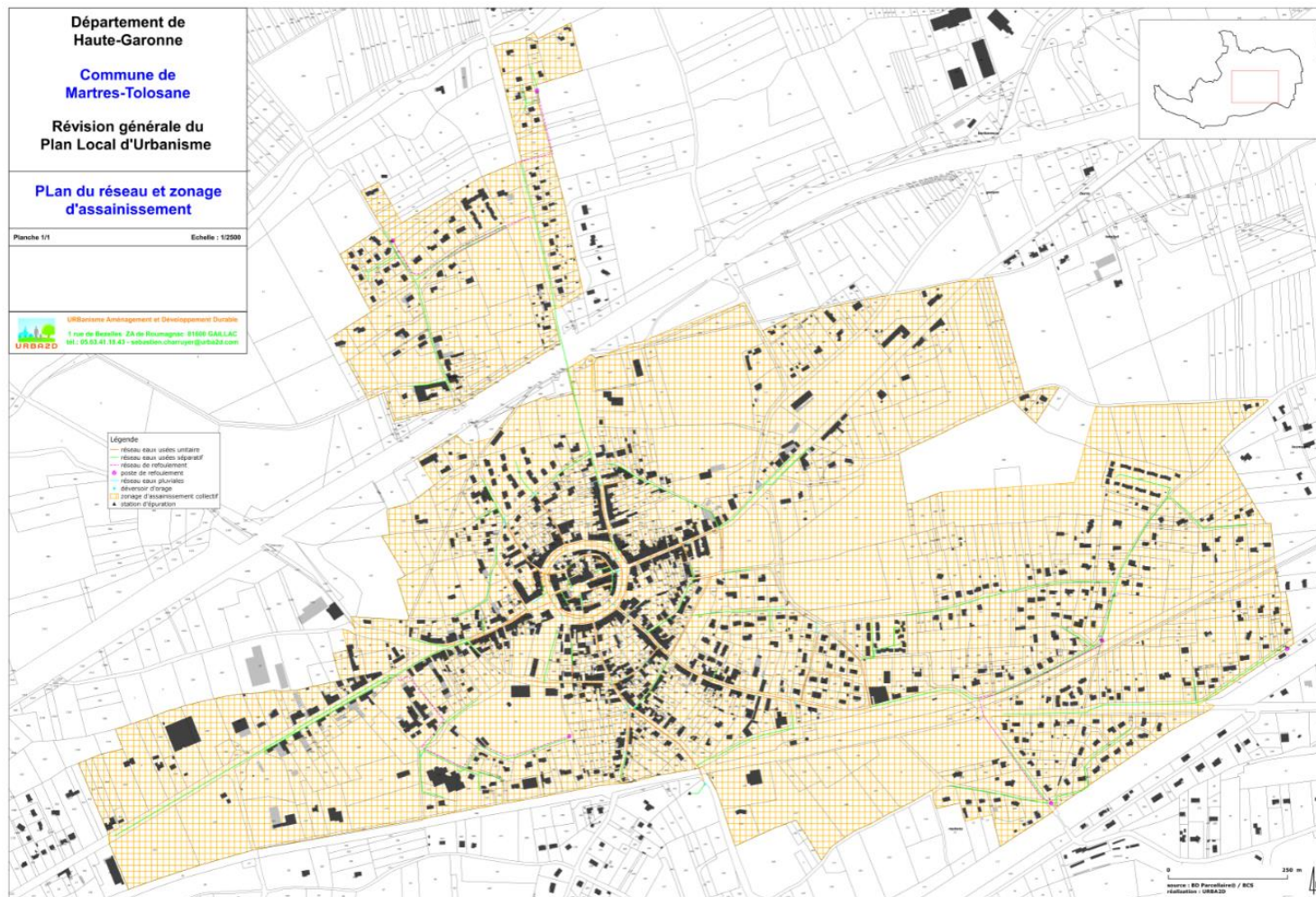
Sa charge hydraulique est à 45% et 31% en organique ce qui laisse **une capacité de raccordement importante**.

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.




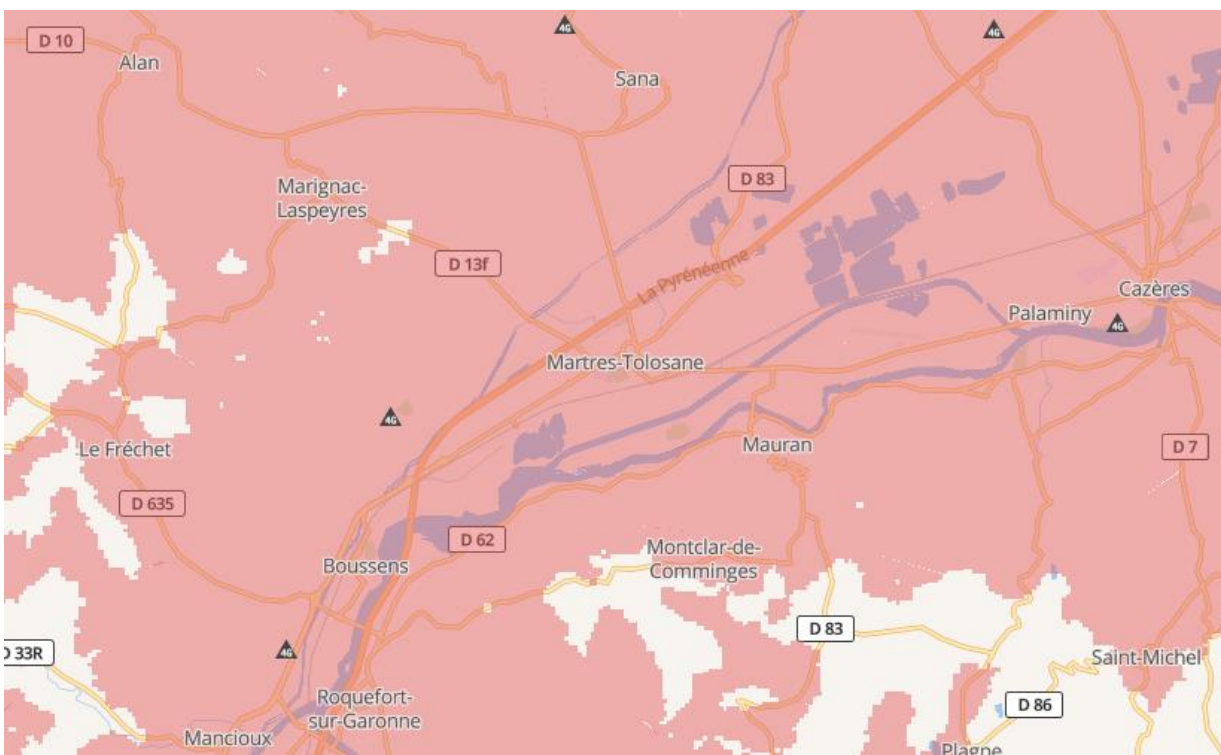
Privilégier le développement urbain sur les secteurs raccordés à l'assainissement collectif



La téléphonie mobile et l'internet

Le réseau mobile en 4G

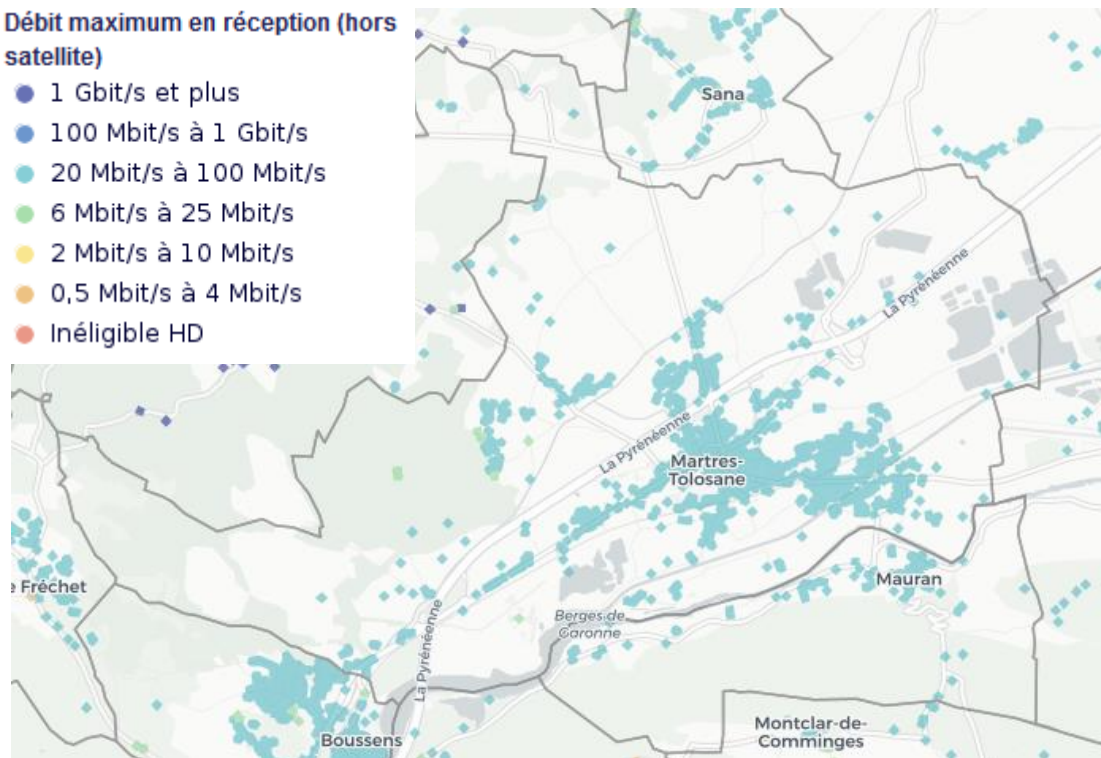
 Couverture 4G
Vous devriez pouvoir échanger des données en 4G à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas.



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.

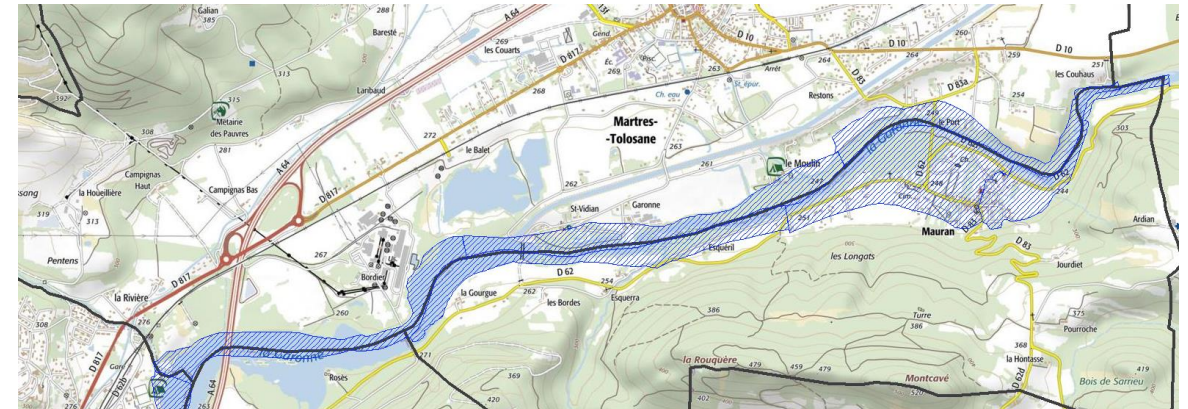
La couverture **4G est bonne**

Les servitudes et les risques

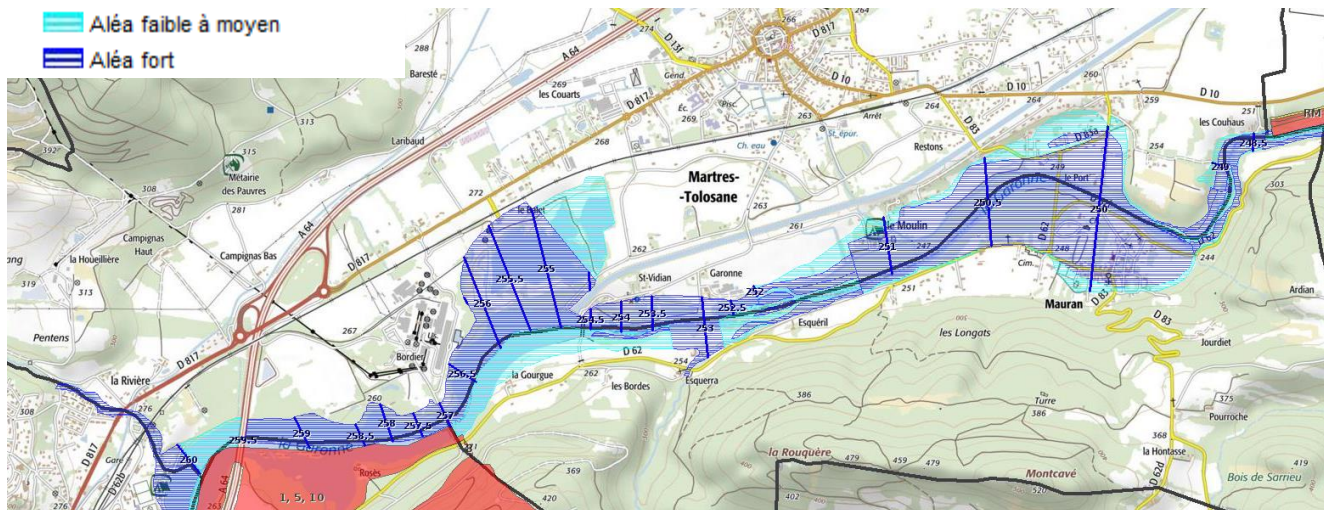
Les risques naturels

- 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

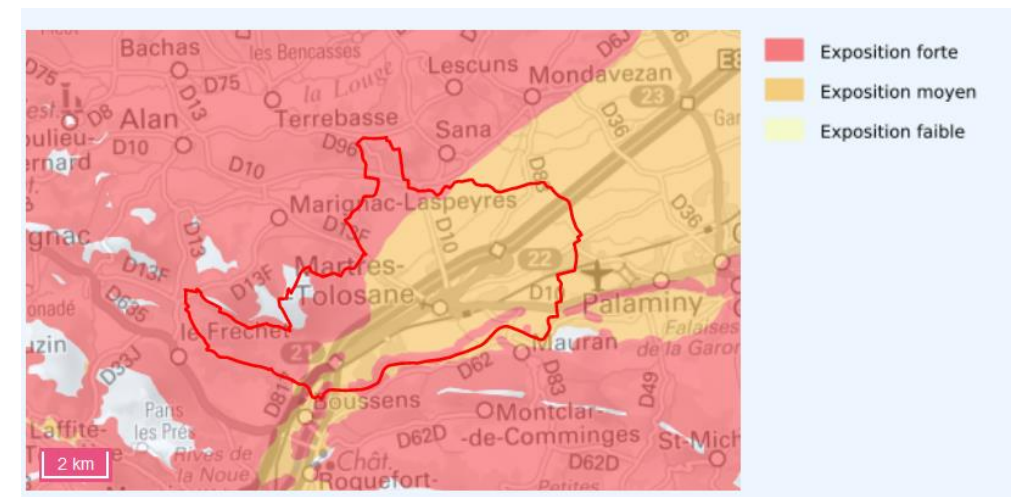
Plan des Surfaces Submersibles



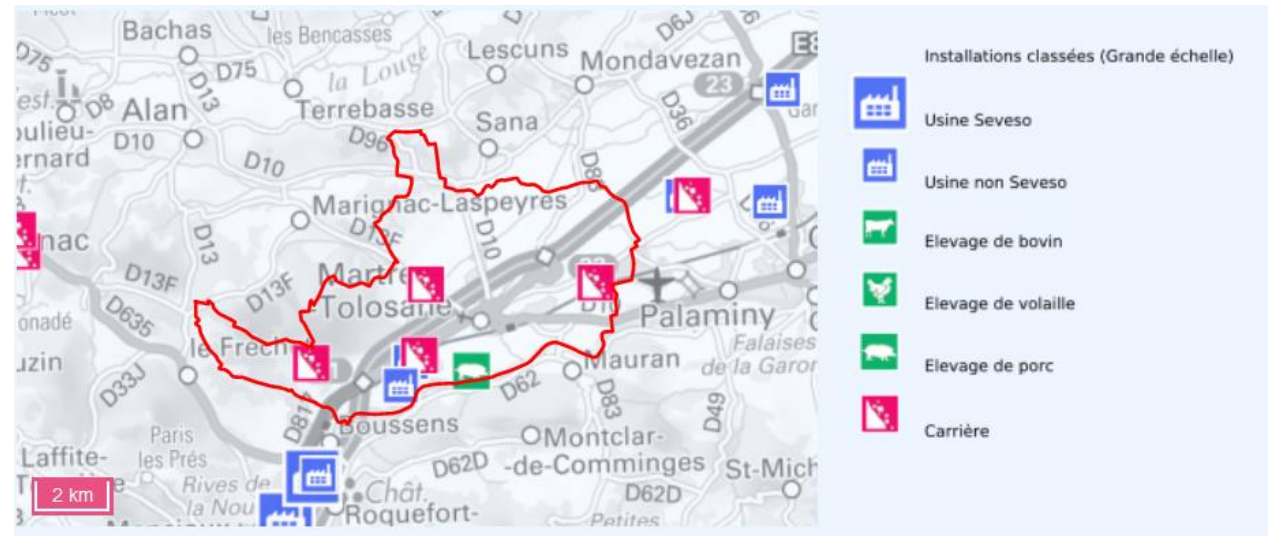
Atlas des Zones Inondables Garonne Amont



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

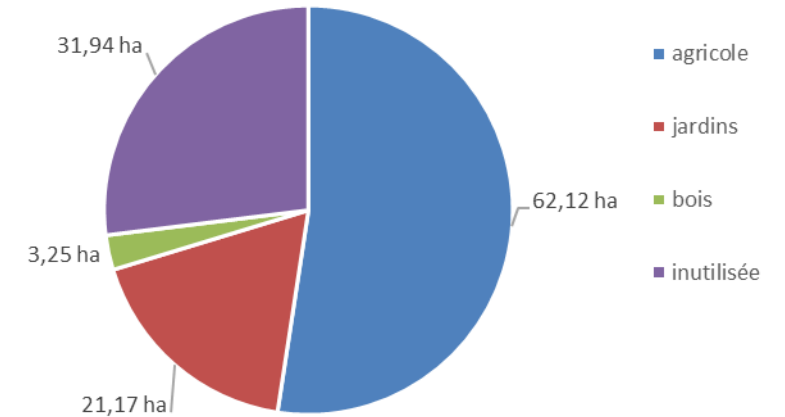
SURFACES LIBRES POUR L'HABITAT

- 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)

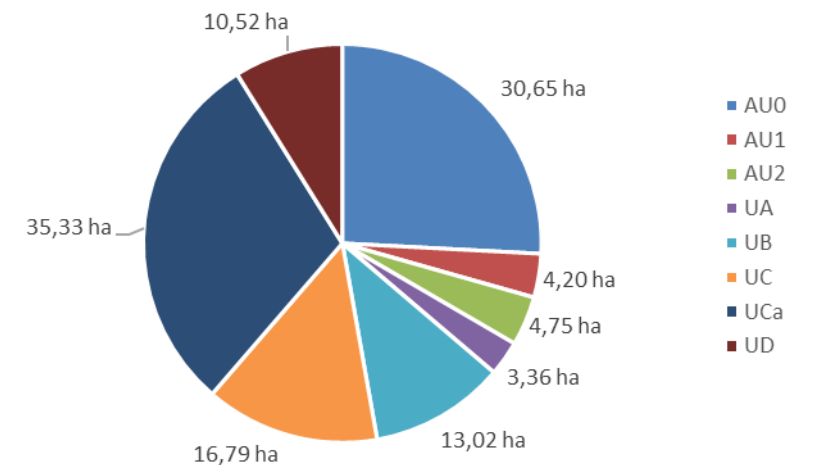
Si on prend une hypothèse de 500 m² par logement, la surface libre permet l'accueil de 2372 logements.

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

Nature des surfaces libres du PLU en ha



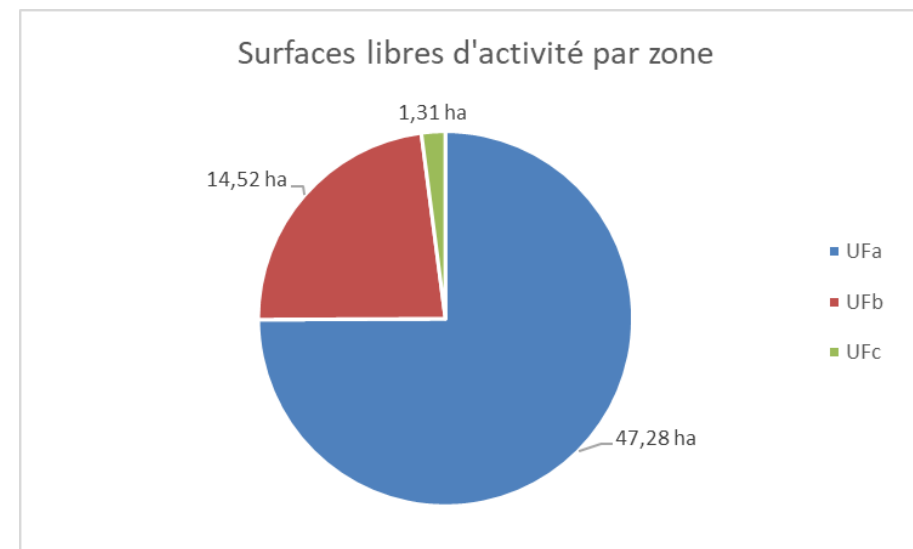
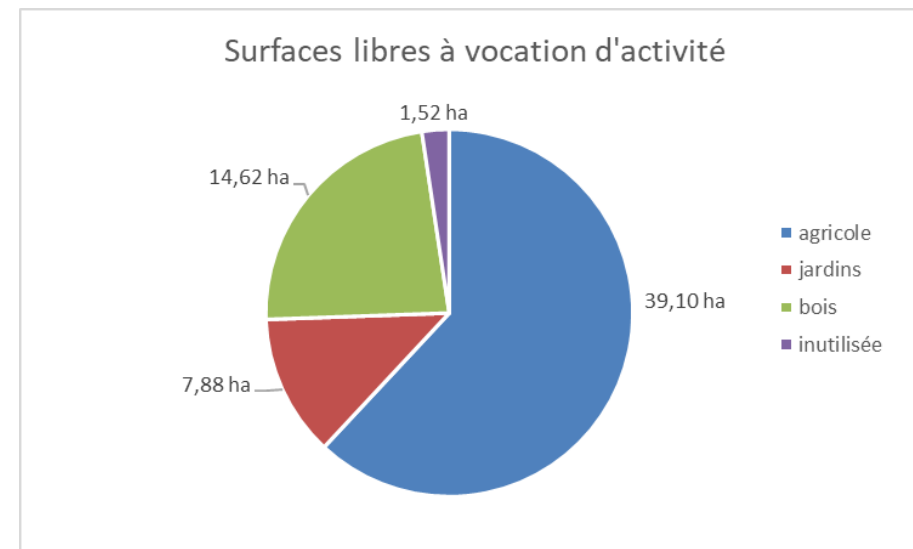
Répartition des surfaces libres par zone



SURFACES LIBRES POUR L'ACTIVITE

- Les surfaces libres pour l'activité représentent **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**

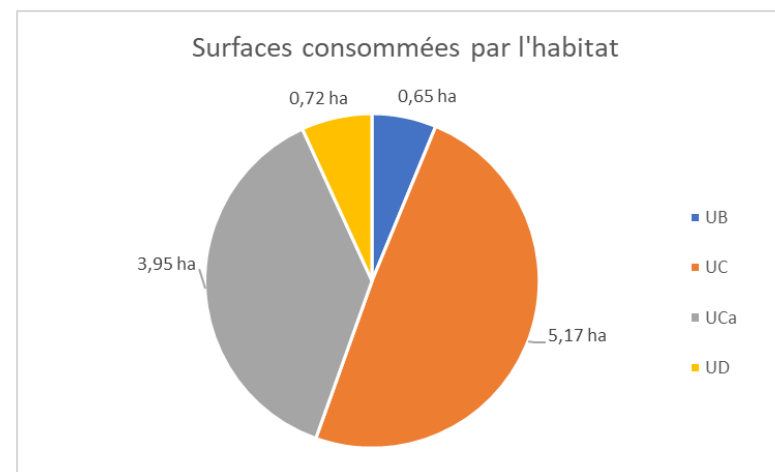


Consommation de l'espace

SURFACES CONSOMMÉES PAR L'HABITAT DE 2010 à 2020

- La **surface consommée par l'habitat** des 10 dernières années représente **10 ha pour 121 logements** soit une moyenne de **867 m²** par logement.

type	surfaces commées				nombre de constructions				surfaces	Nombre de logements	surface par logement
	UB	UC	UCa	UD	UB	UC	UCa	UD			
groupé		7157 m ²	5739 m ²			50	4		12896 m ²	54	239 m ²
individuel	6532 m ²	28647 m ²	33805 m ²	7185 m ²	7	19	19	4	76169 m ²	49	1554 m ²
lotissement		15859 m ²				18			15859 m ²	18	881 m ²
Total général	6532 m²	51663 m²	39544 m²	7185 m²	7	87	23	4	104924 m²	121	867 m²

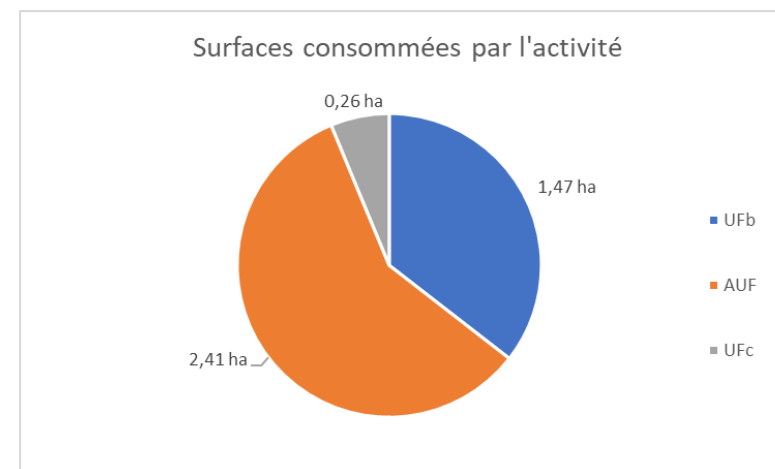


- Près de la **moitié des surfaces** ont été consommées en assainissement individuel

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).

Le portail national de l'artificialisation comptabilise 13,8 ha de consommation de 2011 à 2021 dont 10,3 pour l'habitat. Les données sont en cohérence avec celles comptabilisées selon les sources communales



La consommation d'espace par l'urbanisation sur les 10 dernières années a été globalement modérée (moins de 15 ha), mais avec une consommation importante en habitat diffus représentant la moitié des surfaces consommées.

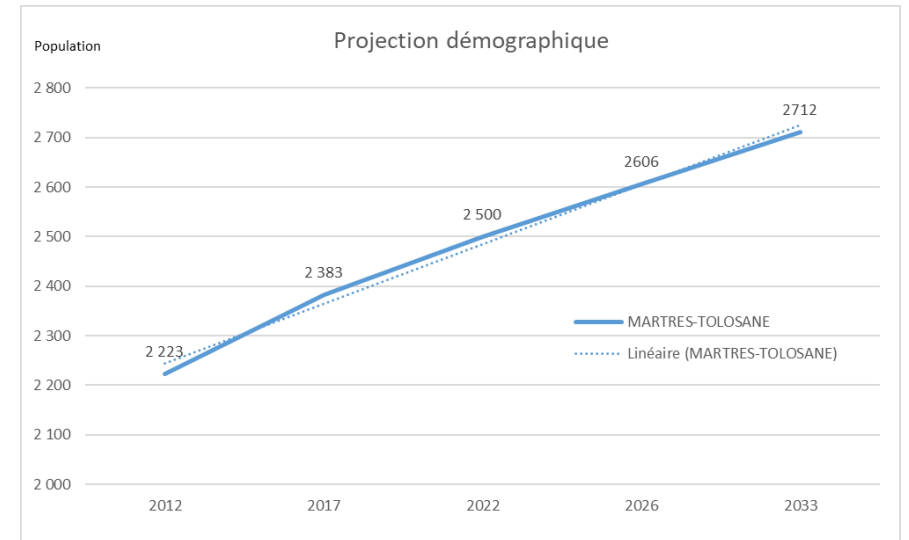
8^{ème} partie

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 12 logements neufs par an est de **12,6 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	12 constructions	14 constructions
Nombre moyen de personnes par foyer	2,10	2,10	2,10
Nbre d'habitants supplémentaires par an	21,0	25,2	29,4
Nbre d'habitants supplémentaires sur 10 ans	210	252	294
- Perte par le desserrement des ménages	30	30	30
- Perte par l'augmentation des résid second.	53	53	53
- Gain par la réhabilitation	42	42	42
Nombre d'habitants à accueillir à l'horizon 2033	170	212	254
Nombre total d'habitants à l'horizon 2033	2670	2712	2754

SURFACES A RESERVER A L'URBANISATION			
Nombre de permis envisagés	10 constructions	12 constructions	14 constructions
Taille moyenne des parcelles à construire	700 m ²		
Surface à réserver sur 10 ans en m ²	70000 m ²	84000 m ²	98000 m ²
Coeficient de sécurité (Rétention foncière)	1,5		
Surfaces à réserver à l'urbanisation sur 10 ans	10,5 ha	12,6 ha	14,7 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.

9^{ème} partie

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

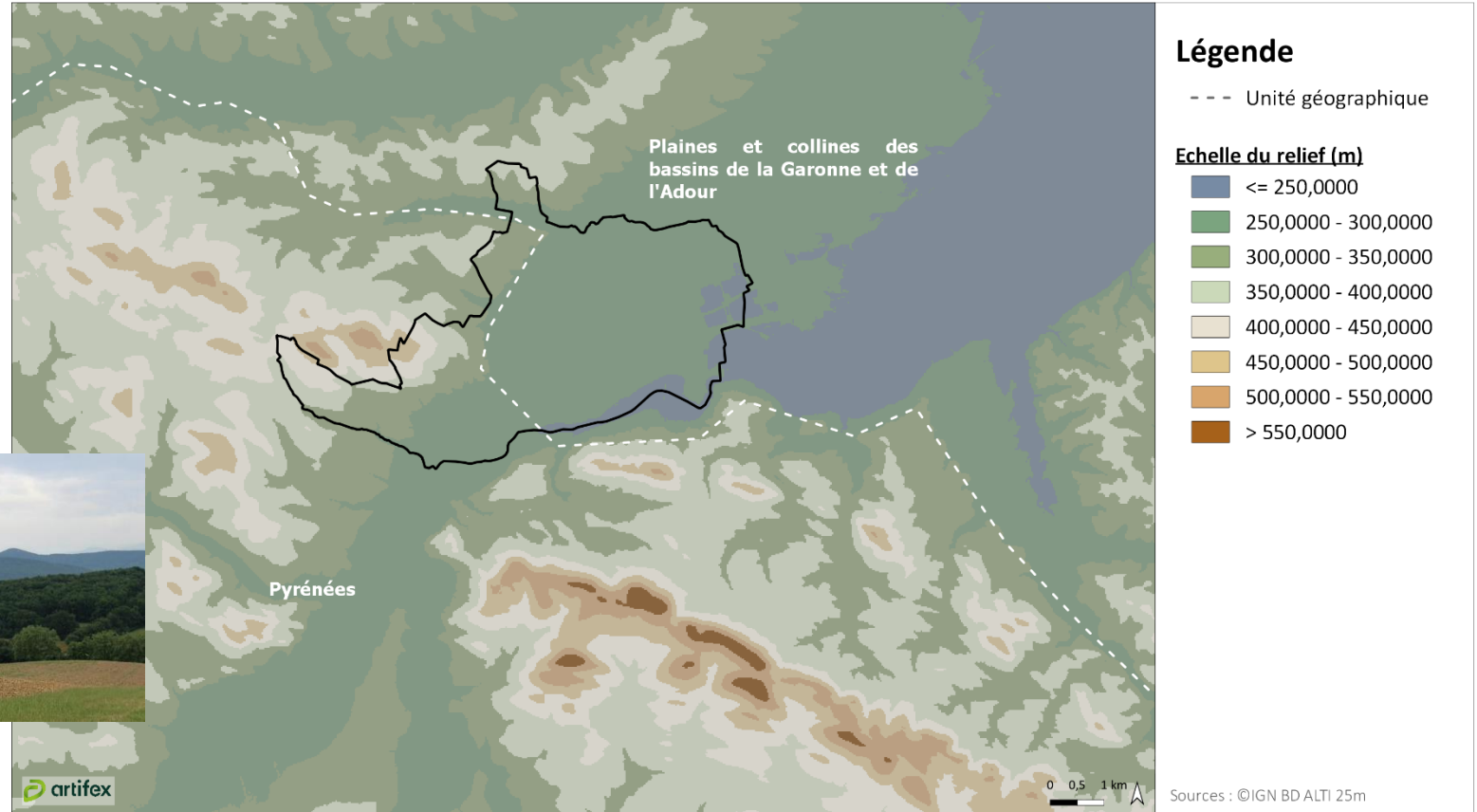
1. Le Milieu physique et les ressources naturelles
2. Changement climatique et résilience
3. Les Milieux naturels et la biodiversité
4. Paysages et patrimoine
5. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

1 - Le Milieu physique et les ressources naturelles

➤ À l'interface de deux grandes entités géographiques

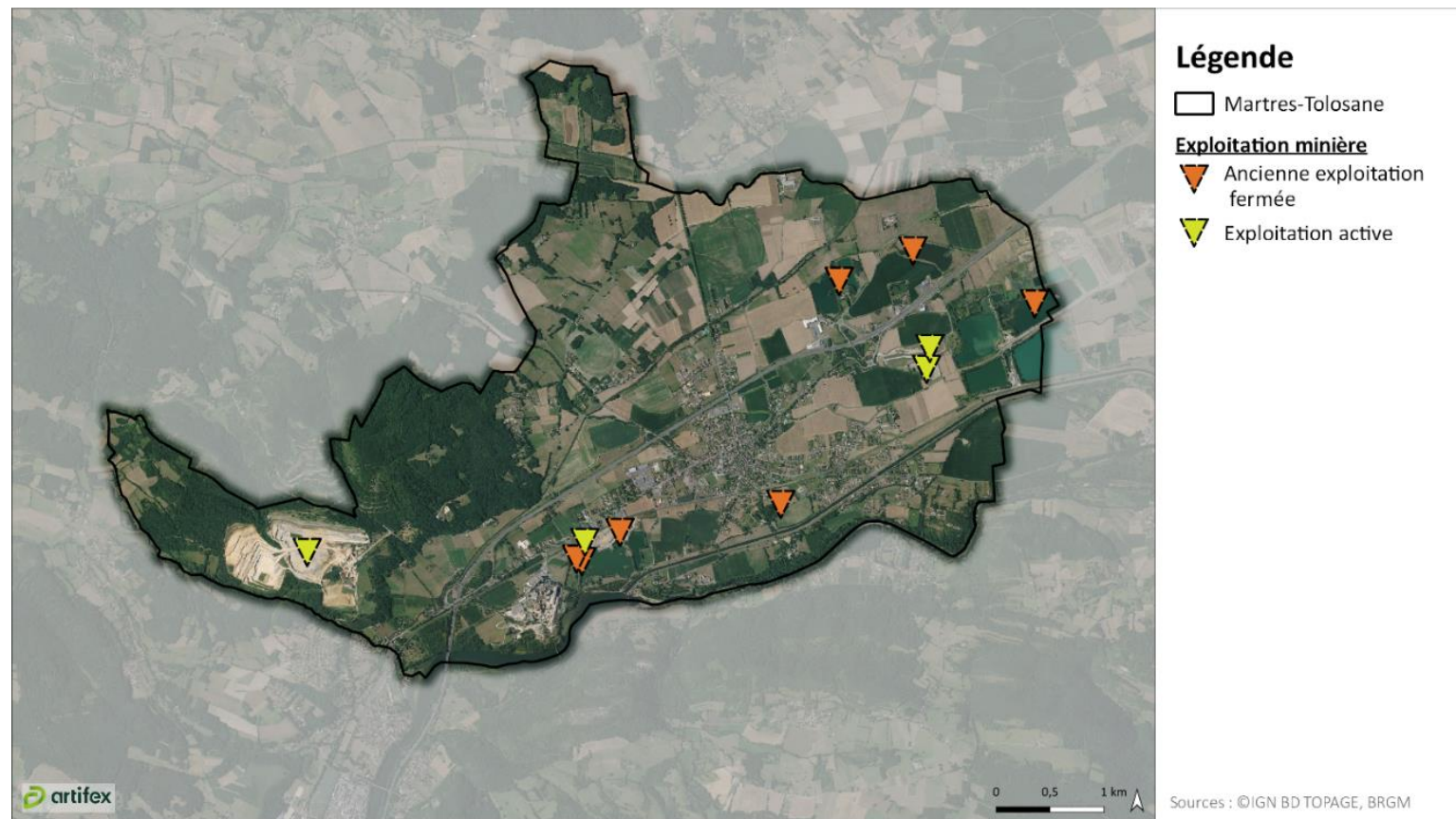


Le contexte topographique



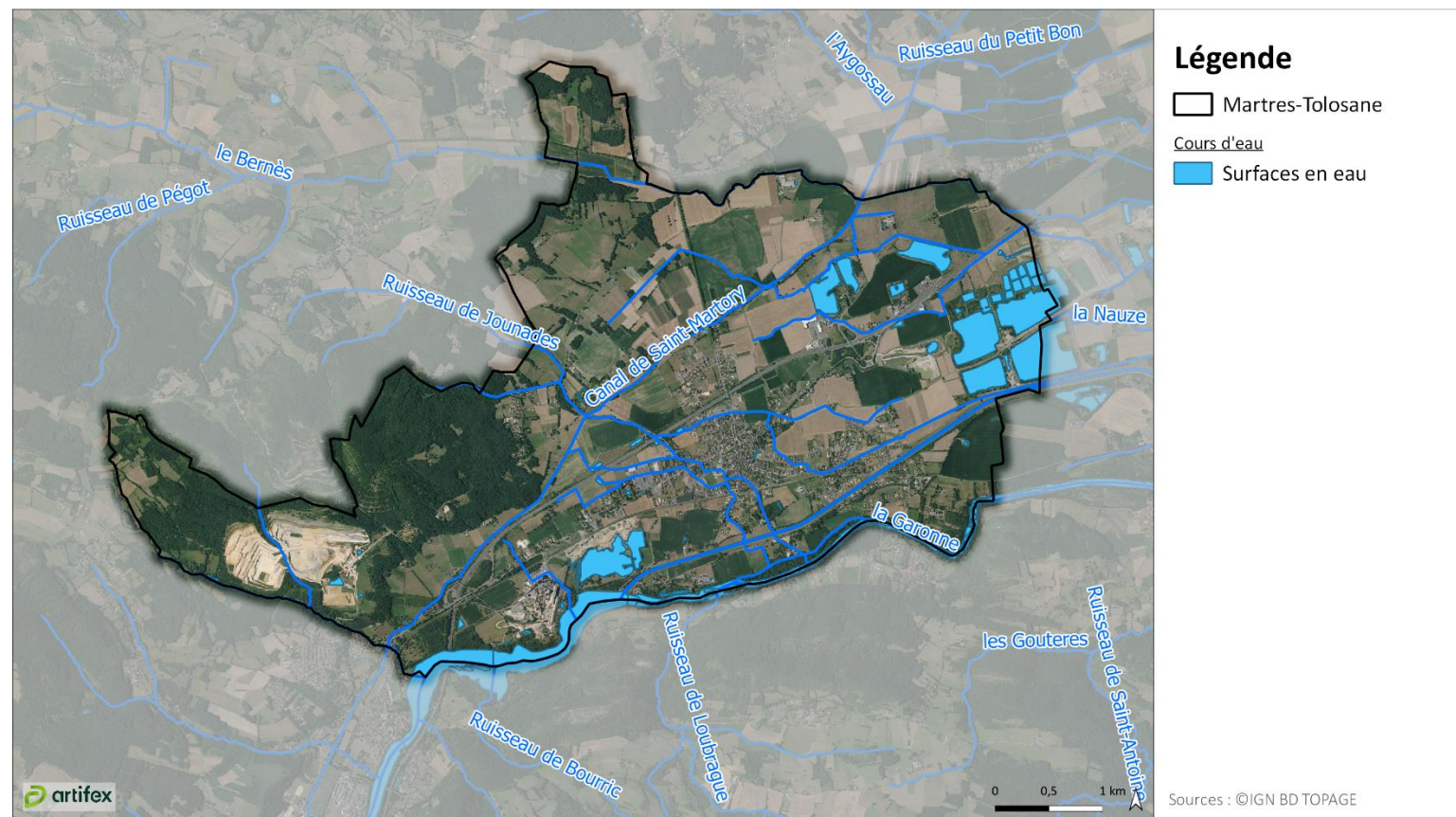
L'exploitation des ressources minières

- La carrière Lafarge
- Les gravières de la Garonne



Le contexte hydrographique

- La Garonne
- SDAGE Adour-Garonne
- Le Bernès : mauvais état chimique et état écologique moyen
- Le canal EDF et le canal de St-Martory
- Les nombreuses gravières mises en eau



Les usages de l'eau

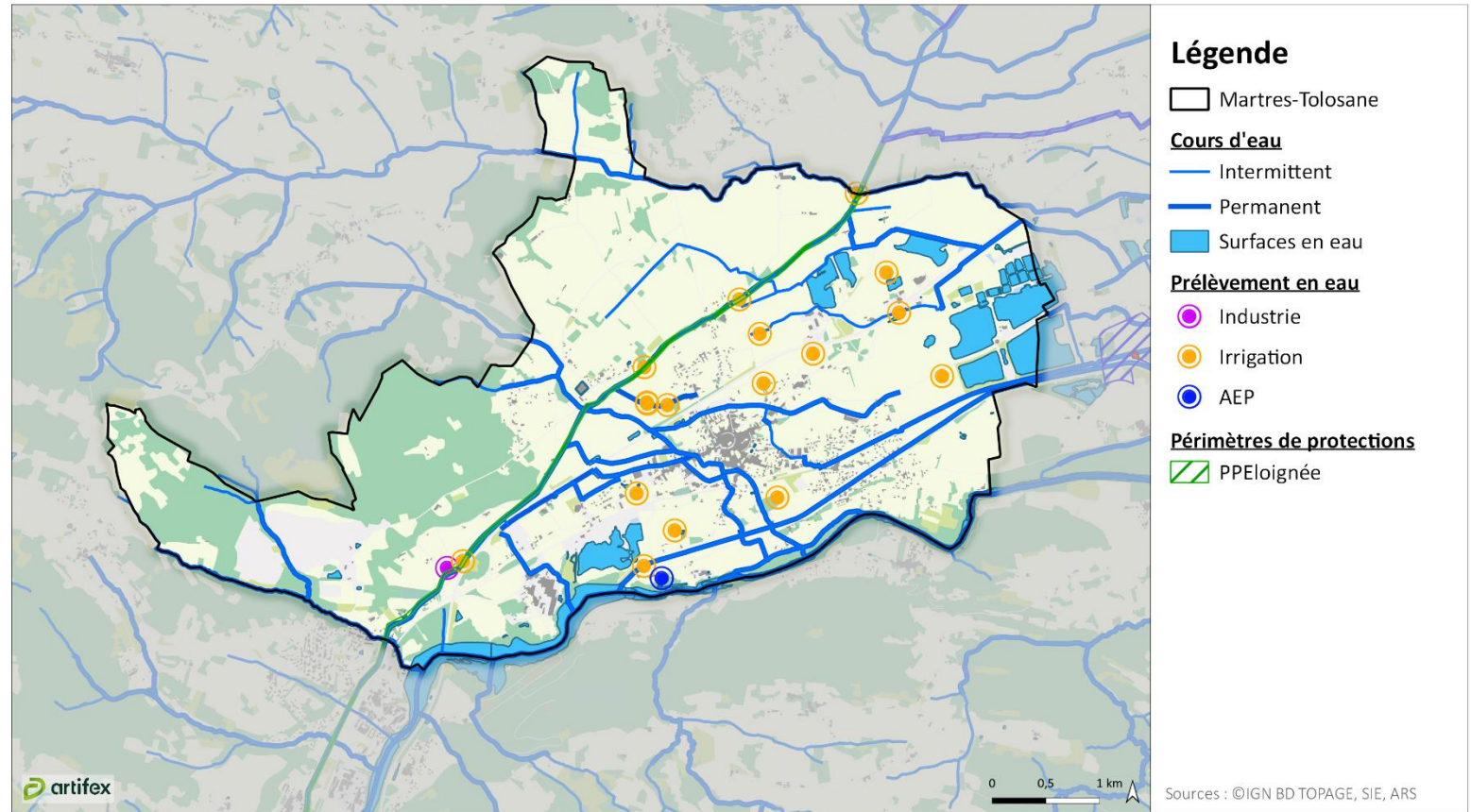
- Nombreux points de captage d'eau pour l'irrigation
- Périmètre de protection du canal de Saint-Martory
- Un captage d'eau potable

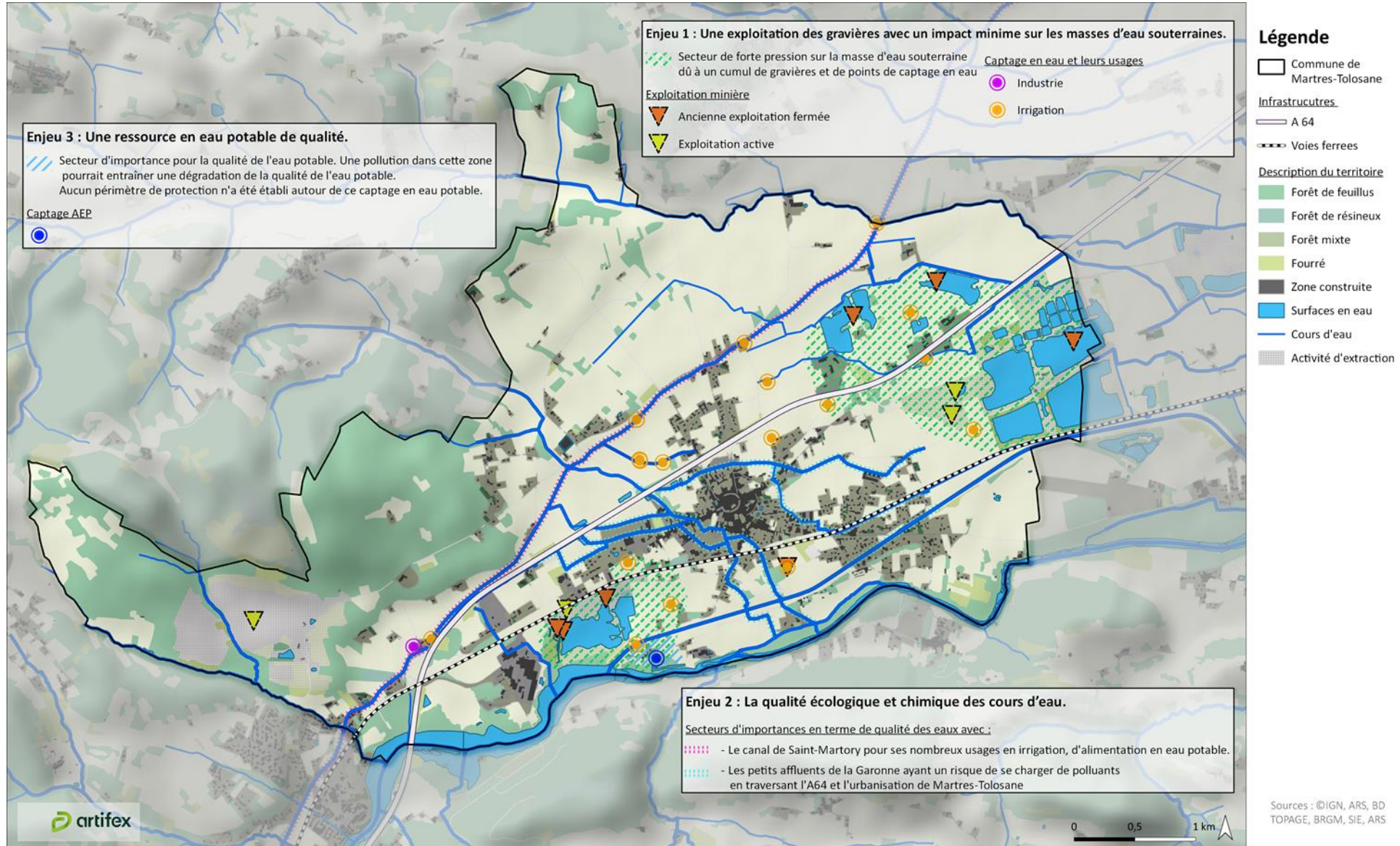


Captage d'eau du canal de St Martory



Captage d'eau d'une ancienne gravière





2 - Changement climatique et résilience

Atténuation et adaptation au changement climatique

Contexte climatique :

- Augmentation accrue des phénomènes climatiques extrêmes
- Hausse des températures
(> besoin en isolation / rénovation des bâtiments)
- Hausse des précipitations violentes
(> besoin de gestion des eaux pluviales)
- Hausse du rayonnement solaire
(> potentiel pour l'énergie solaire)



Des objectifs nationaux aux enjeux locaux :

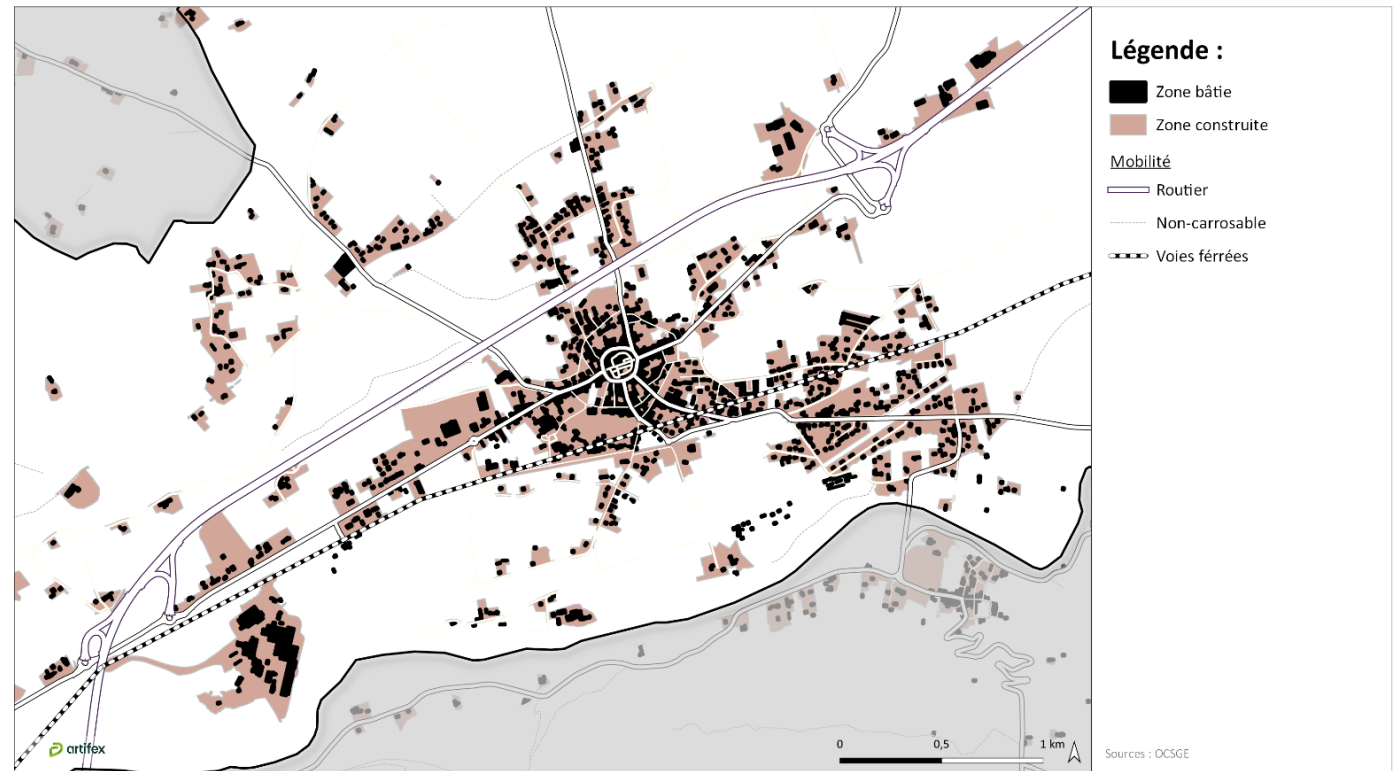
- Loi Transition énergétique pour la croissance verte (2015)
- Loi Climat et Résilience (2021)

- SRADDET Occitanie

- SCOT et PCAET du Sud Toulousain

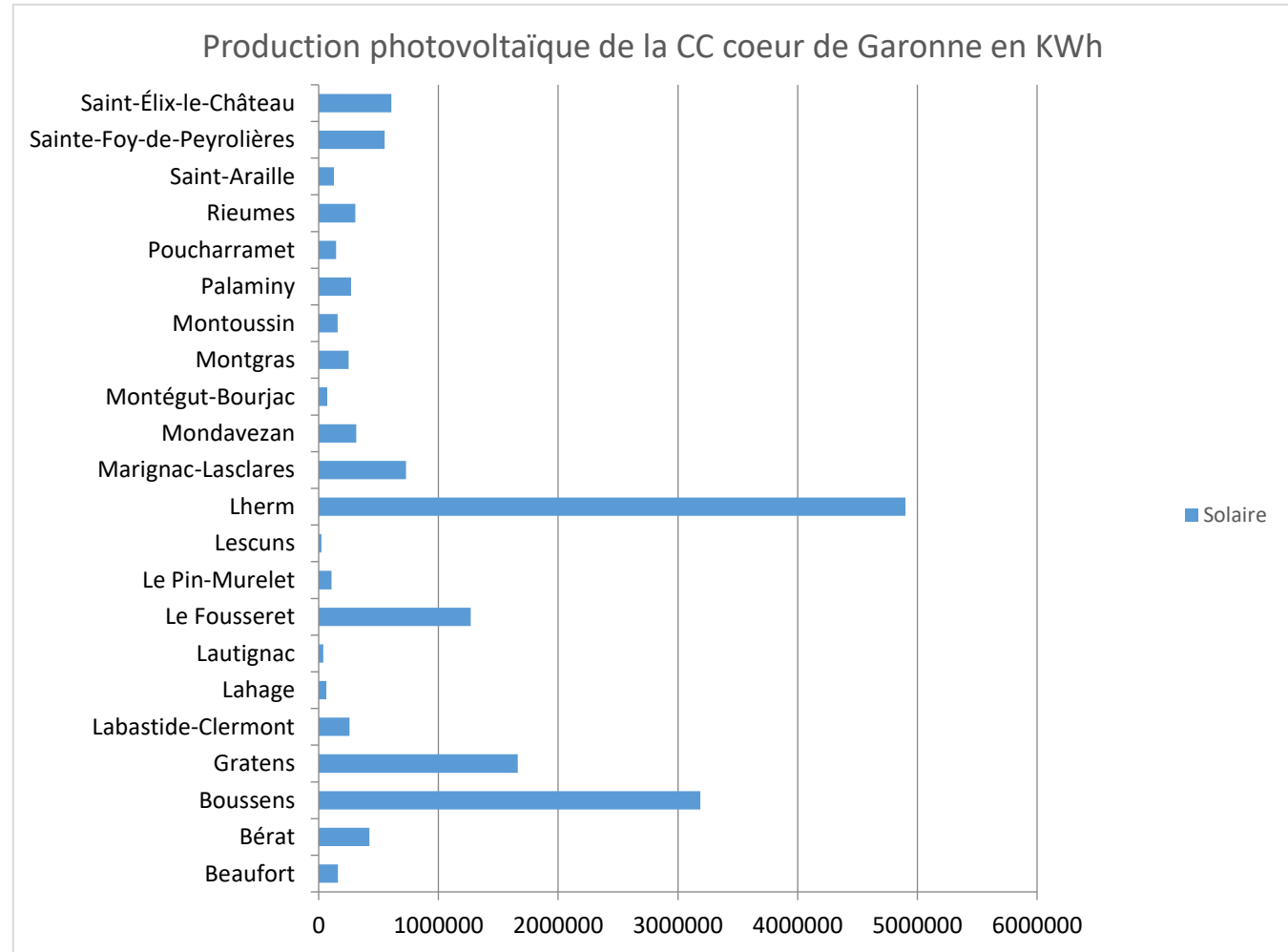
Une consommation d'énergie à optimiser

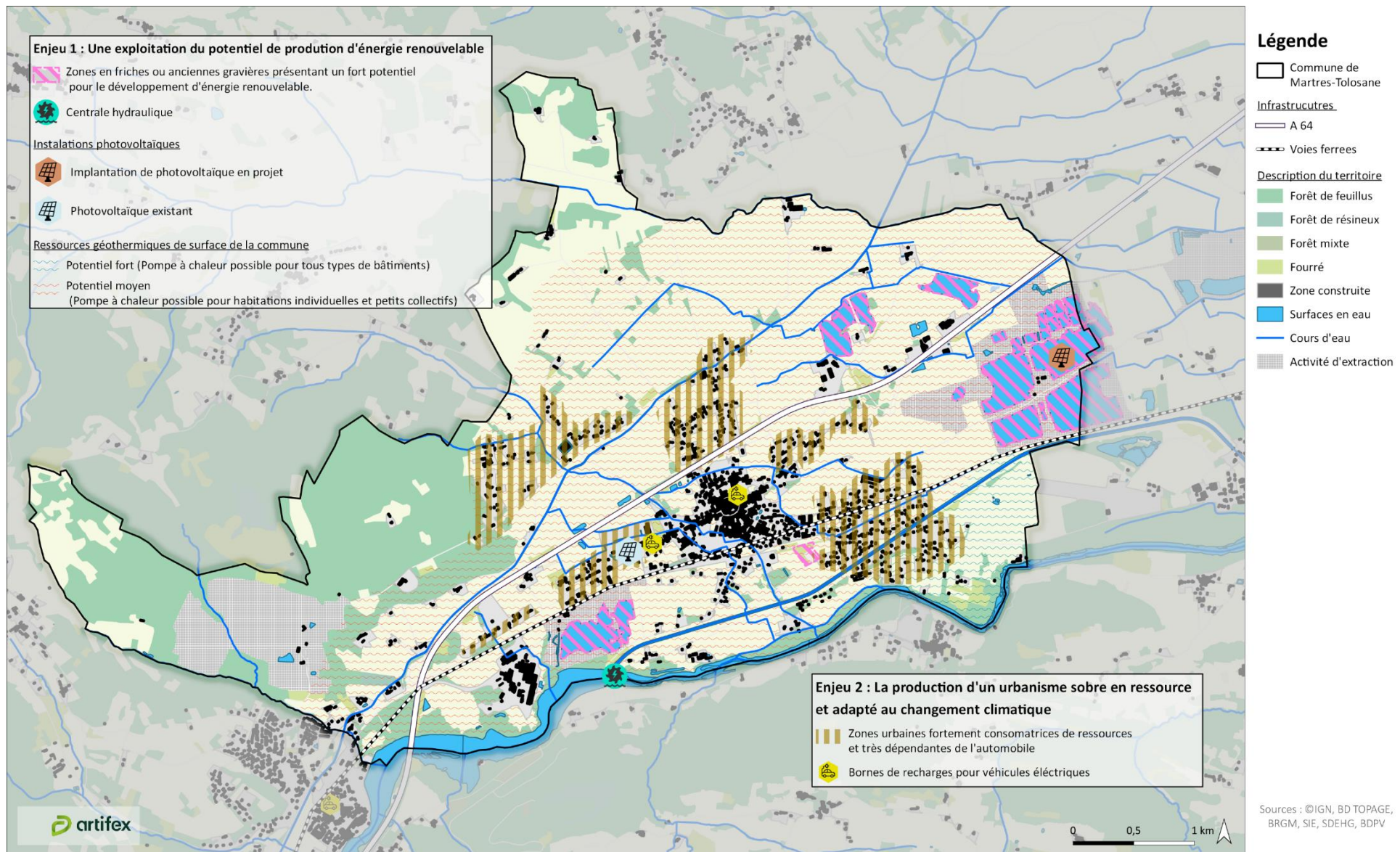
- Fort impact des activités industrielles sur la consommation énergétique
- Corrélation importante entre formes urbaines et consommation énergétique



La production d'énergies renouvelables

- Production d'hydroélectricité (barrage St-Vidian)
- Faible production d'énergie solaire, mais des projets en cours (PV flottant)
- Un potentiel important pour le développement photovoltaïque (contexte climatique favorable, présence de friches, anciennes gravières, espaces artificialisés...)



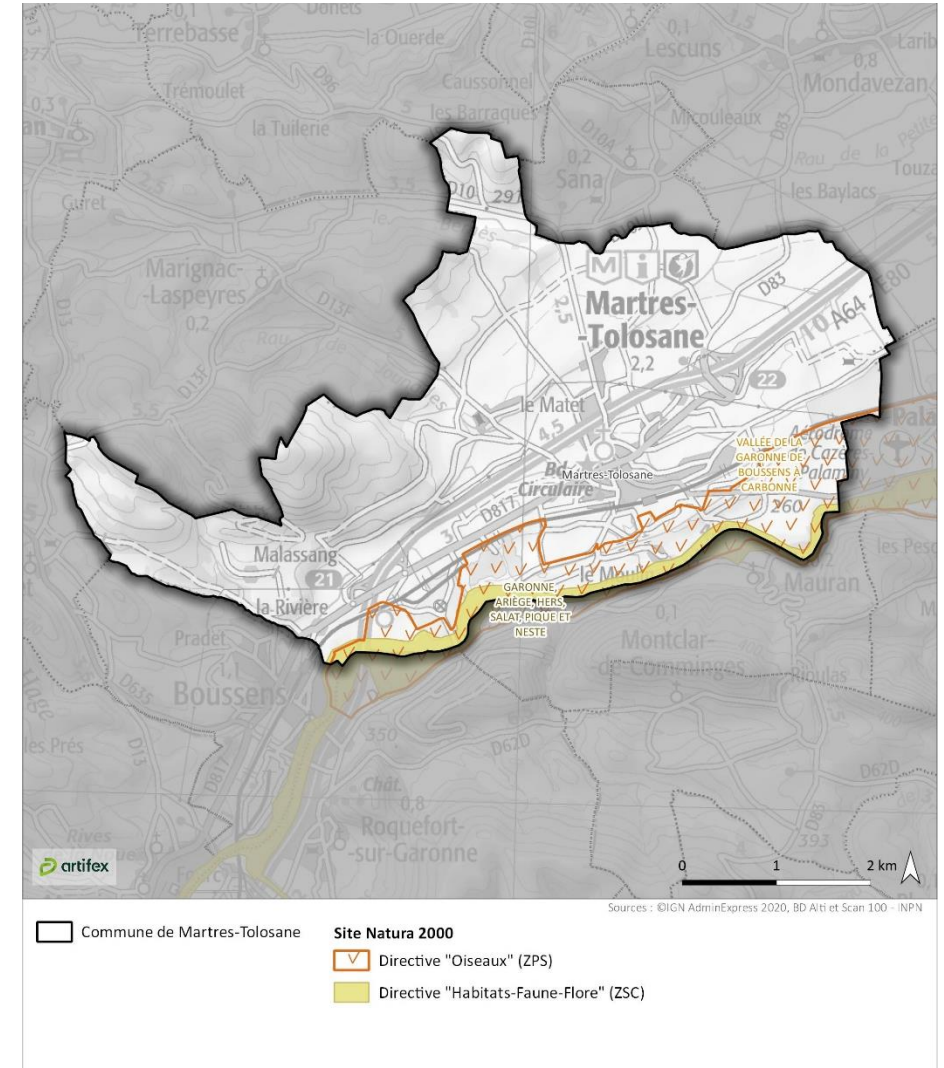


3 - Les Milieux naturels et la biodiversité

Le contexte écologique :

Les sites NATURA 2000

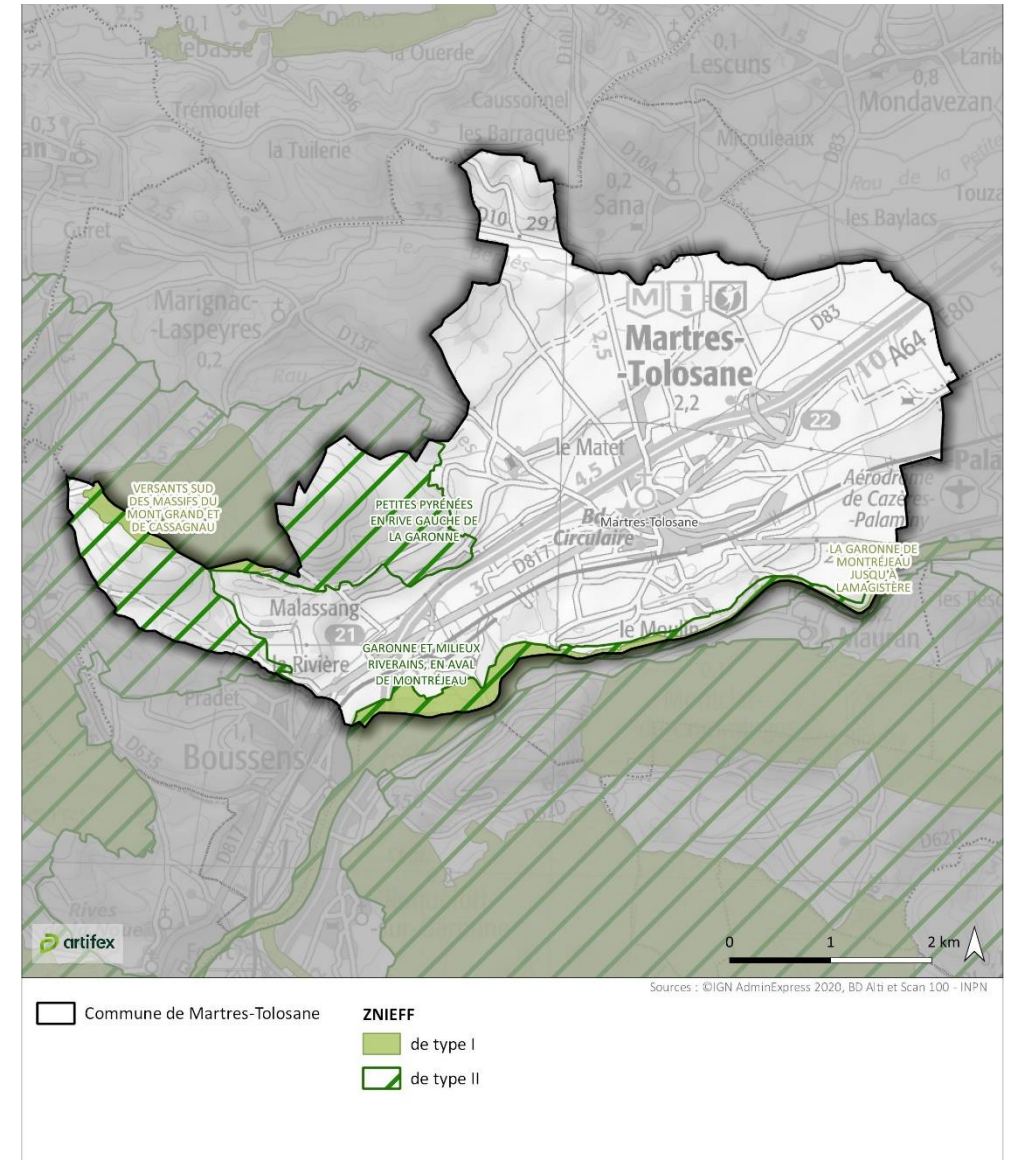
- « La vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne » (directive oiseaux)
- « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (directive habitats-faune-flore)
- Des enjeux écologiques majeurs



Le contexte écologique :

Les ZNIEFF

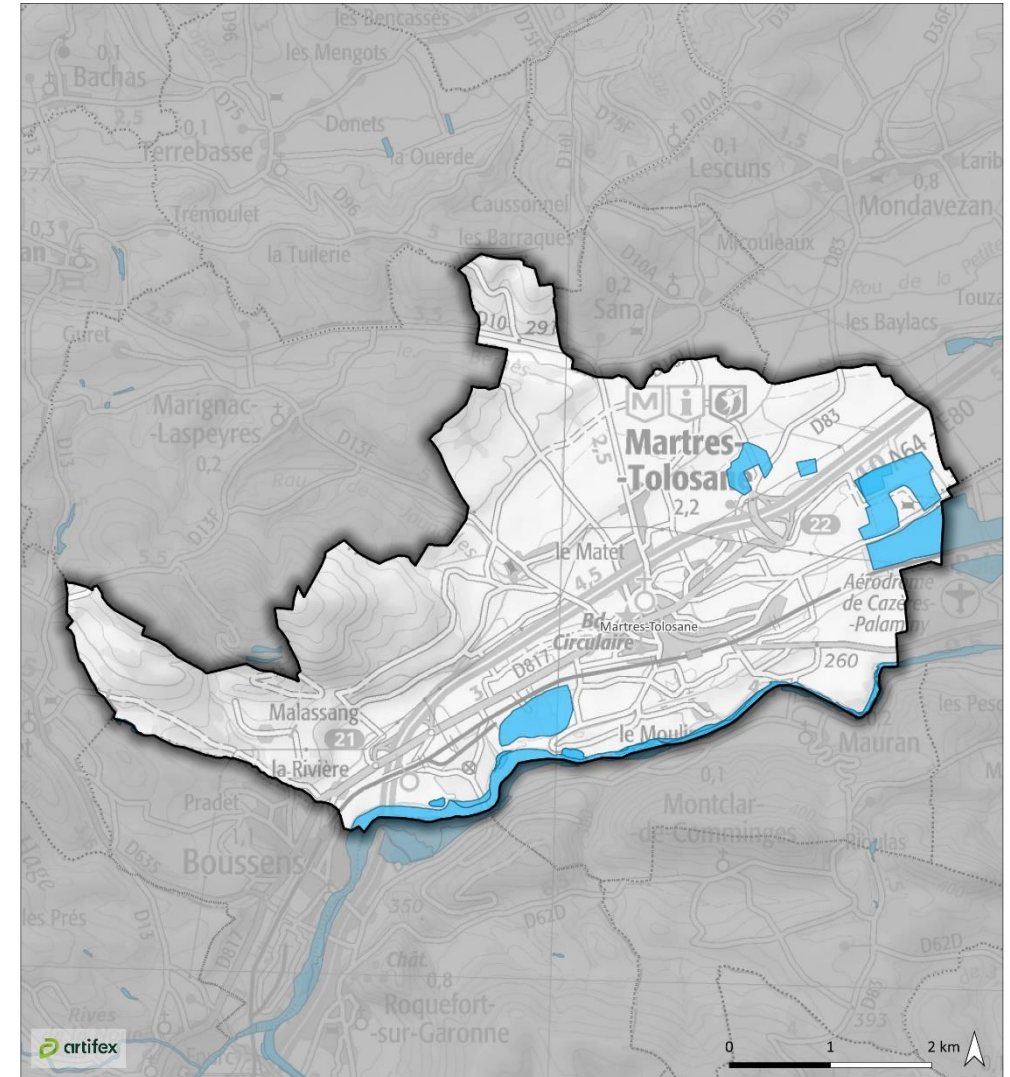
- De la Garonne
- Des coteaux Ouest de la commune



Le contexte écologique :

Les zones humides

- La Garonne et ses berges
- Les anciennes gravières



□ Commune de Martres-Tolosane

■ Zones humides effectives

Sources : ©IGN AdminExpress 2020, BD Alti et Scan 100 - ©RPD2H

Une diversité de milieux naturels

Les milieux ouverts



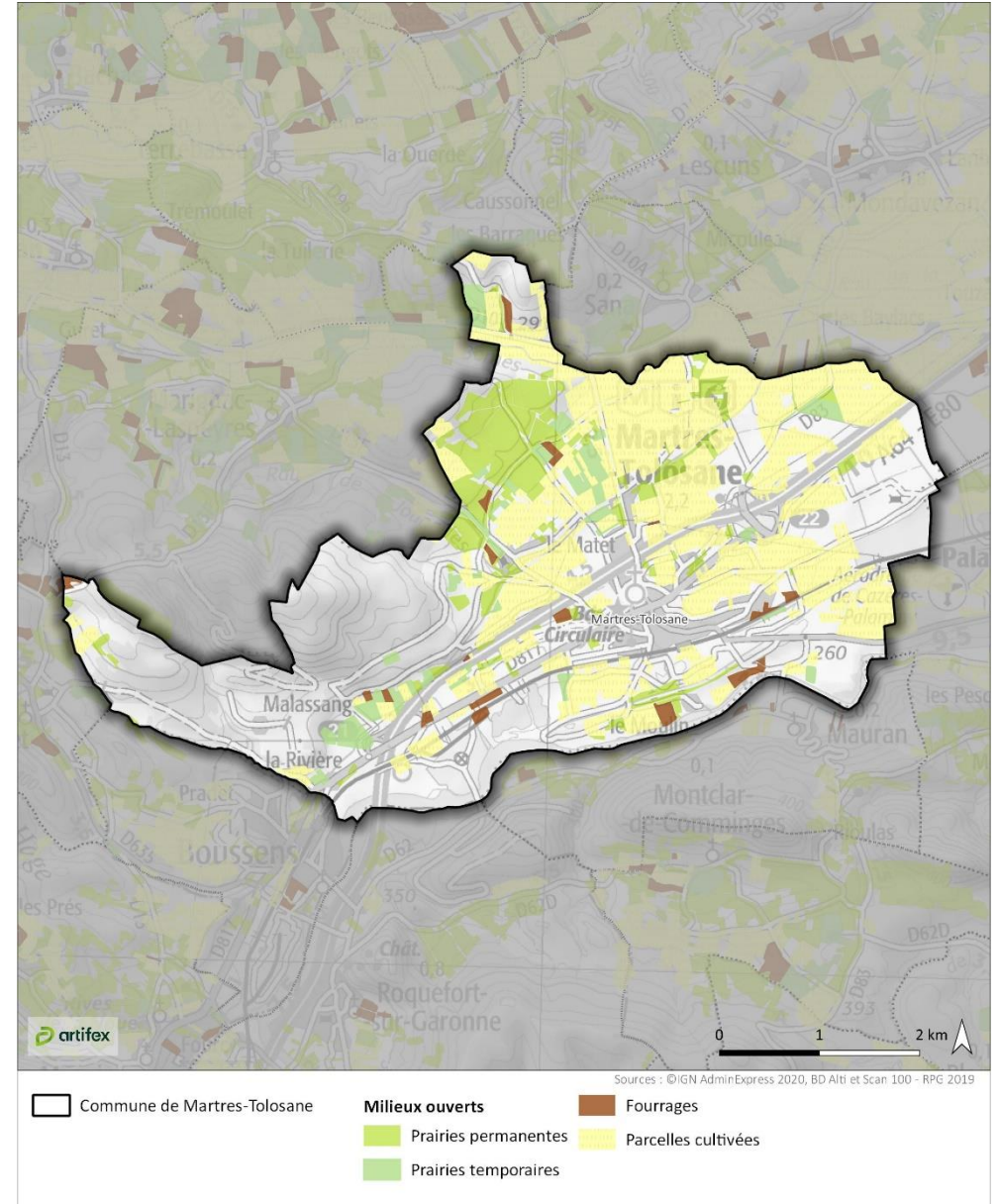
Parcelles cultivées



Prairies permanentes



Friches herbacées

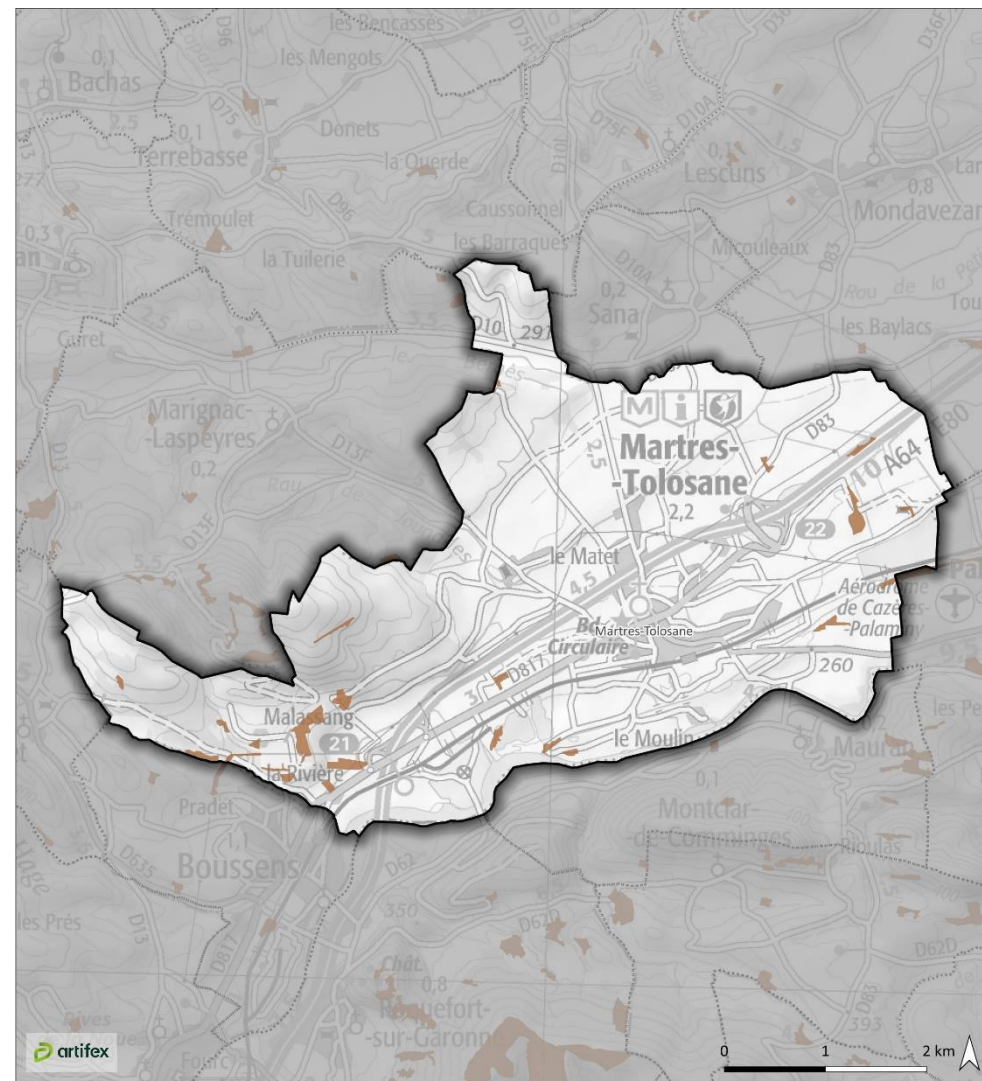


Une diversité de milieux naturels

Les milieux semi-ouverts



Landes arbustives



□ Commune de Martres-Tolosane

■ Milieux semi-ouverts

■ Friche herbacée à arbustive

Une diversité de milieux naturels

Les milieux boisés



Boisements denses de feuillus



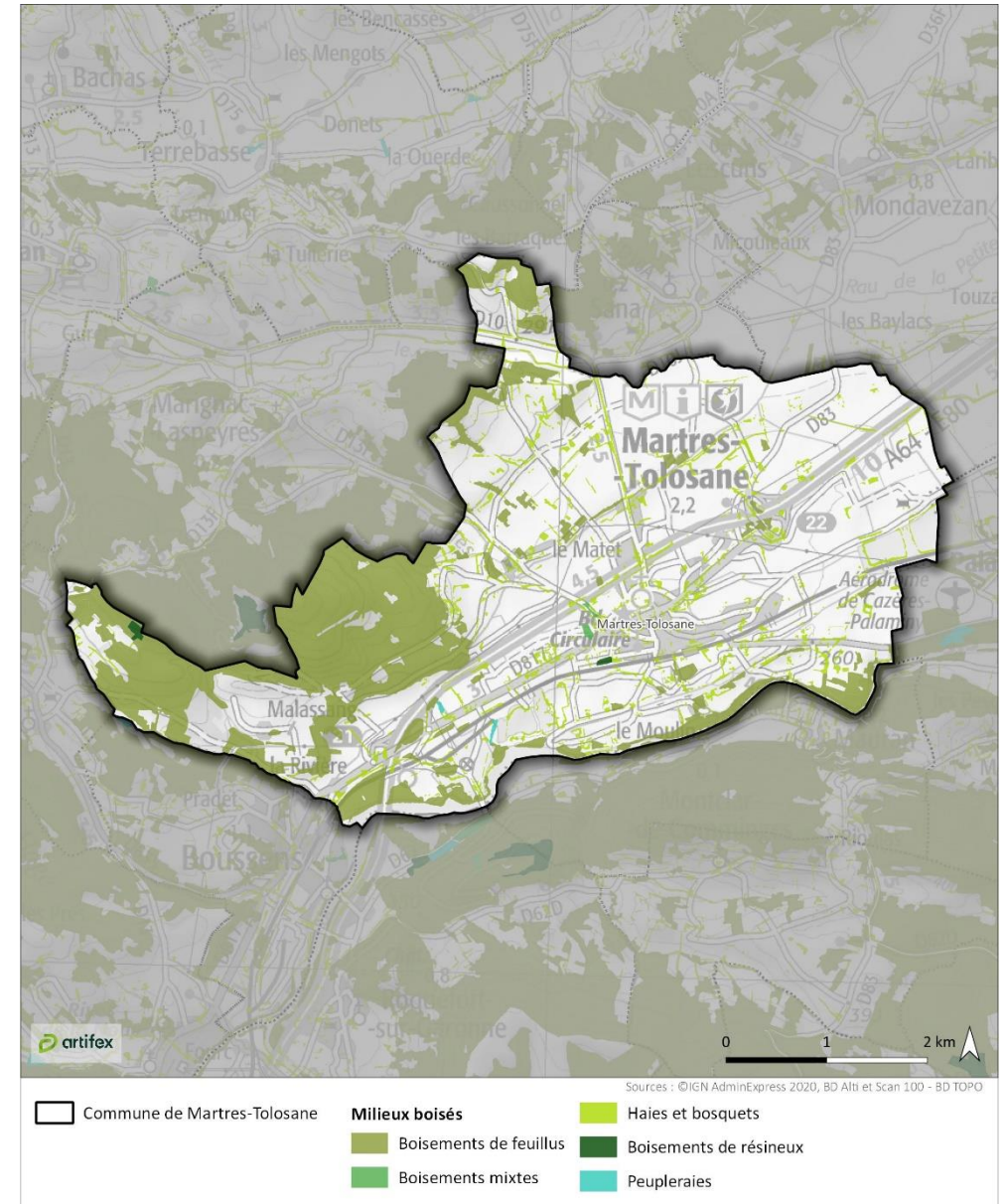
Ripisylves des cours d'eau



Parc arboré en centre-ville



Arbres isolés



Une diversité de milieux naturels

Les milieux aquatiques et humides



La Garonne



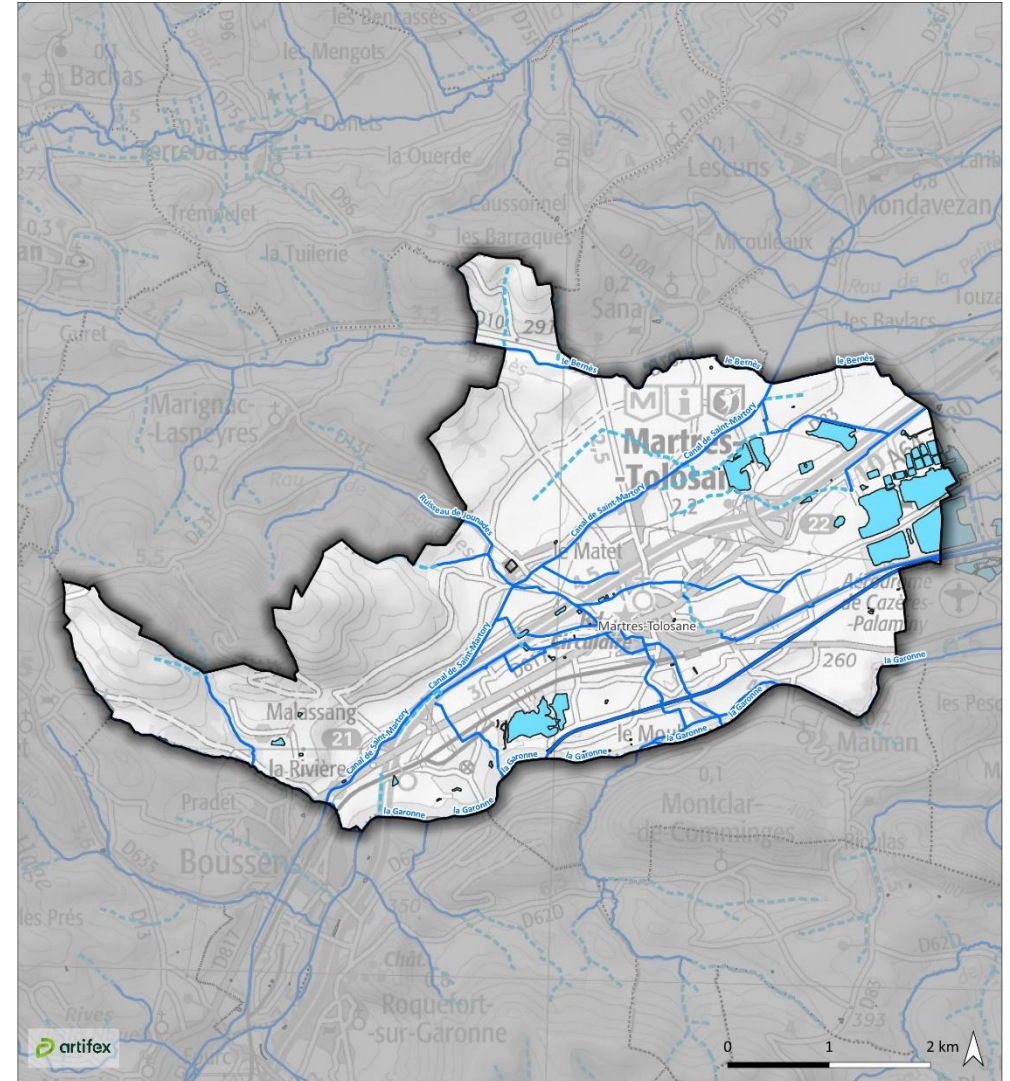
Les plans d'eau



Les ruisseaux



Les canaux

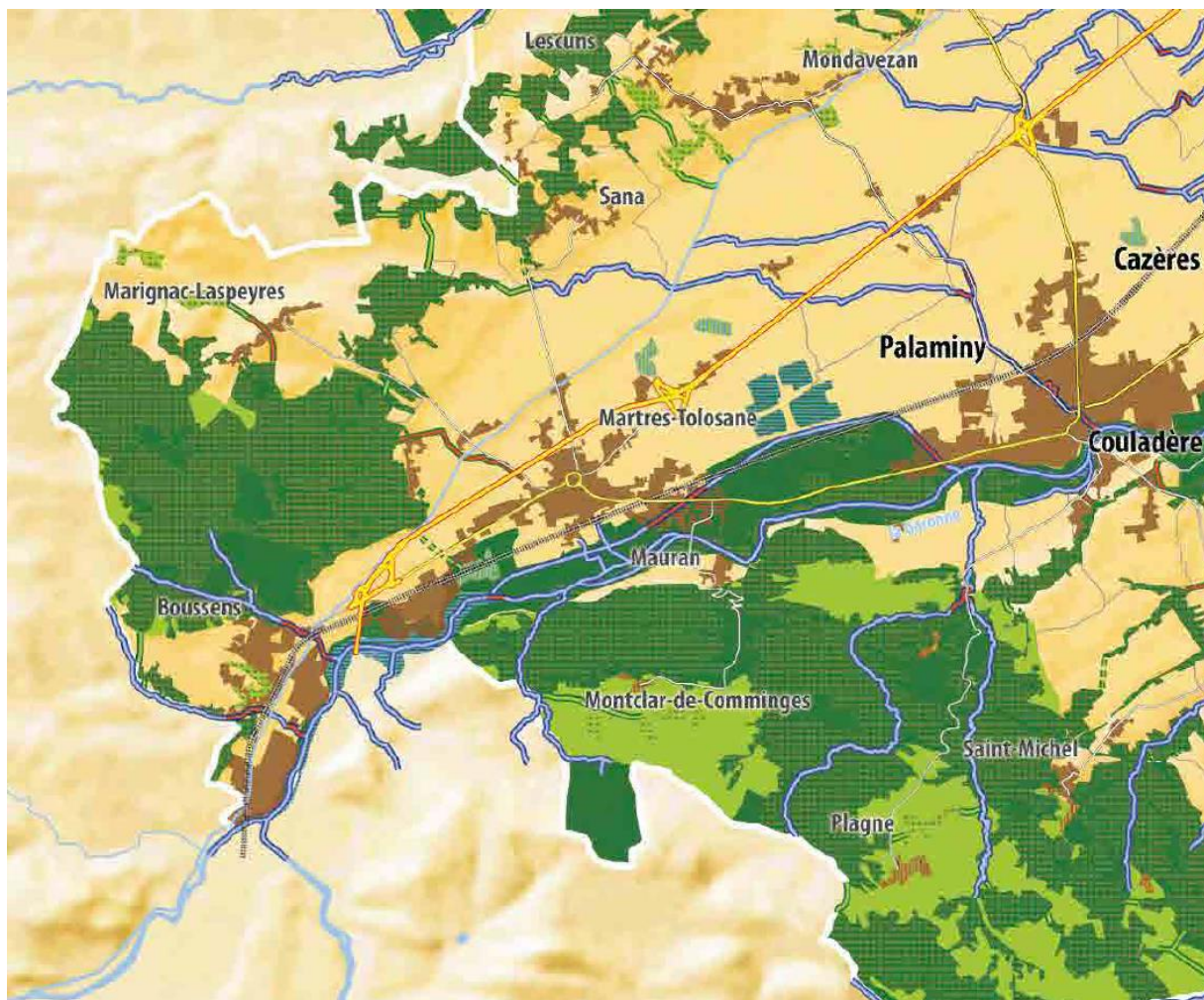


artifex

Sources : ©IGN AdminExpress 2020, BD ALti et Scan 100 - BD TOPAGE

 Commune de Martres-Tolosane	Cours d'eau	 Plans d'eau
	 Intermittent	
	 Permanent	

La TVB du SCOT



Préservation des espaces naturels (prescriptions)

- Espace Naturel Remarquable (ENR)
- Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
- Forêts existantes
- Espace agricole

Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)

- Principaux espaces urbains existants
- Espace urbain inclus dans un ENR
- Espace urbain inclus dans un ENAPC
- Surface en eaux incluse dans un ENR
- Surface en eaux incluse dans un ENAPC

Maintien des continuités écologiques (prescriptions)

- Corridor vert
- Corridor bleu
- Corridor vert sous pression
- Corridor bleu sous pression
- Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

Développement des continuités écologiques (recommandations)

- Corridor à créer

Hydrographie

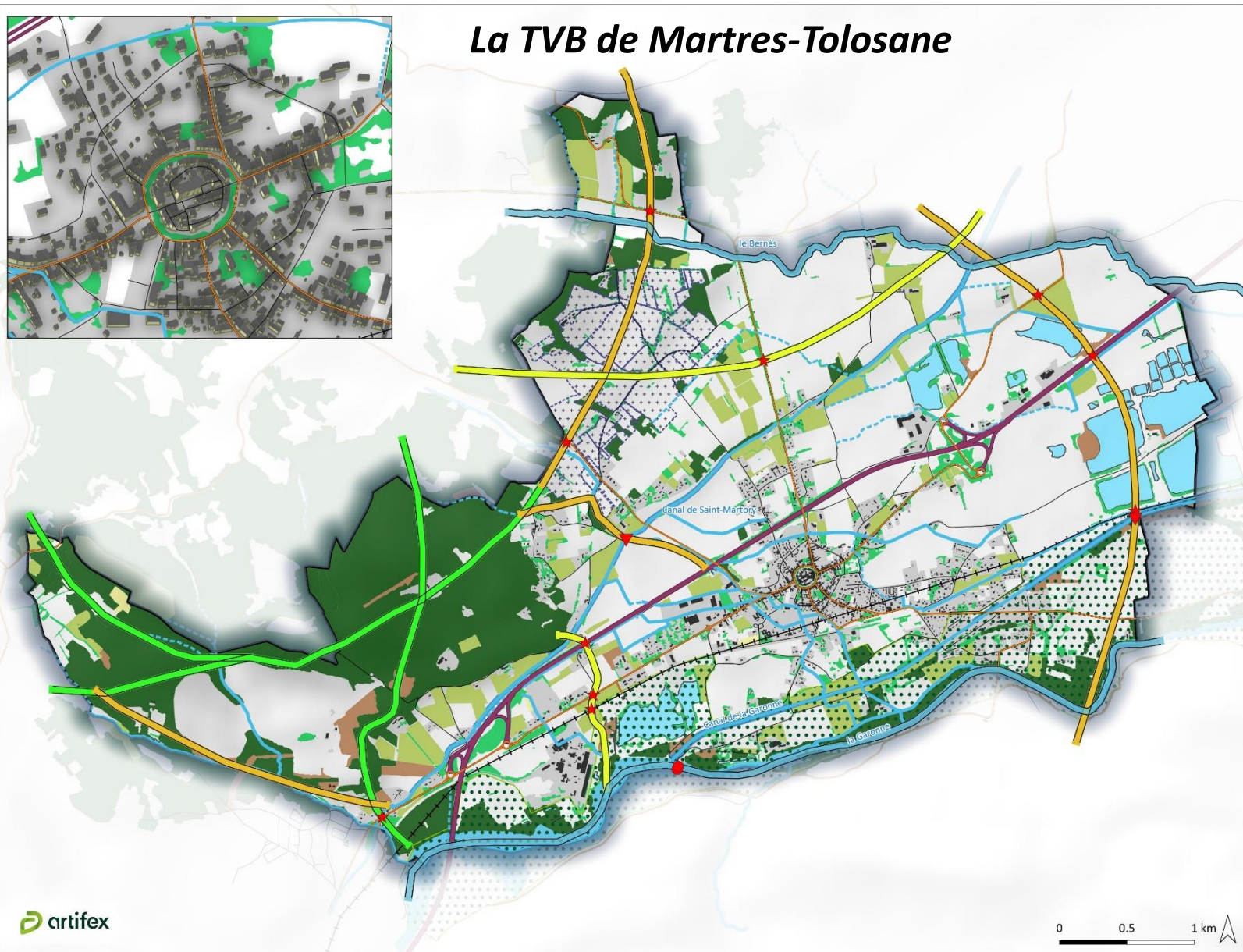
- Réseau hydrographique existant

Orientations spatiales et hiérarchisation du réseau de déplacement

- Développer l'offre ferroviaire
 - Autoroute
 - Route départementale structurante
 - Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
 - Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)
- } voirie primaire vers l'agglomération

Source : Syndicat mixte du SCOT du Pays du Sud-Toulousain

La TVB de Martres-Tolosane



- Limite communale
- Trame verte**
- Réservoirs de la trame verte**
- Boisements, réservoirs principaux
- Sites Natura 2000 (ZPS et ZSC)
- Prairies réservoirs secondaires
- Autres éléments de la trame verte**
- Boisements (résineux, peupleraies)
- Autres formations boisées
- Milieux semi-ouverts (friches herbacées à arbustives)
- Milieux ouverts (prairies, fourrage, estives et landes)
- Continuités écologiques**
- boisées à préserver
- mixtes à renforcer
- ouvertes à renforcer
- Trame bleue**
- Réservoirs de la trame bleue**
- Plans d'eau
- La Garonne
- Corridors principaux**
- La Garonne et Le Bernès
- Corridors secondaires**
- Canal de Saint-Martory et Canal de La Garonne
- Autres cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents
- Trame grise**
- Bâtiments
- Zones urbanisées
- Voie ferrée
- Réseau routier**
- Autoroute
- Départementale
- Secondaire
- Obstacles**
- aux milieux aquatiques
- par une voirie
- par un canal

3 - Les Milieux naturels et la biodiversité

Enjeux

- Vallée de la Garonne, réservoir et corridor de la trame bleue.
 - Le Bernès, corridor de la trame bleue.
- Le réseau de cours d'eau secondaires et de canaux, corridors secondaires de la trame bleue.
 - Les plans d'eau, réservoirs ponctuels de la trame bleue.
 - Les boisements de feuillus, réservoirs majeurs de la trame verte.
 - Un réseau de haies et de bosquets, important corridor de la trame verte.
- Les obstacles aux continuités écologiques (routes, urbanisation, seuils sur les cours d'eau, etc.).
 - Des connexions Nord / Sud à recréer.
 - Les espaces de biodiversité dans le tissu urbain.

4 – Paysages et patrimoine

Les unités paysagères

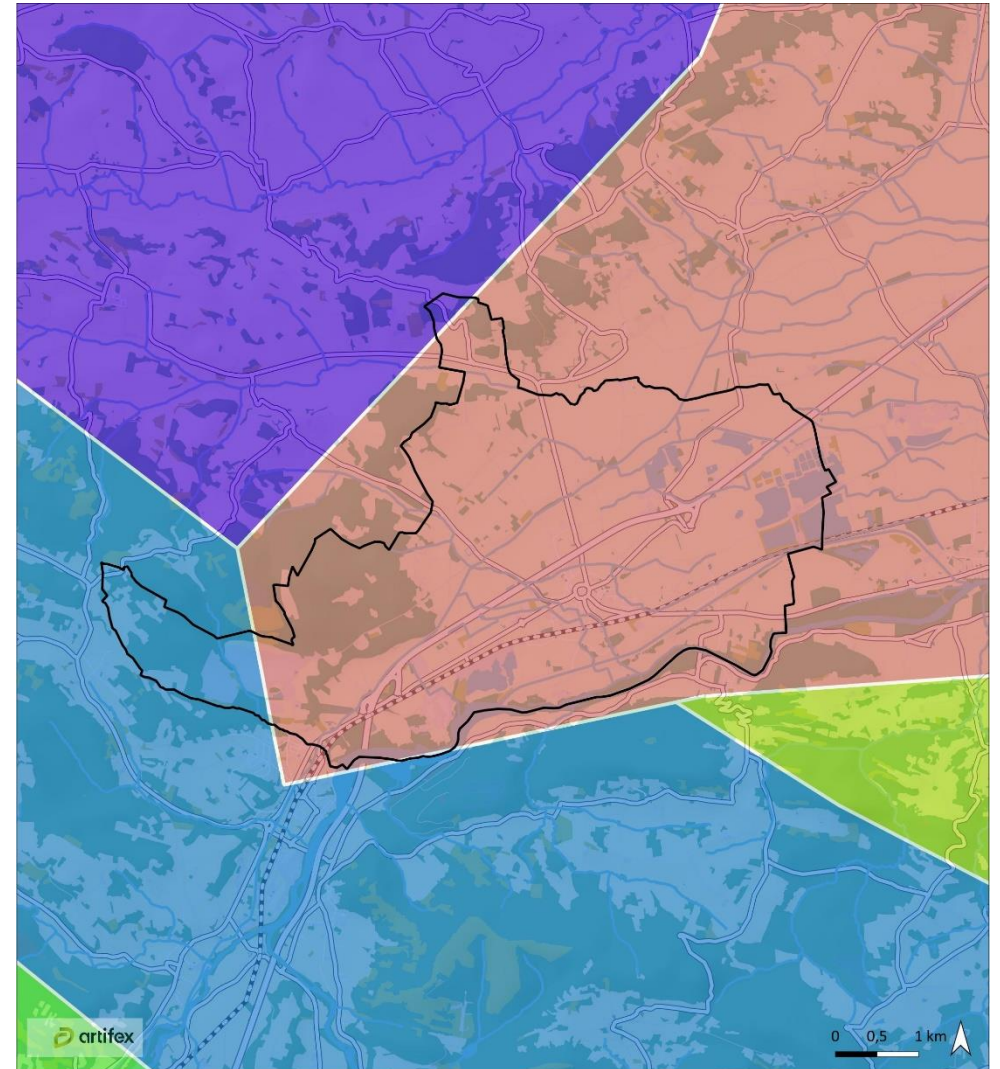
La plaine de la Garonne



Les collines du Comminges



Les Petites Pyrénées



□ Martres-Tolosane

Unités paysagères :

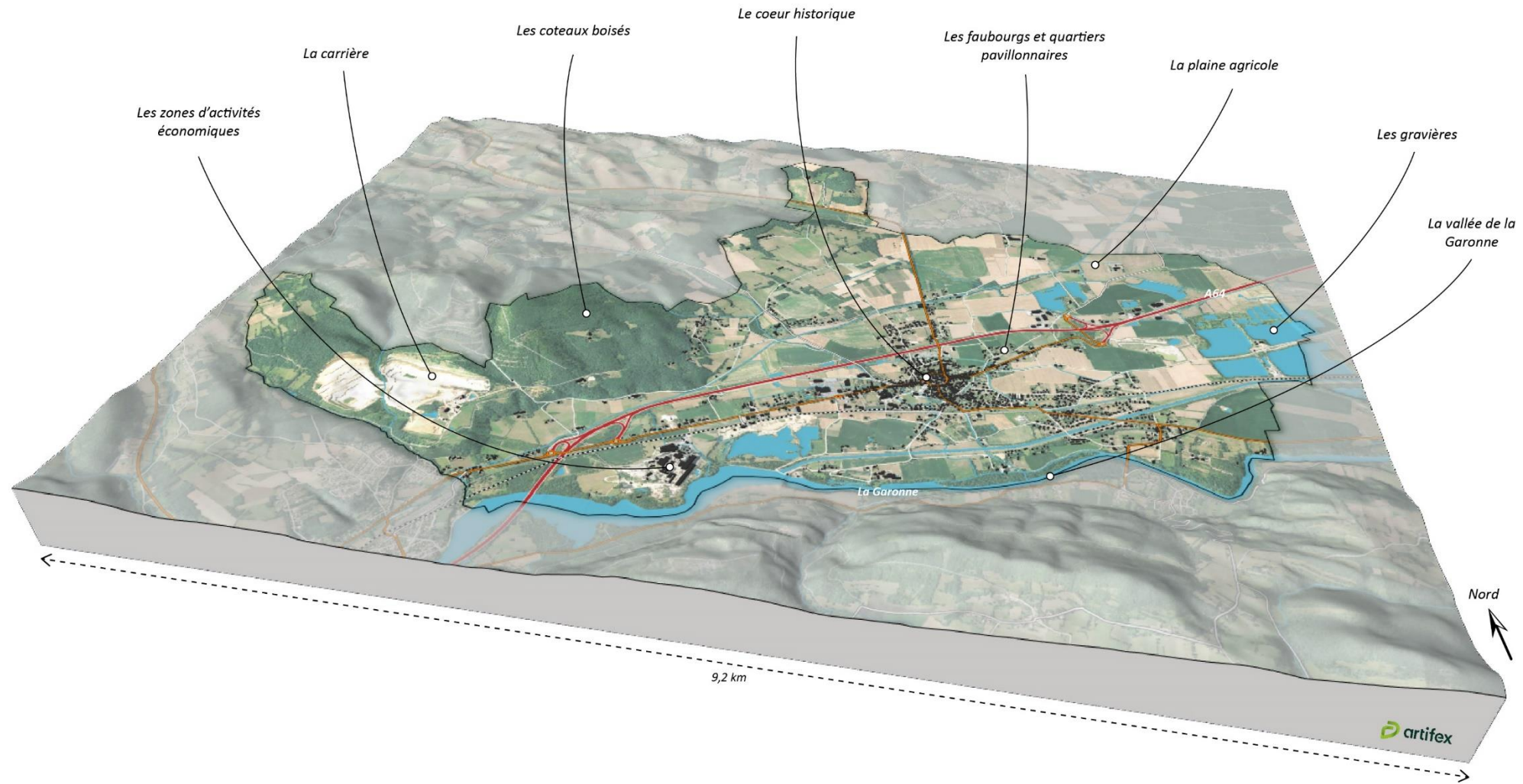
La plaine de la Garonne

Les collines du Comminges

Les Petites Pyrénées

Sources : OSM, OCSGE, Atlas des paysages de la Haute-Garonne, Artifex

L'identité paysagère de la commune : huit ensembles paysagers



La qualité des entrées de ville



- Depuis la sortie 21 de l'A64, par l'avenue des Pyrénées



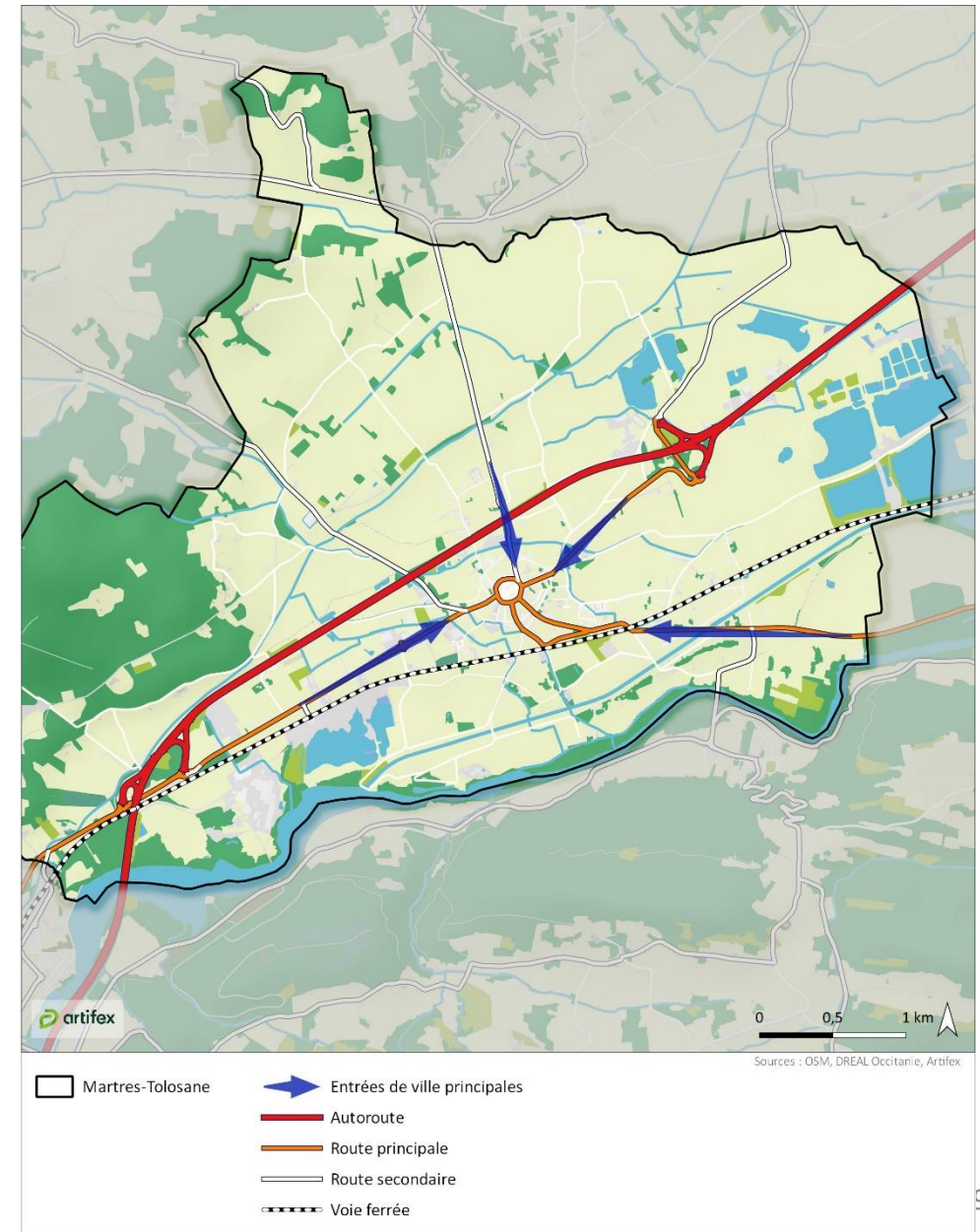
- Depuis les coteaux Nord, par la D10 (route d'Alan)



- Depuis la sortie 22 de l'A64, par la D817 (route de Toulouse)

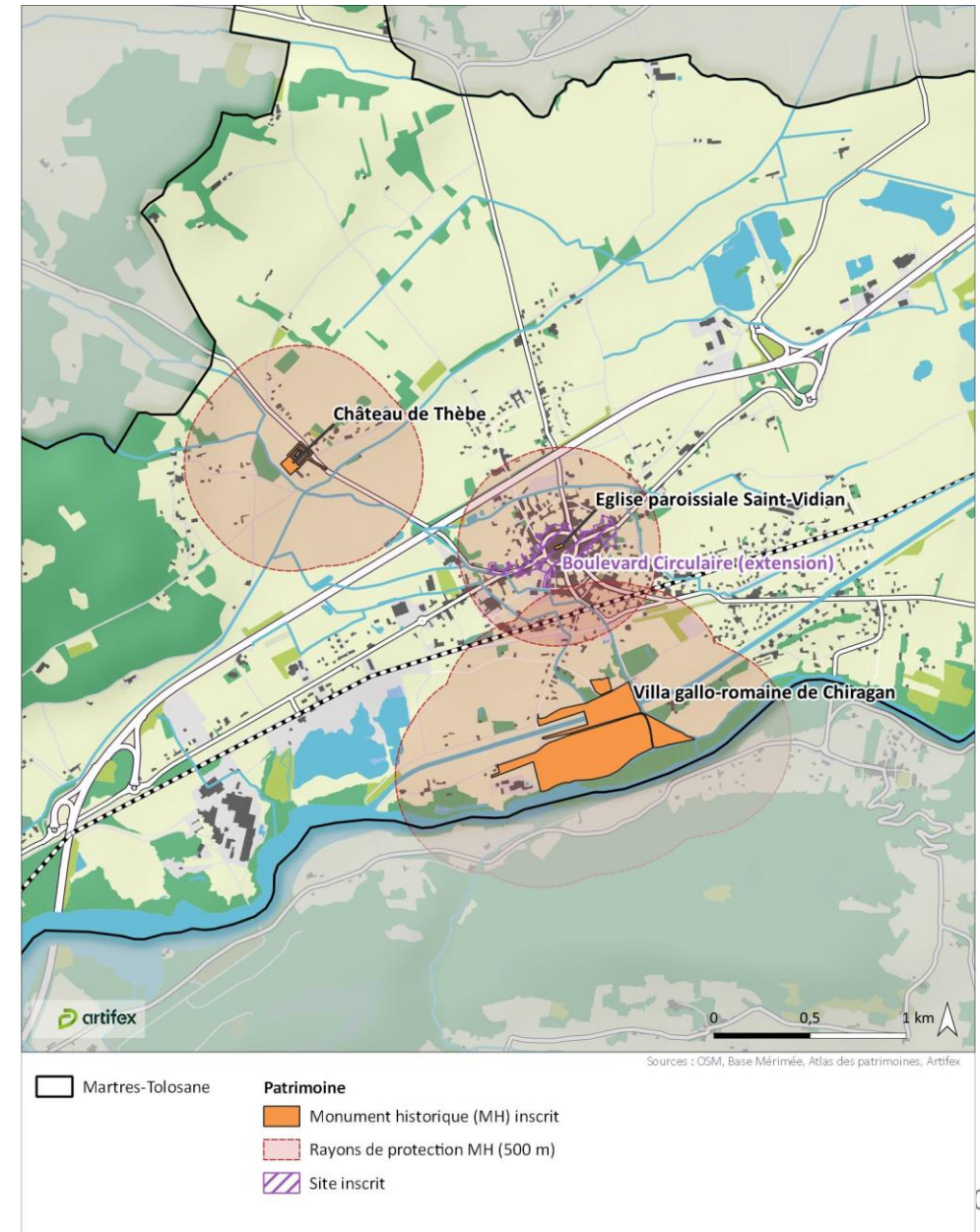
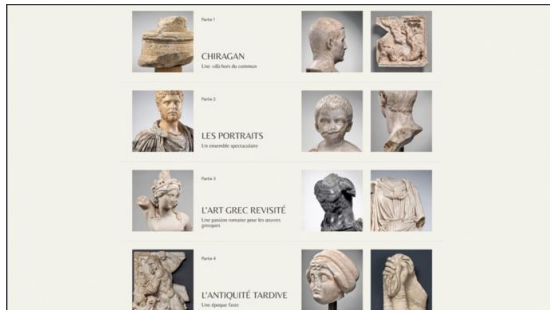


- Depuis Cazères, par la D10 (avenue de Palaminy)



Le patrimoine protégé réglementairement

- L'église paroissiale Saint-Vidian
- Le Château de Thèbes
- La villa gallo-romaine de Chiragan
- Le boulevard circulaire (et ses extensions)

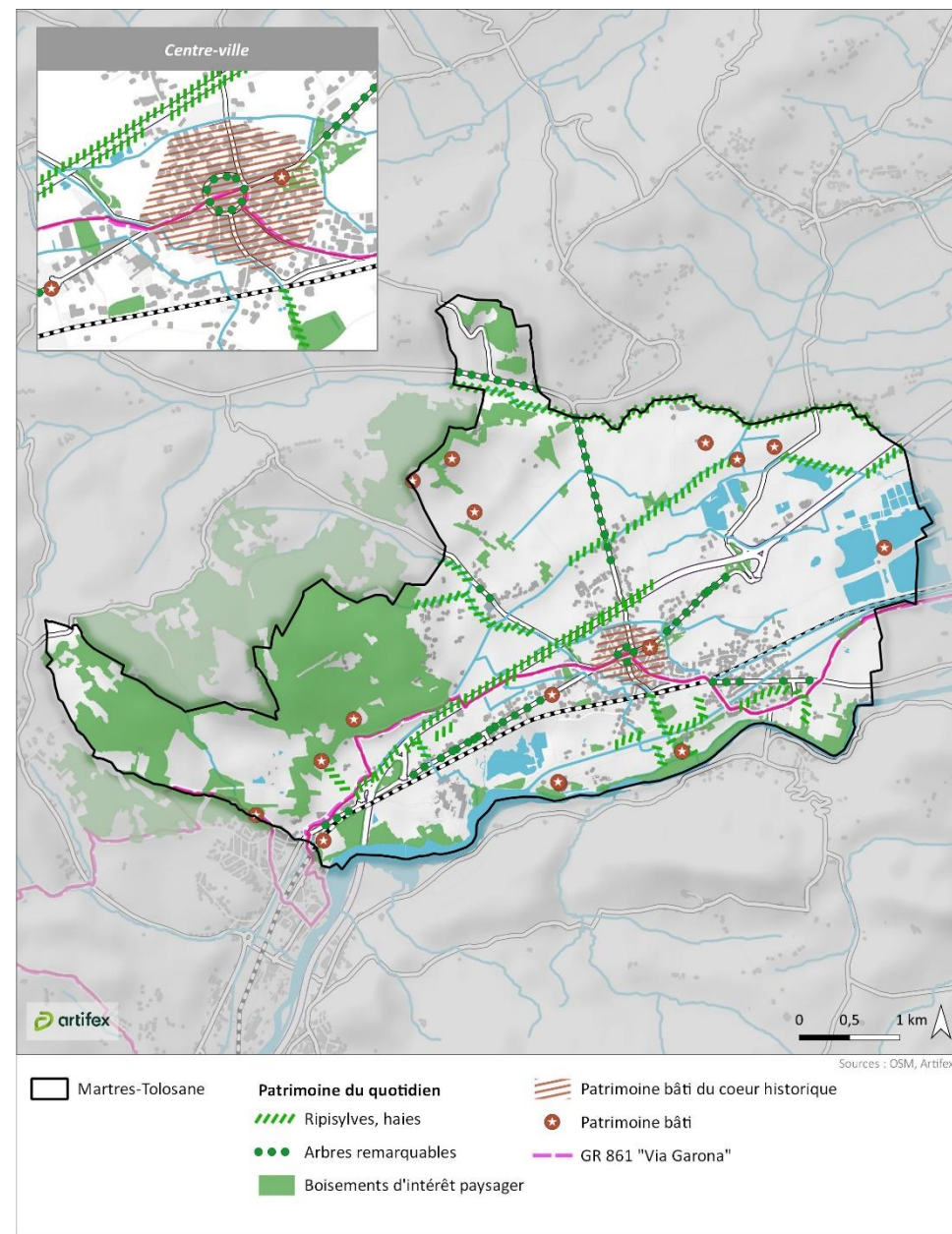


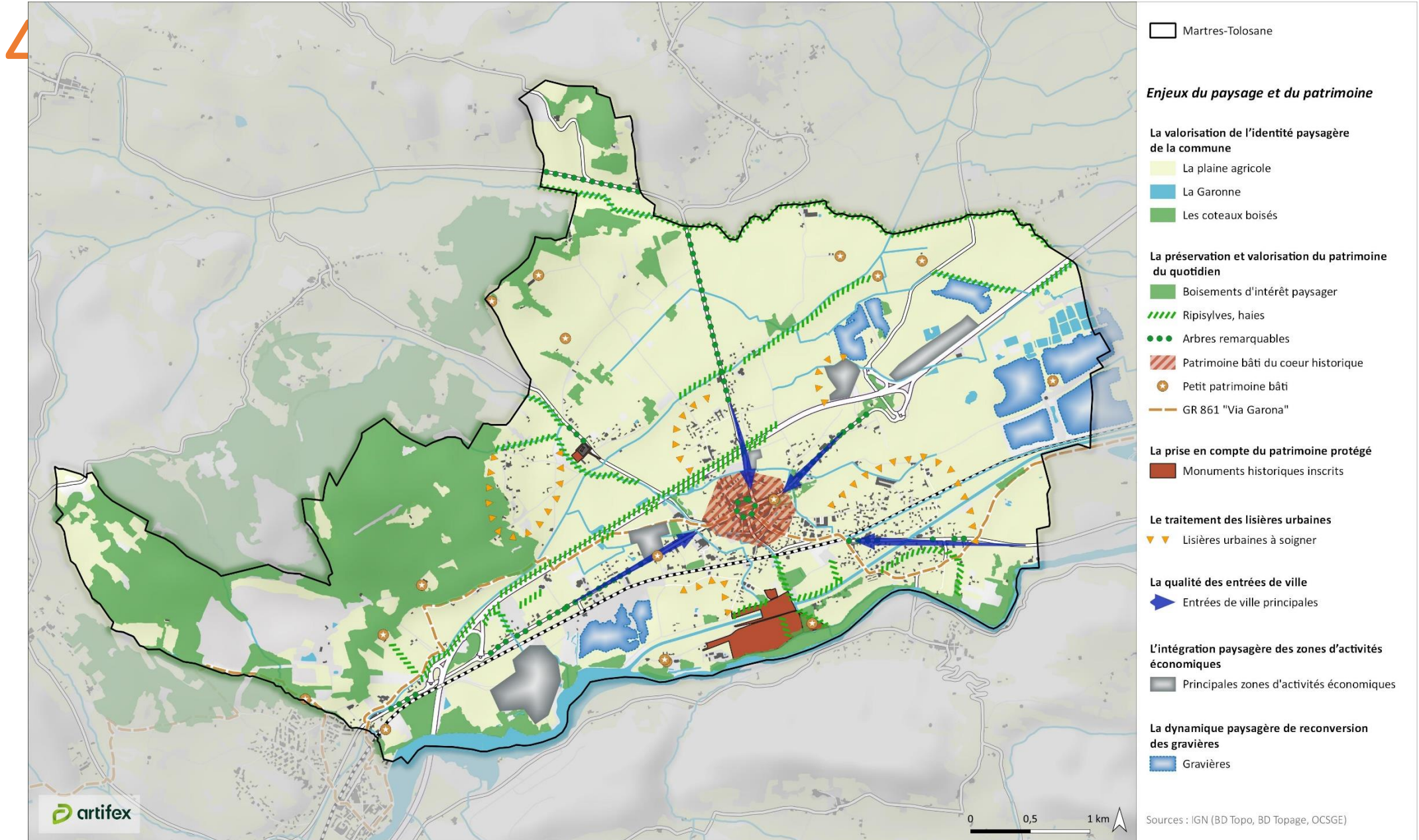
Le patrimoine du quotidien

➤ Le patrimoine bâti



➤ Le patrimoine végétal





☐ Martres-Tolosane

Enjeux du paysage et du patrimoine

La valorisation de l'identité paysagère de la commune

- ☐ La plaine agricole
- ☐ La Garonne
- ☐ Les coteaux boisés

La préservation et valorisation du patrimoine du quotidien

- ☐ Boisements d'intérêt paysager
- ▤ Ripisylves, haies
- Arbres remarquables
- ▨ Patrimoine bâti du coeur historique
- ⊕ Petit patrimoine bâti
- GR 861 "Via Garona"

La prise en compte du patrimoine protégé

- ☐ Monuments historiques inscrits

Le traitement des lisières urbaines

- ▼ Lisières urbaines à soigner

La qualité des entrées de ville

- ▶ Entrées de ville principales

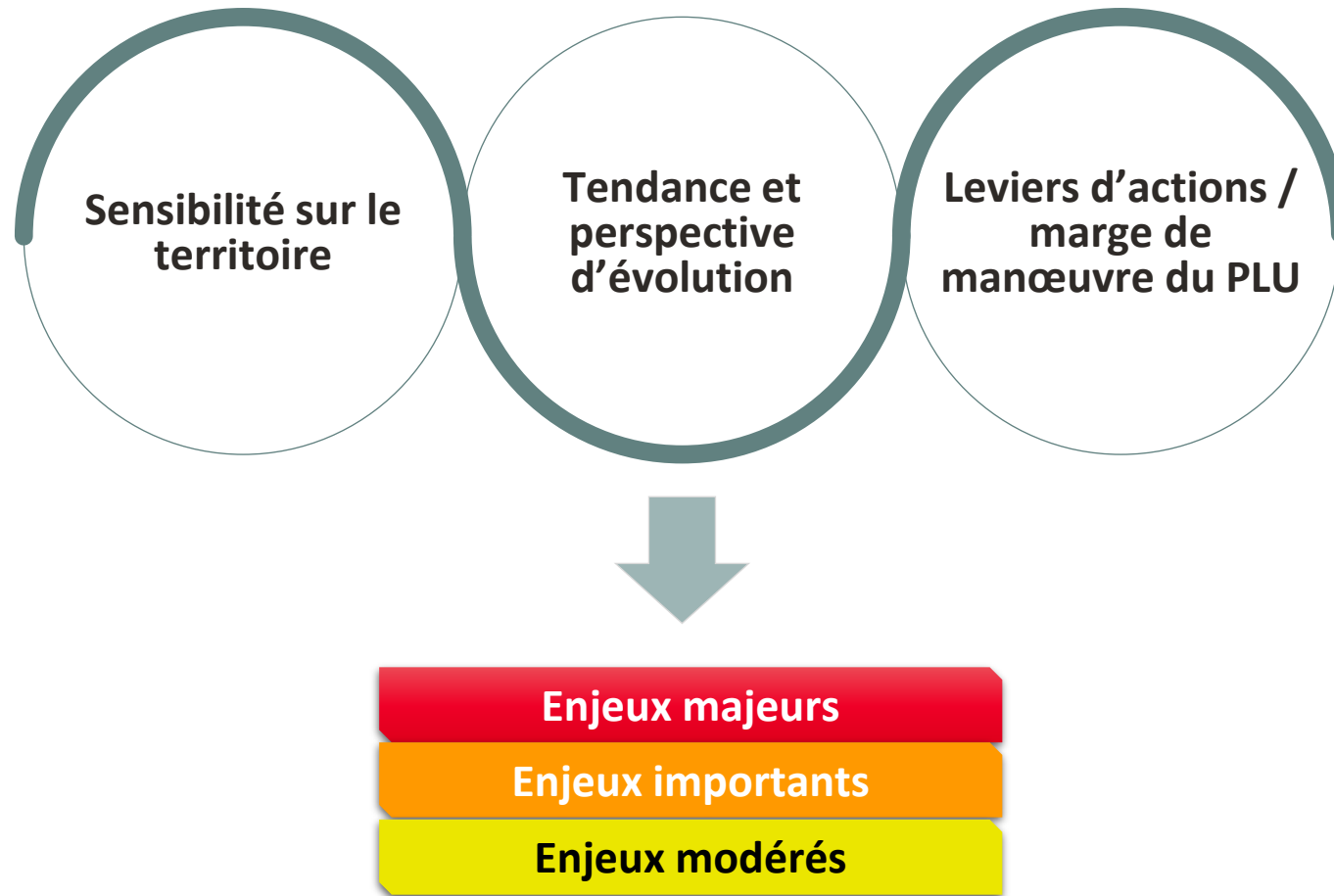
L'intégration paysagère des zones d'activités économiques

- ☐ Principales zones d'activités économiques

La dynamique paysagère de reconversion des gravières

- ☐ Gravières

5 - hiérarchisation des enjeux environnementaux



Enjeux majeurs

- Une exploitation des gravières avec un impact minime sur les masses d'eau souterraines
 - Vallée de la Garonne, réservoir et corridor de la trame bleue
 - Le Bernès, corridor de la trame bleue
 - Les boisements de feuillus, réservoirs majeurs de la trame verte
 - Le réseau de haies et bosquets, corridors de la trame verte
 - La restauration des continuités écologiques Nord / Sud
- La valorisation de l'identité paysagère de la commune : la vallée de la Garonne, la plaine agricole, les coteaux boisés, le cœur historique
 - Le traitement des lisières urbaines
 - La qualité des entrées de ville

Enjeux importants

- La qualité écologique et chimique des cours d'eau
 - Une ressource en eau potable de qualité
- La production d'un urbanisme sobre en ressource et adapté au changement climatique
- Une exploitation du potentiel de production d'énergie photovoltaïque et géothermique
 - Les cours d'eau secondaires et les canaux, autres corridors de la trame bleue
 - Les plans d'eau
- Le réseau de prairies sur les secteurs de coteaux (réservoirs secondaires de la trame verte)
 - La dynamique paysagère de reconversion des gravières
 - L'intégration paysagère des zones d'activités économiques

Enjeux modérés

- Les obstacles aux continuités écologiques aquatiques
 - Les espaces de biodiversité dans le tissu urbain
- La préservation et valorisation du patrimoine du quotidien : caractéristiques architecturales, patrimoine bâti, patrimoine végétal, chemins de randonnée...
- La prise en compte du patrimoine protégé : monuments historiques, site inscrit du boulevard circulaire, patrimoine archéologique...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** se décline en **6 politiques** prévues par le code de l'urbanisme :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de qualité des paysages,
- de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

=> Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La politique d'aménagement

- VOLET HABITAT

Développer l'urbanisation sur le bourg de Martres-Tolosane

- *Privilégier le développement urbain par des opérations d'aménagement d'ensemble pour relier les quartiers entre eux.*
- *Renforcer les liaisons douces, les espaces et les équipements publics.*
- *Assurer un développement urbain adapté au contexte architectural et paysager.*
- *Privilégier le développement urbain en assainissement collectif.*

Aménager le centre ancien

- *Sécuriser la circulation routière par l'aménagement des carrefours et des entrées de ville*
- *Adapter les besoins en stationnement à la destination des constructions.*
- *Développer les liaisons piétonnes et cyclables.*

Stopper l'étalement urbain sur les secteurs d'habitat diffus

- *L'urbanisation des secteurs d'habitat diffus ne sera pas permise afin de protéger l'espace agricole et les paysages.*

Privilégier l'évolution du bâti et valoriser le bâti de caractère

- *Permettre l'extension limitée des habitations et des annexes en zone agricole et naturelle.*
- *Permettre le changement de destination des bâtiments d'intérêt ayant perdu leur vocation agricole (grange ...).*

La politique d'aménagement

• VOLET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Permettre l'implantation de commerces et services de proximité et d'activités compatibles avec l'habitat, en priorité dans le centre ancien

Permettre le développement des activités économiques

- *Assurer le développement industriel de l'usine Lafarge en lien avec la carrière et les activités connexes.*
- *Permettre le développement de la zone d'activité de Cantalauze et Carnaval par la communauté de communes*
- *Assurer l'intégration des bâtiments et dépôts d'activités.*
- *Stopper le développement des gravières et permettre leur reconversion afin de développer les ENR ou les activités touristiques intégrées au contexte naturel*
- *Maitriser le développement du pôle commercial*
- *Permettre le développement des ENR sur des zones artificialisées dans le respect du contexte écologique, urbain et paysager*
- *Prendre en compte les activités économiques diffuses.*

Permettre le développement des activités touristiques en veillant à leur insertion dans le site.

- *Conforter le développement touristique par le maillage des chemins de randonnées (pédestre, cycle, équestre...).*
- *Soutenir la diversification des structures d'hébergement et d'activité de loisirs intégrées aux paysages et sans gêner l'activité agricole.*

Développer les activités agricoles et para agricoles sur l'ensemble du territoire

- *Permettre le développement de l'activité agricole.*
- *Protéger les sièges d'exploitation et les sites d'élevage*
- *Soutenir la vente directe, les productions spécialisées, l'agrotourisme, les circuits courts...*

La politique d'équipement

- VOLET ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Renforcer le pôle scolaire, sportif et de services

- *Réserver les espaces destinés aux activités sportives.*
- *Planifier le développement démographique à la mesure de la capacité de l'école.*

Aménager les entrées de village

- *Identifier les entrées de ville par le traitement des abords de la voirie.*
- *Stopper le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication.*

- VOLET RÉSEAUX ET TRANSPORT

Maîtriser les investissements en terme de réseaux sur l'ensemble du territoire

- *Mettre en place l'assainissement collectif sur les secteurs de développement les plus proches du centre bourg.*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales afin de ne pas surcharger le réseau superficiel.*
- *Assurer la lutte contre les incendies par la mise en place de dispositifs de luttés adapté au contexte de chaque secteurs urbanisés*

Prendre en compte les infrastructures routières dans le développement de l'urbanisation

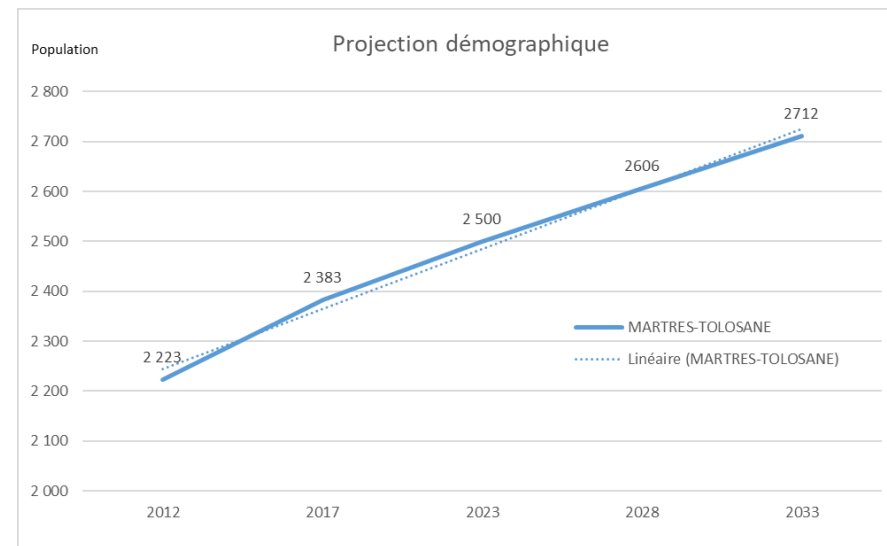
- *Adapter le recul des constructions aux abords des voies structurantes (RD et autoroute).*
- *Créer des liaisons routières afin de relier les secteurs de développement aux équipements, commerces et services.*

La politique d'urbanisme

Maitriser le développement de l'urbanisation :

La commune de Martres-Tolosane compte actuellement 2500 habitants. Compte tenu des équipements en place et des perspectives économiques et démographiques, la population devrait croître de manière linéaire jusqu'en 2033 pour atteindre 2712 habitants.

Sur les 20 prochaines années, le SCOT du Pays Sud Toulousain prévoit un objectif de 0,8 % d'augmentation par an, soit un apport de population nouvelle de 212 habitants soit 140 logements. Pour les 10 prochaines années, le besoin en surface à réserver à l'urbanisation est de 12,6 ha pour l'habitat (avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare) et 12 ha pour les activités économiques.



2023

2500 habitants
1120 résidences principales

Evolution prévue

+ 212 habitants soit 0,8 %/an
+ 120 logements neufs (extension et densification)
+ 20 logements en évolution du bâti

2033

2712 habitants
1260 résidences principales

Développer la mixité sociale

- *Développer le parcours résidentiel par la création de logements locatifs (T2, T3) pour les opérations d'aménagement d'ensemble.*

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

- *Une consommation d'espace par logement qui sera réduite de 24% passant de 867 m² /logement à 700 m² /logement en moyenne.*
- *Une consommation d'espace par le développement de l'habitat estimée à 8,4 ha sur 10 ans.*
- Une consommation d'espace pour assurer le développement économique qui sera de 12 ha sur les 10 prochaines années
- La consommation d'espaces agricoles naturels et forestier sera limitée à 5 ha pour l'habitat afin de respecter le objectifs de la Loi Climat Résilience. De plus les surfaces urbanisables seront pour les $\frac{3}{4}$ en densification et seulement $\frac{1}{4}$ en extension.
- Les besoins de développement économiques sont pris en compte à l'échelle intercommunale et pour les projets d'envergure à l'échelle régionale.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace :

Production de logement dans le bâti existant

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Passage de 122 à 46 logements vacants entre 2010 et 2020 soit 3,5%	10 logements à créer en résidence principale par le changement de destination et 10 par la résorption des logements vacants	Economie de 1,4 ha de surface (20 logements x 700 m ²).

Production de logement par densification des espaces déjà bâtis

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
27 ha en BIMBY sont libres de construction dans le PLU actuel (nécessite un redécoupage parcellaire)	10 logements devraient se construire en BIMBY sans impact sur l'activité agricole	Economie de 0,70 ha de surface agricole (10 logements x 700m ²).

Réduction des surfaces constructibles

Surfaces constructibles dans les documents d'urbanisme	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
118,48 ha constructibles pour l'habitat et 63,11 ha pour l'activité et les équipements	12,6 ha de surfaces constructibles avec rétention foncière pour l'habitat et 11 ha pour l'activité et les équipements	Réduction de plus 100 ha de surfaces pour l'habitat et 40 ha pour l'activité et les équipements

Maîtrise de la consommation d'espace pour la création de logement neuf

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
10,3 ha consommés pour l'habitat	5 ha	Diminution de 5 ha de surfaces sur 10 ans avec un développement similaire

Réduction de la taille moyenne des terrains constructibles

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles construites était de 867 m ² par logement	Passer à une consommation de 700 m ² par logement	Réduire la taille des parcelles constructibles de 283 m ² par logement

Gestion des activités économiques et les équipements publics

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Les entreprises et les équipements qui se sont installés ont consommé 3,5 ha.	Développer les zones d'activités intercommunales Conforter le pôle industriel de l'usine Lafarge Permettre le développement des activités artisanales Développer les activités touristiques et de loisirs	10 ha de zone d'activité artisanale et industrielle à aménager 1 ha nécessaires aux activités touristiques et de loisirs. 1 ha pour les équipements et services

- **Une consommation d'espace par l'habitat qui sera réduite de près de 300 m² /logement**
- **Une consommation par le développement économique estimée à 12 ha**

La politique de qualité des paysages

Soigner la qualité paysagère des extensions urbaines

- *Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettront de garantir une qualité paysagère des extensions urbaines.*
- *Protéger le bâti de caractère et mettre en valeur le patrimoine rural par un maillage des chemins de randonnée.*
- *Protéger les arbres remarquables, pérenniser les haies et les bosquets.*
- *Créer un réseau de haies notamment aux abords des zones urbanisées afin d'assurer une transition entre l'espace urbain et agricole.*

Préserver les perspectives paysagères identitaires

- *Maintenir les points de vue sur les paysages lointains en particulier aux abords des routes départementales.*
- *Protéger le patrimoine architectural et les parcs et jardins associés.*
- *Assurer la préservation des plantations d'alignement.*

La politique de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Assurer une gestion économe des sols permettant le maintien et le développement de l'activité agricole

- *Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation en matière de densité compatible au SCOT.*
- *Limiter la consommation d'espace agricole par l'urbanisation en limitant le développement des hameaux.*

Prendre en compte les risques naturels

- *Limiter l'urbanisation dans les zones de risque d'inondation.*
- *Protéger les boisements et le maillage bocager.*

La politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

Protéger les corridors écologiques et les Trames Vertes et Bleues

- *Protéger La Garonne et ses affluents (ripisylves).*
- *Protéger les espaces boisés (haies, bois et bosquets).*
- *Protéger les zones humides.*

Favoriser le développement de la biodiversité

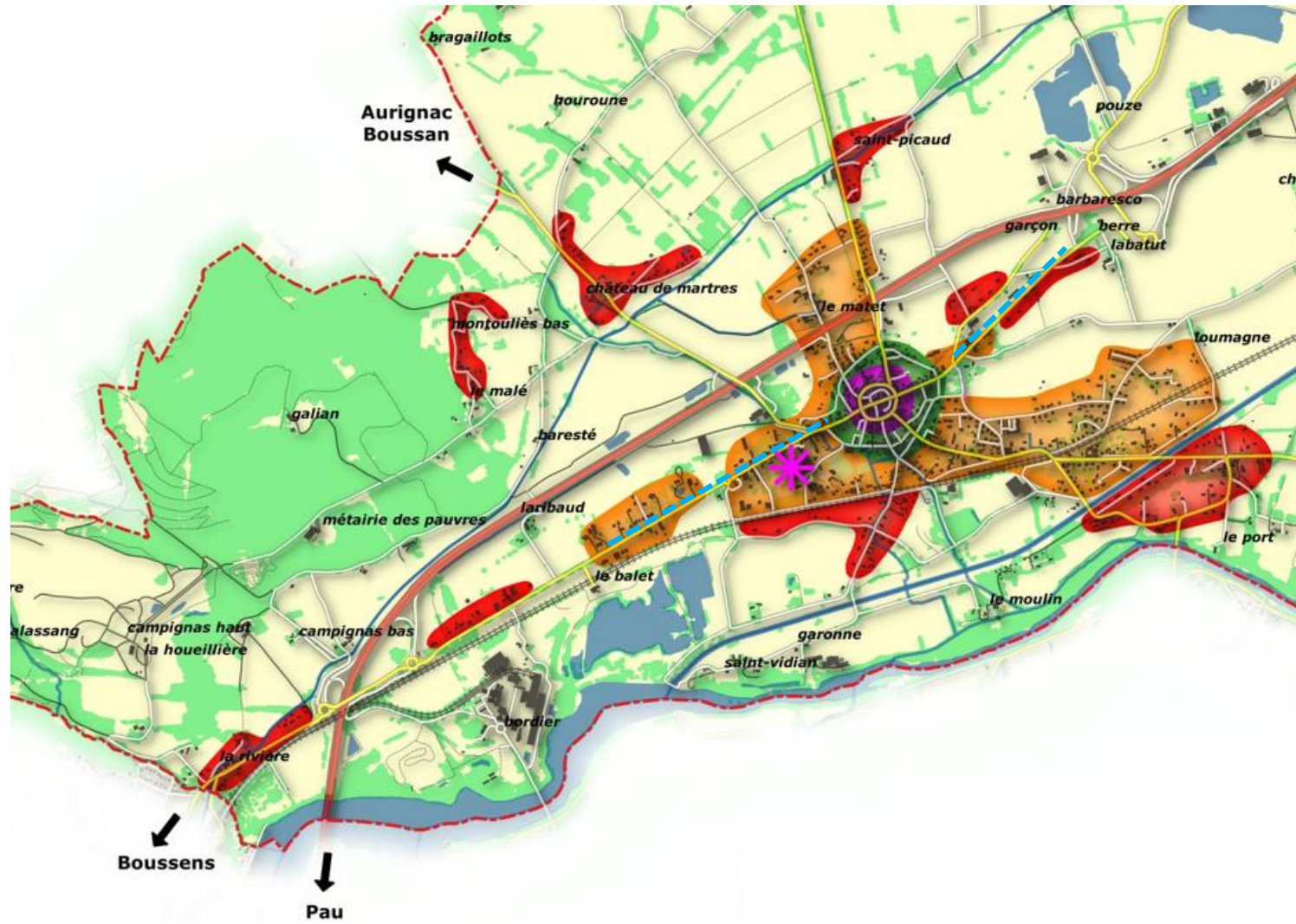
- *Créer des haies aux abords des zones urbanisées*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols*

Les orientations de développement et d'aménagement

Volet habitat

Poursuivre
l'aménagement
du centre ancien

Conforter le pôle
d'équipements
les commerces et
services de
proximité



Densifier les
extensions
urbaines

Stopper
l'étalement
urbain

Aménager les
entrées de villes

Les orientations de développement et d'aménagement

Volet activité

Assurer le développement du camping dans le respect du site et des contraintes d'inondation

Permettre le développement de l'usine Lafarge et des activités industrielles

Permettre la reconversion des gravières dans le respect du contexte environnemental

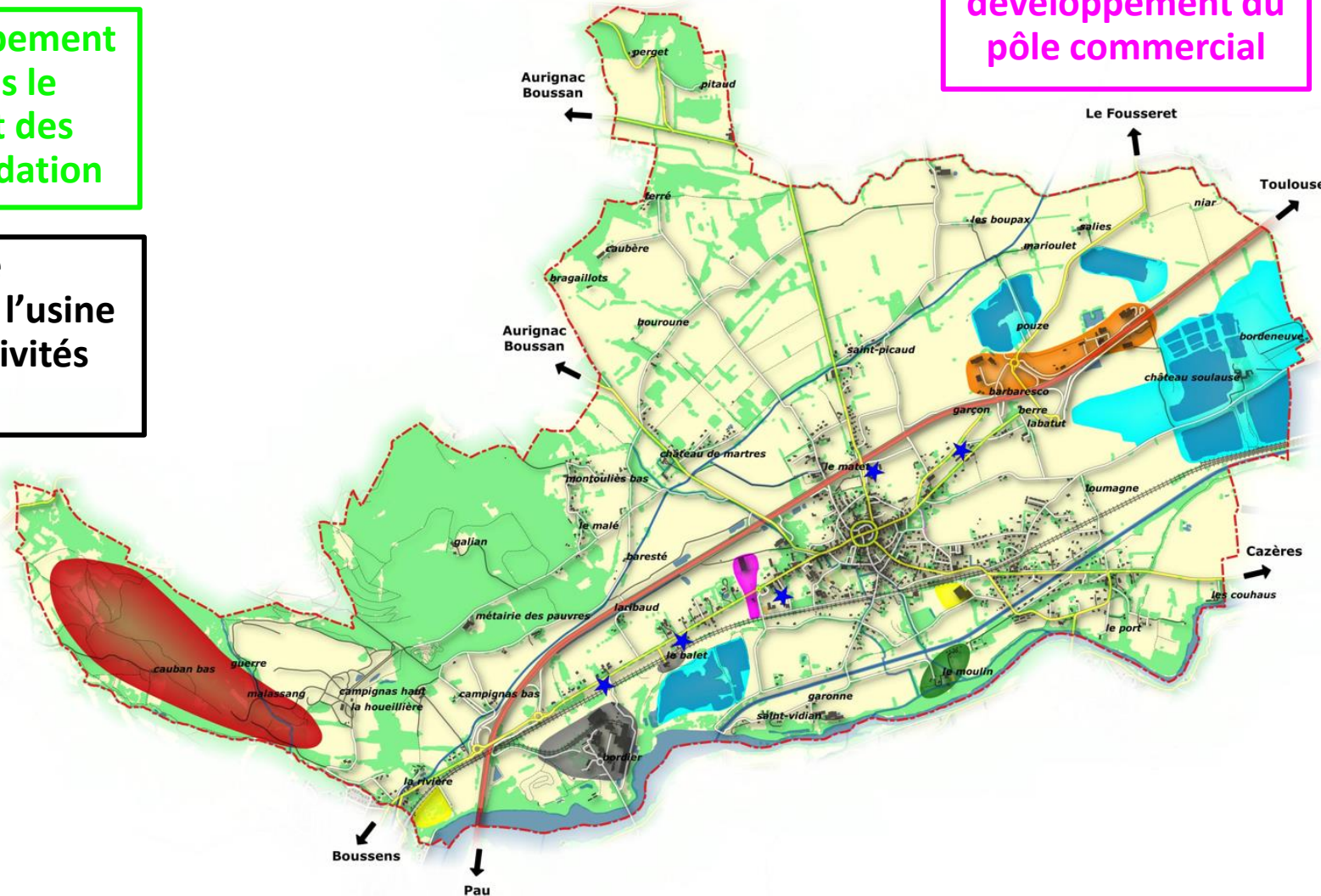
Maîtriser le développement du pôle commercial

Zone d'activité communautaire à développer

Conforter le périmètre d'autorisation d'exploiter de la carrière

Assurer le développement d'un parc photovoltaïque

Conforter l'activité artisanale



Les orientations de préservation

Soigner la qualité paysagère des extensions urbaines et d'habitat diffus

Protéger les sites d'exploitation agricoles

Protéger les espaces boisés

Préserver les terres agricoles

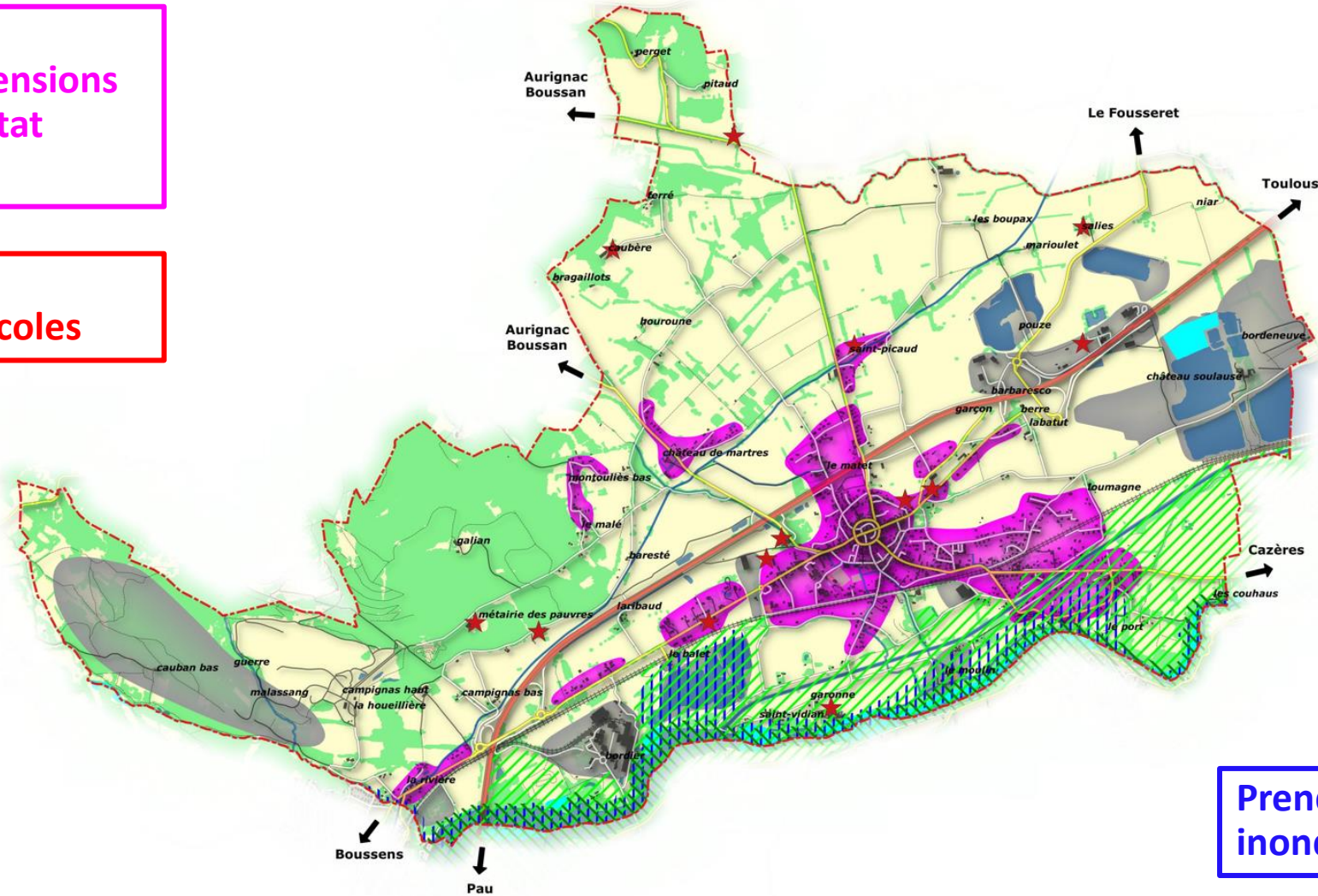
Protéger les zones humides

Protéger les cours d'eau plans d'eau et leurs abords

Intégrer les activités au contexte paysager

Protéger la zone Natura 2000

Prendre en compte la zone inondable



Présentation des différentes zones du PLU



Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'équipements

Zone U1

- Elle est composée d'une **urbanisation ancienne** avec un **bâti** généralement **accolé** et implanté **en limite de voirie** et correspondant au **centre ancien** .

Zone U2

- Elle est composée d'une urbanisation à dominante pavillonnaire comportant des **parcelles desservies par les réseaux**. Elle permet une **densification** de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Zone UE

- La zone UE englobe les **équipements publics et équipements et activités sportives et de loisirs**. Elle permet de **conforter les équipements et activités** en place.

Les zones urbaines à vocation d'activité

Zone UY

- La zone UY englobe les **activités artisanales de commerces et de services ainsi que la petite industrie incompatibles** avec **l'habitat**. Elle permet de **conforter** les activités en place.

Zone UC

- La zone UC englobe les **activités commerciales** (Pole commercial). Elle permet de **conforter** les activités en place.

Zone UX

- La zone UX englobe les **activités industrielles** (Lafarge). Elle permet de **conforter** les activités en place.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Zone AU1

- Elle permet d'assurer le **développement préférentiel à court terme** de l'urbanisation à vocation **d'habitat** par des **opérations d'aménagement d'ensemble**.

Zone AU2

- Elle permet d'assurer le **développement préférentiel à court terme** de l'urbanisation à vocation d'habitat. Les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de **l'équipement de la zone** (découpage parcellaire).

Zone AU0

- Permet **d'anticiper sur le développement futur** et donc de **planifier le développement urbain** à vocation d'habitat.
- Les **réseaux y sont absents** ou insuffisant aujourd'hui et elle demeure **inconstructible sans modification** du PLU.

Les zones à urbaniser à vocation d'activité

Zone AUS

- Elle permet d'assurer le **développement à court terme** de l'urbanisation à **vocation d'activité de services par des opérations d'aménagement d'ensemble**.

Zone AUX0

- Permet le **développement des zones d'activités industrielles à long terme** et donc de planifier le développement urbain.

Zones AUY1, AUY2 et AUY0

- Elle permet d'assurer le développement préférentiel à court (1), moyen (2) et long terme (0) de l'urbanisation à vocation **d'activité artisanales, commerciales et de services ainsi que la petite industrie** par **des opérations d'aménagement d'ensemble**.

Les zones à urbaniser à vocation à d'équipement

Zone AUE0

- La zone AUE0 permet d'assurer le **développement à long terme des équipements publics**.

Les zones à vocation Agricole

Zone A et secteur Am

- La zone A permet d'assurer le **développement des exploitations agricoles**. Le secteur Am n'autorise que les constructions nécessaires au maraichage.

Les zones à vocation Naturelle

Zone N

- Permet de protéger les boisements, les zones humides et les abords de la Garonne.

Secteurs Ng, Nj, Np, Npv et NL

- Le **secteur Ng** assure l'exploitation des **carrières et gravières**.
- Le **secteur Nj** limite la constructibilité des **zones de jardins**
- Le **secteur Np** limite la constructibilité des **parcs arborés**
- Le **secteur Npv** permet l'implantation **des parcs photovoltaïques**
- Les **secteurs NL** permettent d'assurer le développement des **activités de loisirs** (terrains de moto cross).
- Les **secteurs Nc** permettent d'assurer le développement des **activités touristiques et de loisirs** (terrains de camping).

Dispositions spécifiques

Habitations en zone A et N

- **L'évolution du bâti est possible**: annexes et extension et réhabilitation de l'existant

Emplacements réservés

- Destinés aux **équipements**, aux **espaces publics** (voies, places...) ainsi qu'au **logement social**.

Les trames

- Les **continuités écologiques** (Natura 2000, abords des cours d'eau)
- Les **zones inondables**
- **Les zones archéologiques**
- Les **Espaces Boisés Classés** (boisements gérés par l'ONF et Parc...)

Changements de destination en zone A et N

- Identifiés dans les **documents graphiques** du PLU (soumis à l'avis de la CDPENAF).

Sont concernés par les changements de destination :

- la création de logement dans la continuité d'une habitation ou dans un bâtiment disjoint d'une habitation. (Rq: Un aménagement en continuité d'une habitation ,on le considère comme une extension de l'habitation).

Éléments de paysages à protéger

- Le **petit patrimoine** (permis de démolir)
- Les **haies** et **arbres** remarquables