

P L U

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

MAUREVILLE

**B – RAPPORT DE PRESENTATION  
COMPLEMENTAIRE  
(PIECE N°2 DU PLU)**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

Mise à disposition du public		Approuvée
2 septembre 2022	4 octobre 2022	26 octobre 2022



## Sommaire

<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PRESENTATION DE LA COMMUNE</b> .....	<b>4</b>
<b>3. MODIFICATION DES PIECES GRAPHIQUES ET ECRITES DU REGLEMENT</b> .....	<b>5</b>
3.1. REDUCTION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5 .....	5
3.2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	8
3.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU-3.2.2 .....	10
<b>4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> .....	<b>11</b>
4.1. MODIFICATION DES OAP « SECTEUR OUEST » .....	11
4.2. MODIFICATION DES OAP « SECTEUR CENTRE-BOURG » .....	20
<b>5. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>25</b>

## 1. PREAMBULE

La commune de Maureville dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **20 février 2020**.

Ce document nécessite quelques modifications mineures. Le Maire a donc décidé :

✎ **d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification simplifiée n°1 concerne :

✎ **La modification des pièces graphiques et écrites du règlement**

- Réduction de l'emprise de l'Emplacement Réservé n°5 afin de permettre la réalisation de travaux de voirie par un porteur de projet privé
- Modification des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Modification de l'article AU-3.2.2

✎ **La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation** afin de corriger des erreurs matérielles et des difficultés d'interprétation

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification simplifiée** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ✎ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✎ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- ✎ n'entraîne pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construire
- ✎ ne diminue pas les possibilités de construire
- ✎ ne réduise pas la surface d'une zone urbaine U ou AU

**Article L.153-31** du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

**Article L.153-36** du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

**Article L153-41** du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

**Article L.153-45** du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

**Article L.153-47** du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

## 2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de **Maureville** fait partie du département de la **Haute-Garonne**, en région **Occitanie – Pyrénées/Méditerranée**.

Elle est localisée à une vingtaine de kilomètres à l’Est de l’agglomération toulousaine, ce qui la positionne dans la quatrième couronne du périmètre d’influence.

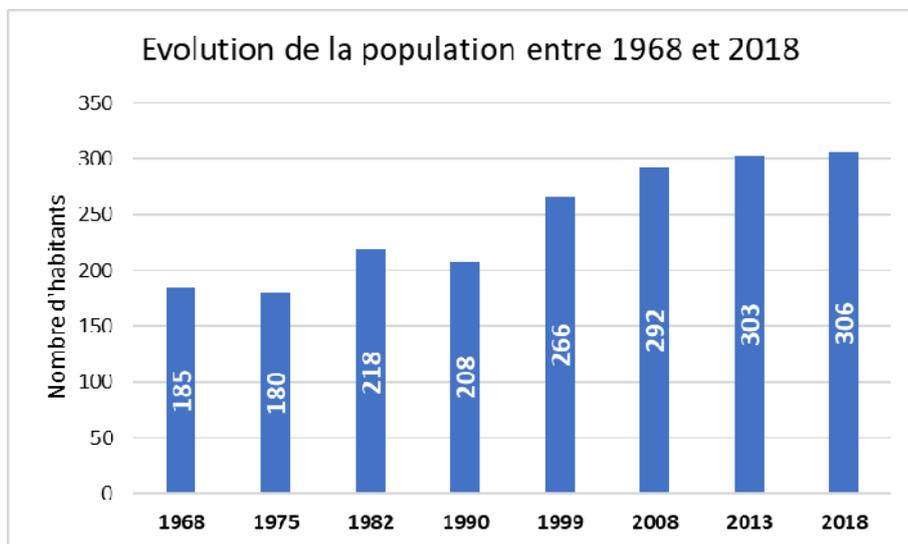
La superficie de la commune est de **990 hectares**.



*Localisation de Maureville par rapport à l’Agglomération Toulousaine*

La commune de Maureville est membre de la **Communauté de Communes Terres du Lauragais** et se situe dans le périmètre du **SCoT du Pays Lauragais**.

La population de Maureville est en augmentation constante depuis 1990. Elle est de **306 habitants en 2018**.



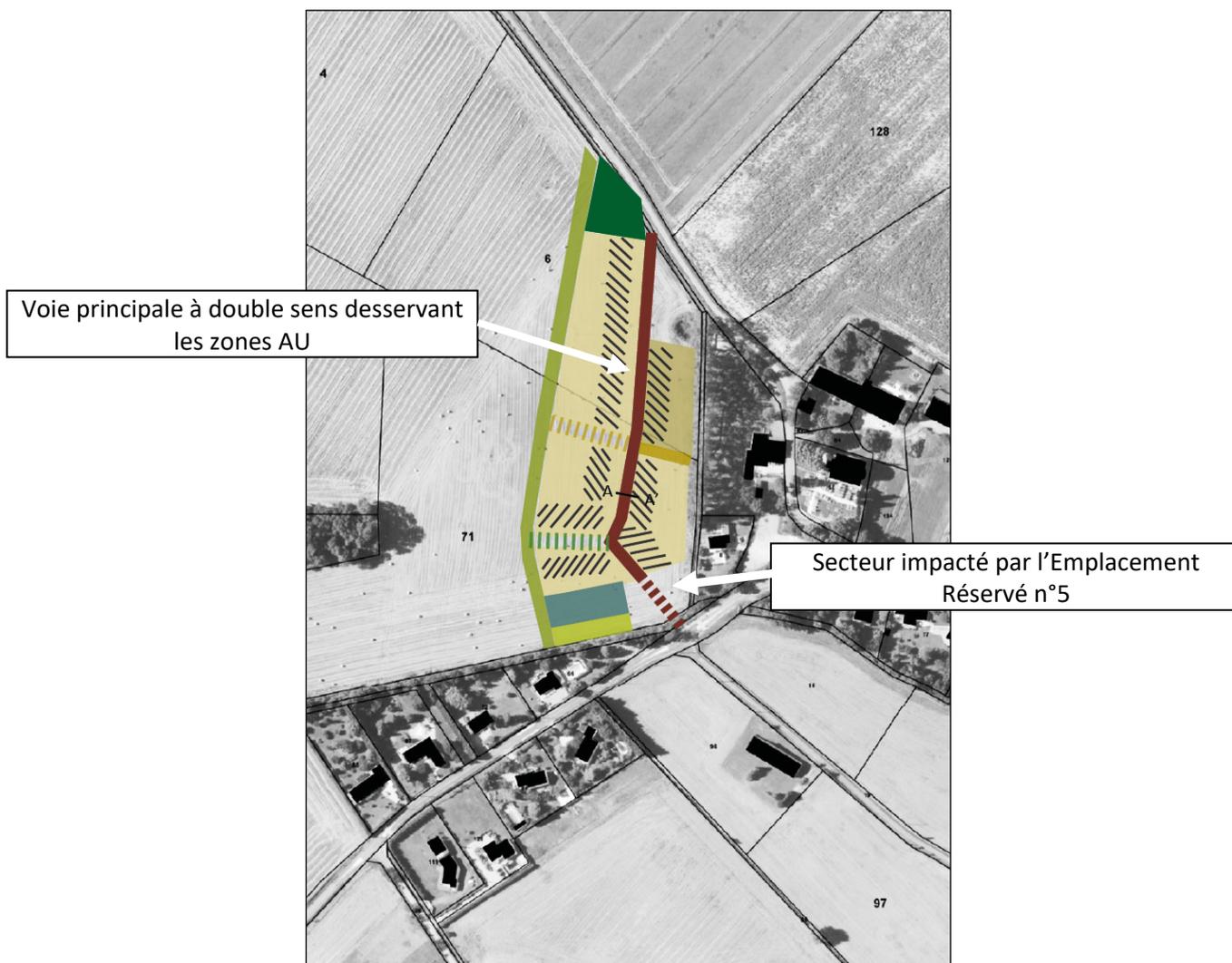
### 3. MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES ET ÉCRITES DU RÈGLEMENT

#### 3.1. REDUCTION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5

L'Emplacement Réservé n°5 avait pour destination la création d'une voie de desserte des zones AU secteur « Ouest » et la création d'un cheminement piétonnier.

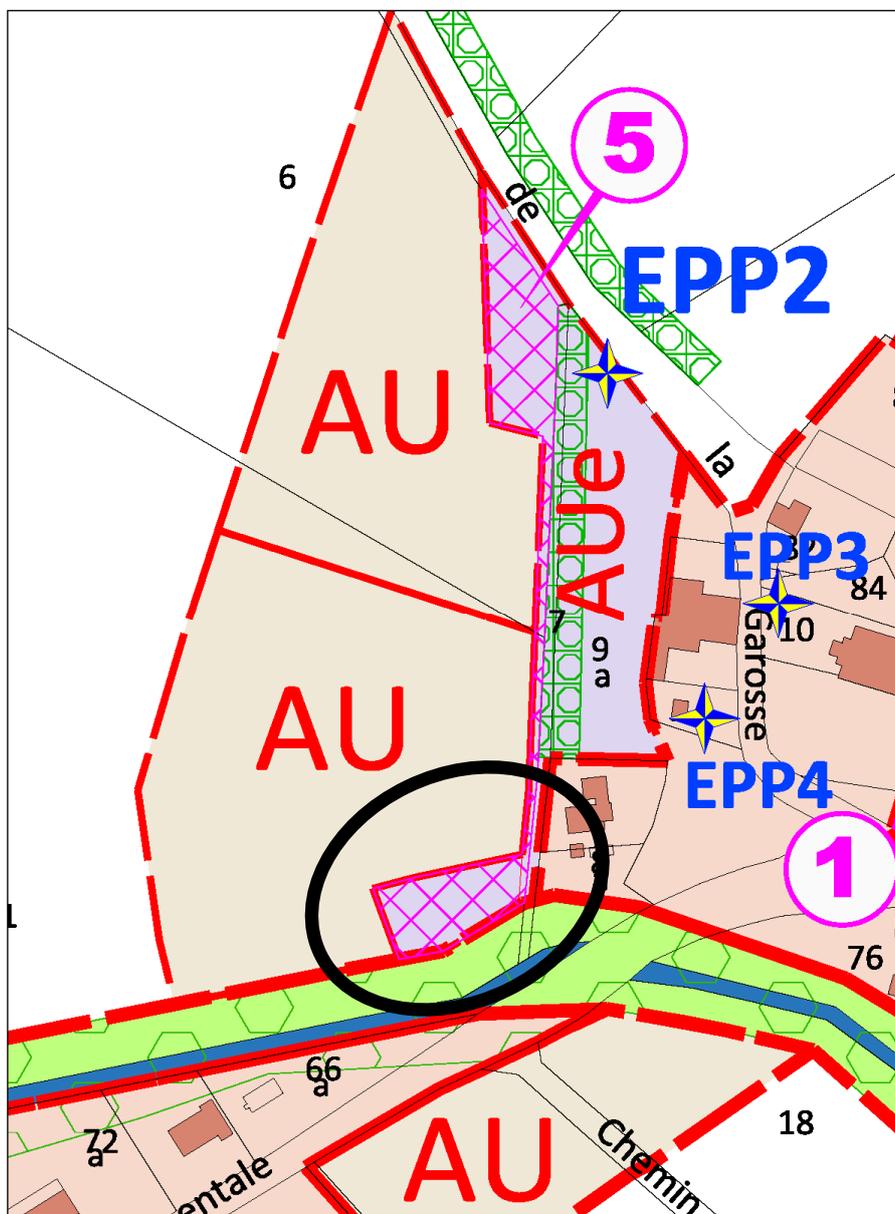
La voie de desserte des zones AU secteur Ouest figure également dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et afin de permettre sa réalisation par l'aménageur des zones AU, il convient de supprimer en partie l'Emplacement Réservé n°5 au niveau de la future voie d'accès.

Extrait des OAP secteur « Ouest »



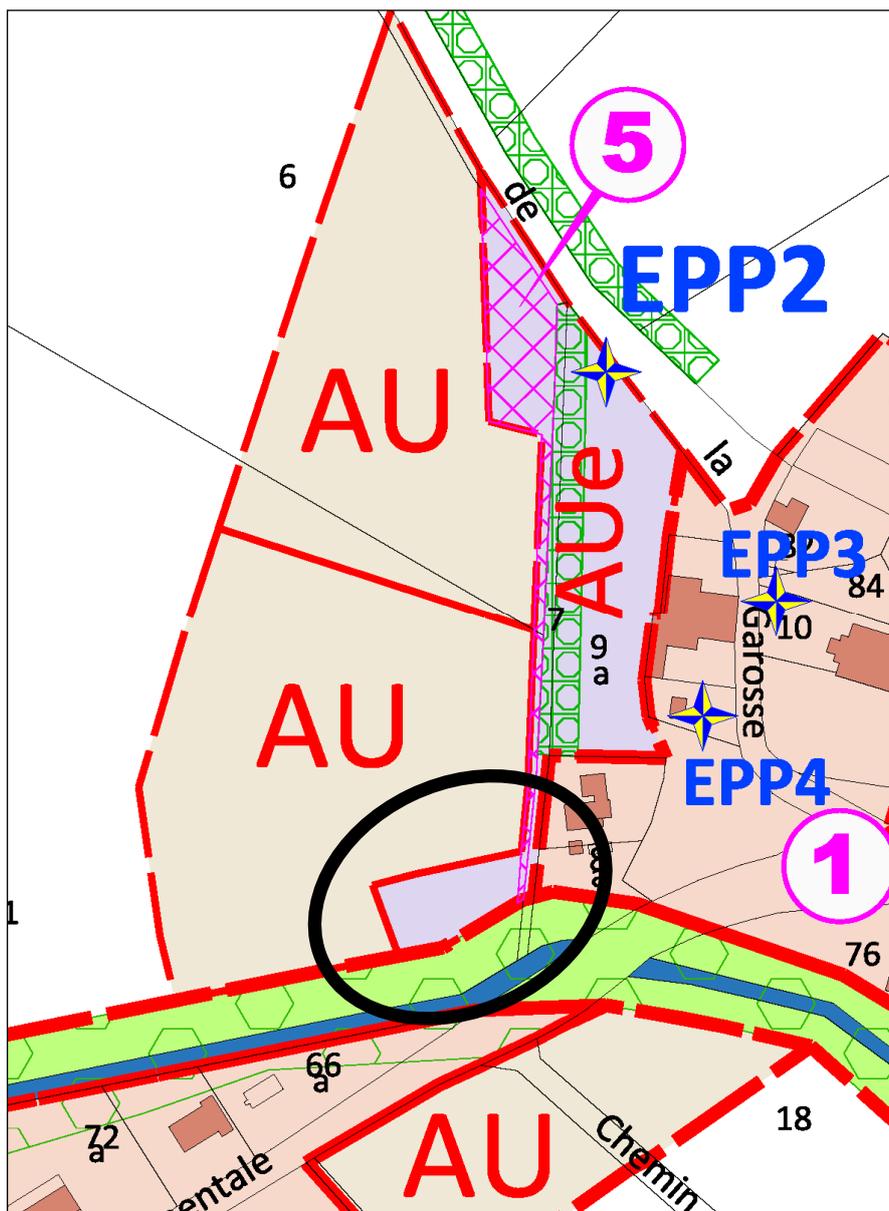
Les pièces graphiques du règlement et la liste des Emplacements Réservés figurant sur celles-ci sont modifiées.

- Pièces graphiques et liste des Emplacements Réservés avant modification :



Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Extension du cimetière /Création d'un parking	Commune	1 130 m <sup>2</sup>
2	Prolongement de l'itinéraire de randonnée reliant Aurin à Caraman	Commune	320 m <sup>2</sup>
3	Prolongement de l'itinéraire de randonnée reliant Aurin à Caraman	Commune	7 659 m <sup>2</sup>
4	Création d'un parking relais / alre de covoiturage et déplacement de l'arrêt de bus départemental	Commune	2 200 m <sup>2</sup>
5	Création d'une de voie de desserte zones AU / Création d'un cheminement piétonnier	Commune	2 400 m <sup>2</sup>

- Pièces graphiques et liste des Emplacements Réservés après modification :



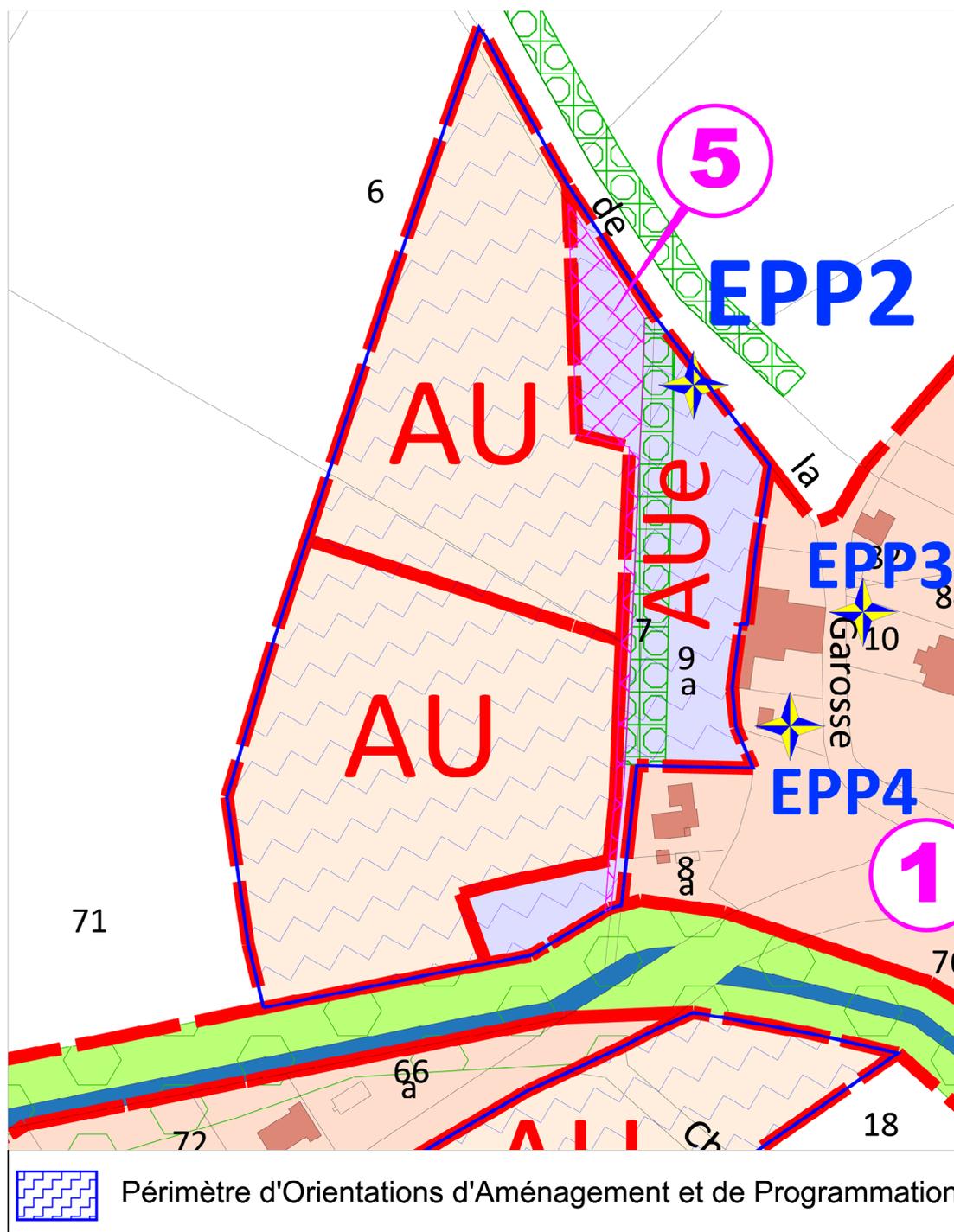
### Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Extension du cimetière /Création d'un parking	Commune	1 130 m²
2	Prolongement de l'itinéraire de randonnée reliant Aurin à Caraman	Commune	320 m²
3	Prolongement de l'itinéraire de randonnée reliant Aurin à Caraman	Commune	7 659 m²
4	Création d'un parking relais / aire de covoiturage et déplacement de l'arrêt de bus départemental	Commune	2 200 m²
5	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	1 550 m²

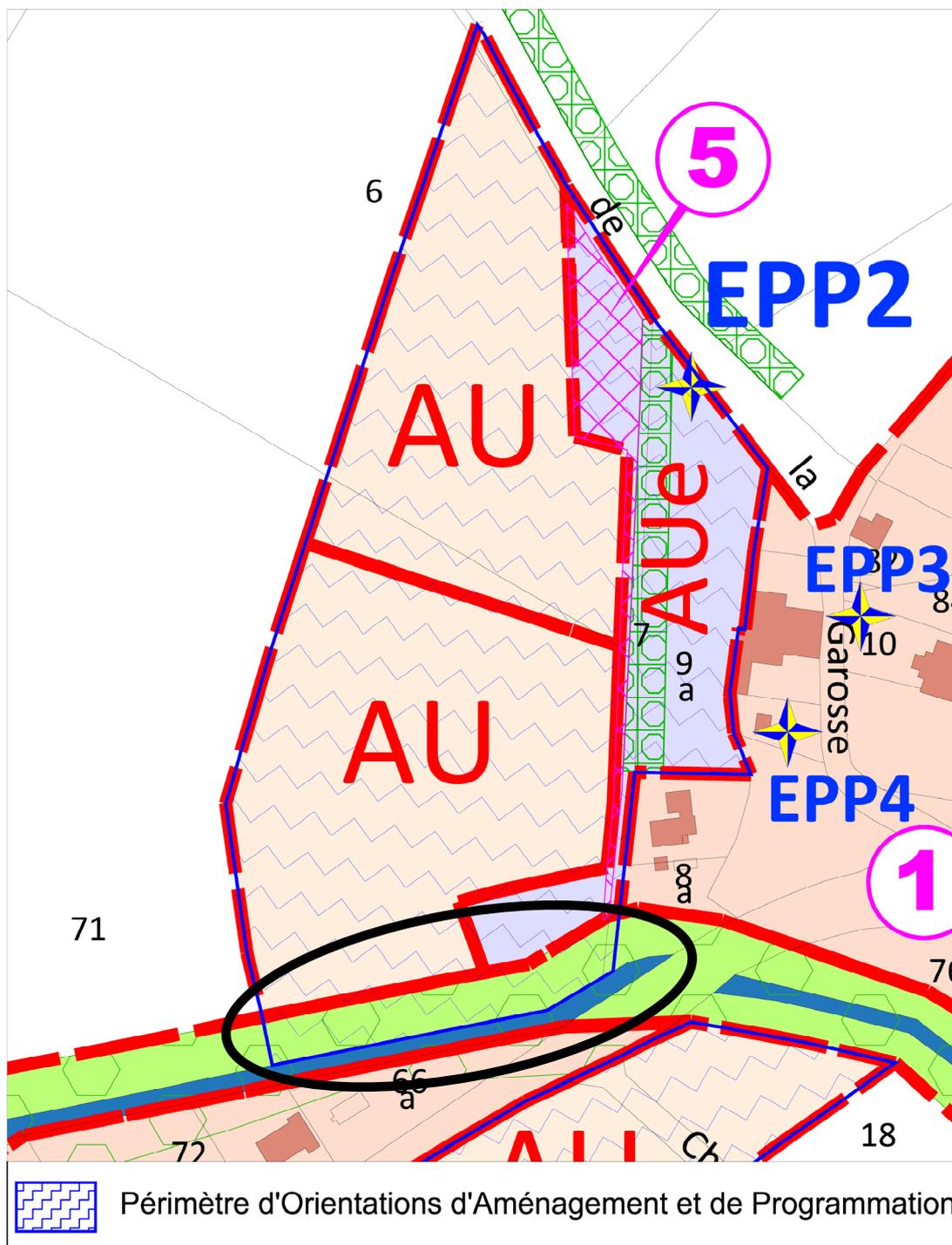
### 3.2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Concernant les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation devant figurer sur les pièces graphiques du règlement conformément à l'article R.151-6, un oubli a été constaté concernant le « Secteur Ouest » et le « Secteur centre-bourg ». En effet, le périmètre figurant sur les pièces graphiques n'englobe pas la totalité des secteurs soumis à OAP et notamment au niveau de la zone N. **Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle et de modifier ce périmètre sur les pièces graphiques du règlement.**

- Pièces graphiques avant modification :



- Pièces graphiques après modification :



### 3.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU-3.2.2

L'article AU-3.2.2 précise qu'un système d'assainissement individuel doit être mis en place dans la zone AU. Cependant, un réseau d'assainissement autonome groupé devrait être réalisé pour la zone AU « Secteur Ouest ». Afin d'éviter d'éventuels problèmes d'interprétation, il est précisé que l'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau collectif ou semi-collectif.

- **Article AU-3.2.2 avant modification :**

**ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- **3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**3.2.2 - ASSAINISSEMENT**

*1 - Eaux usées :*

Un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public si celui-ci vient à être réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

*2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

- **Article AU-3.2.2 après modification :**

**ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- **3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**3.2.2 - ASSAINISSEMENT**

*1 - Eaux usées :*

**En l'absence d'un réseau collectif ou semi-collectif (autonome groupé),** un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public si celui-ci vient à être réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

*2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

## 4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La Mairie a mené une réflexion sur l'aménagement de la zone AU « Secteur Ouest » et d'une partie de la zone AUE « Secteur centre-bourg ». Au cours de cette réflexion, des incohérences et des difficultés d'interprétation ont été relevées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant ces secteurs. Il convient de corriger ces erreurs afin d'éviter d'éventuels blocages au niveau de l'urbanisation de cette zone.

De plus, la Mairie souhaite adapter les règles concernant la hauteur maximum des bâtiments afin d'éviter des terrassements trop importants qui pourraient nuire à la qualité paysagère du site.

### Localisation des OAP « Secteur Ouest » et « Secteur centre-bourg »



#### 4.1. MODIFICATION DES OAP « SECTEUR OUEST »

Dans ce secteur destiné à recevoir une vingtaine de logements, des erreurs et des difficultés d'interprétation ont été relevées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et un ajustement des règles concernant la hauteur maximum des constructions est nécessaire.

##### 1 - Précision du contexte (page 10 des OAP avant modification) :

L'OAP secteur Ouest précise dans la partie « contexte » que l'accès se fait « par le chemin de la Garosse, au Nord du secteur ». Or il s'agit bien d'un état des lieux du contexte actuel qui évoluera compte tenu du projet qui prévoit également un accès par le Sud. De plus, cet accès est non carrossable et concerne uniquement les engins agricoles. Aussi, afin d'éviter toute ambiguïté, la dernière phrase de la partie « contexte » secteur Ouest est complétée de la façon suivante : l'accès « actuel, non carrossable et destiné aux engins agricoles » se fait par le chemin de la Garosse, au Nord du secteur.

## 2 - Précisions sur le type d'habitat (page 11 des OAP avant modification) :

Différents types d'habitats sont prévus sur trois secteurs. Afin d'améliorer la compréhension, un schéma représentant ces trois secteurs est ajouté aux OAP.

De plus, les préconisations concernant l'implantation des maisons sont sujettes à interprétation et difficiles à respecter. En effet, une implantation des constructions parallèle à la voie suivant une orientation Nord/Sud n'est pas réalisable. Il est juste précisé qu'une exposition Nord/Sud ou Ouest/Est selon les secteurs est recommandée pour le bâti.

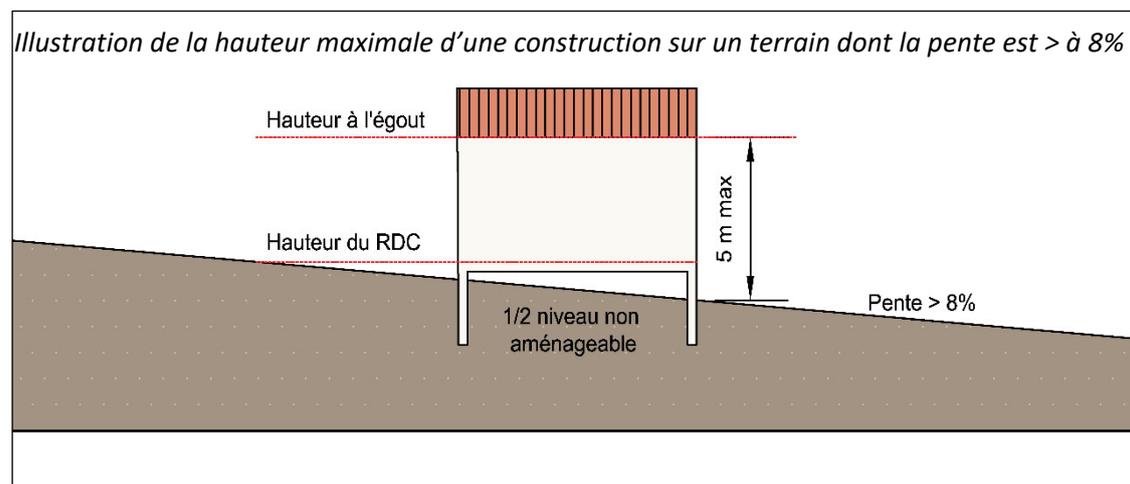
De plus, le texte en page 11 mentionne « Les parcelles doivent être comprises entre 700 et 1 200 m<sup>2</sup>. 15% minimum de petits logements (T3 et moins) sont attendus. Ceux-ci seront proposés sur les plus petites parcelles » alors que le schéma d'aménagement en page 14 précise dans sa légende que « les parcelles sur la partie Nord-est du site doivent être d'environ 500 m<sup>2</sup> ». L'objectif étant de densifier la partie Nord-est, **il convient de corriger le texte en page 11 en précisant que les parcelles doivent d'être comprises entre 500 et 1 200 m<sup>2</sup> et que 15% minimum de « petits logements » seront proposés sur les plus petites parcelles.**

### De plus, les règles concernant la hauteur sont modifiées :

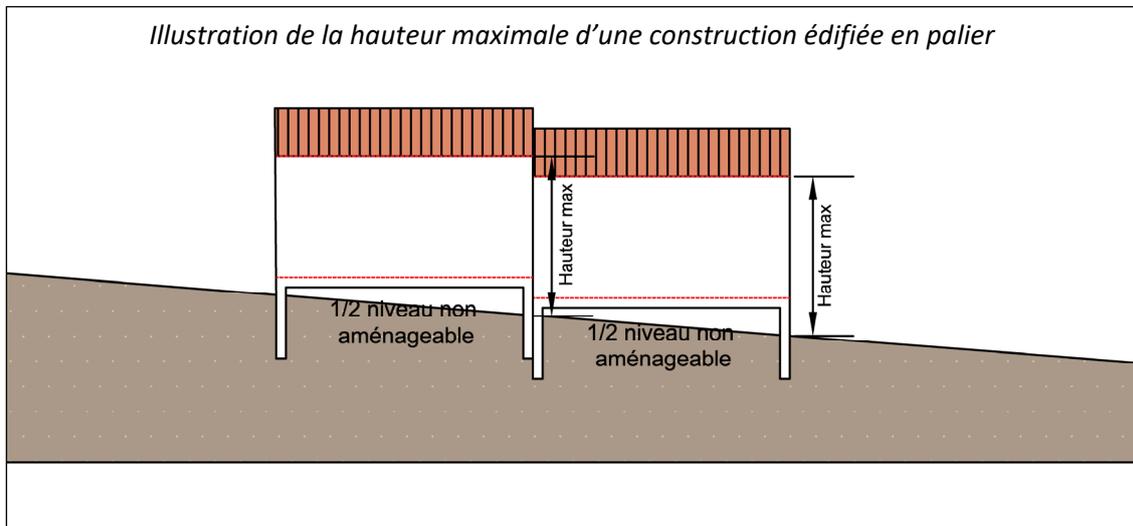
Dans OAP, il est précisé que la hauteur maximale est de 3 mètres en RDC. Certains lots seront très pentus (>8%) et suite à la réalisation de profils en travers types, la Mairie s'est aperçue que les décaissements nécessaires pour la construction de certaines maisons seraient trop importants et pourraient nuire à la qualité environnementale et architecturale de la zone.

Il est donc décidé que la hauteur maximale devra être :

- de 3 mètres (RDC) entre le terrain naturel et l'égout du toit pour les lots dont la pente est inférieure ou égale à 8%
- de 5 mètres (1/2 niveau + RDC) entre le terrain naturel et l'égout du toit pour les lots dont la pente est supérieure à 8%. Le demi-niveau sur pilotis ou partiellement enterré ne pourra pas être aménagé.



De plus, pour les constructions édifiées en palier, la hauteur maximale se mesurera au point le plus bas de chaque section.



### 3 - Précision sur l'axe de circulation (page 12 des OAP avant modification) :

Dans ce chapitre, il est précisé que l'axe principal sera créé de la RD38 au chemin de la Garosse et qu'il doit traverser les zones AU, AUE et N. Il conviendra donc de se reporter aux OAP « secteur centre-bourg » pour la traversée des zones AUE et N.

### 4 - Clarification du phasage et de la programmation (page 14 des OAP avant modification) :

L'OAP secteur Ouest précise un phasage en deux temps : 2022 pour le Sud et 2024 pour le Nord. Il s'agit de dates prévisionnelles de démarrage possible et non d'années de référence pour la réalisation des travaux. Afin d'éviter toute ambiguïté concernant l'interprétation de ces dates, il est ajouté "à partir de" avant 2022 et 2024 (page 14).

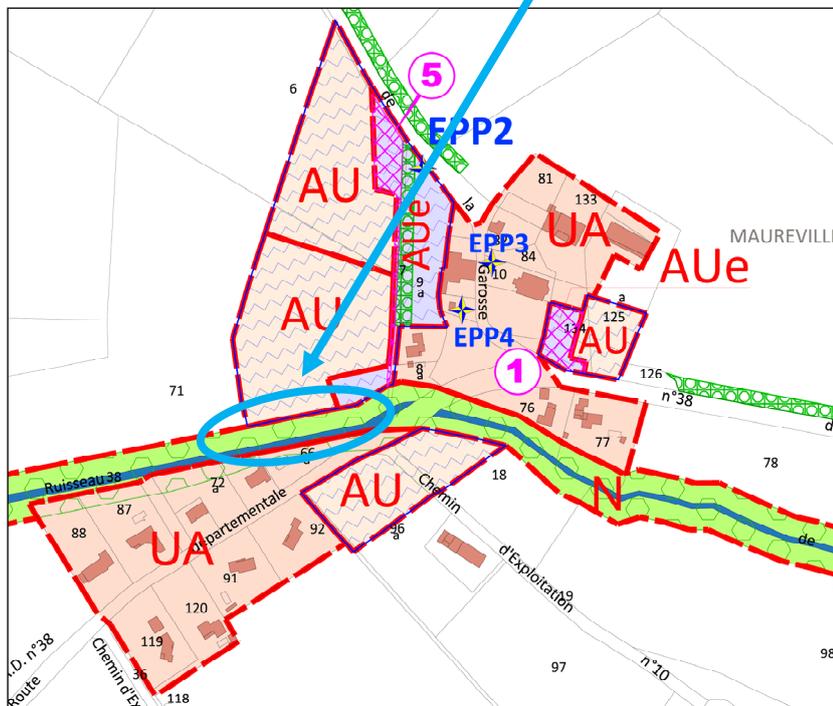
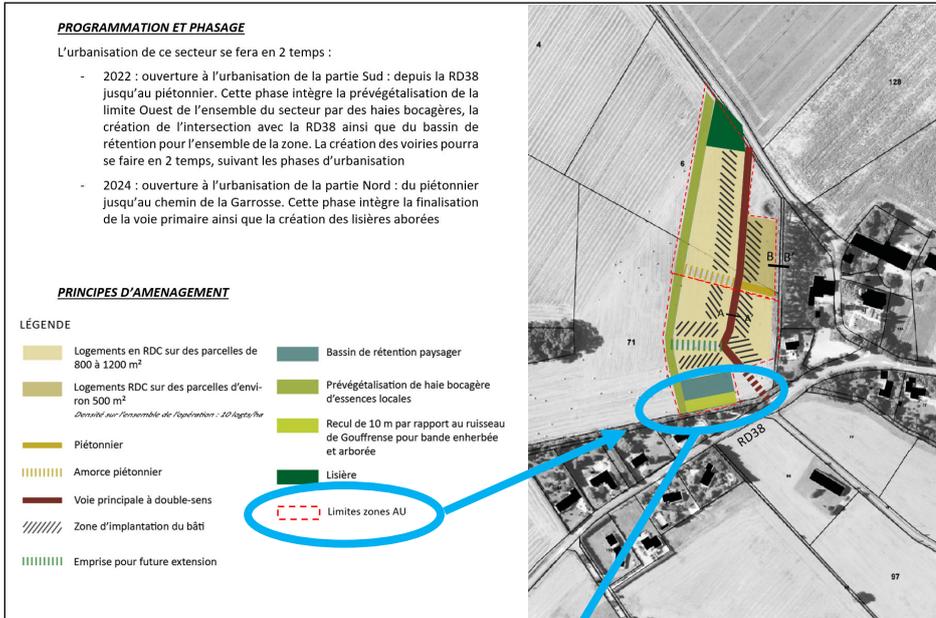
De plus, il est ajouté que le Permis d'Aménager peut être déposé sur l'ensemble des zones, ce qui permettra de réaliser, lors de la première tranche des travaux, les voiries et les ouvrages nécessaires aux deux opérations.

Afin d'éviter des problèmes d'interprétation, les termes « bassin de rétention » sont également remplacés par les termes « ouvrages, équipements ou installations techniques en lien avec le traitement des eaux pluviales et/ou usées ».

### 5 – Délimitation de la zone AU sur le croquis (page 14 des OAP avant modification) :

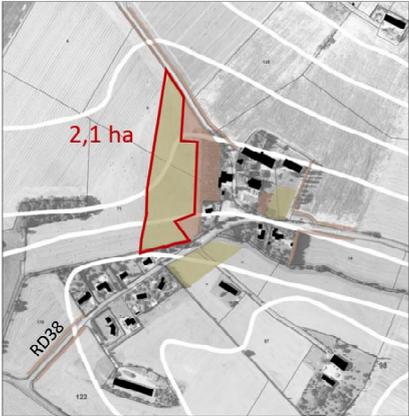
En page 14 des Orientations d’Aménagement et de Programmation, les principes d’aménagement de la zone sont représentés sur un croquis. Sur ce croquis, la délimitation des zones AU ne correspond pas à celle des pièces graphiques du règlement. En effet, la partie située au Sud du « Secteur Ouest » est classé en zone N et non en zone AU. **Il convient donc de représenter la limite de la zone N sur le croquis des OAP et de modifier sa légende en indiquant « Limites des zones AU et zone N ».**

Page 14 des OAP



Extrait des pièces graphiques du règlement

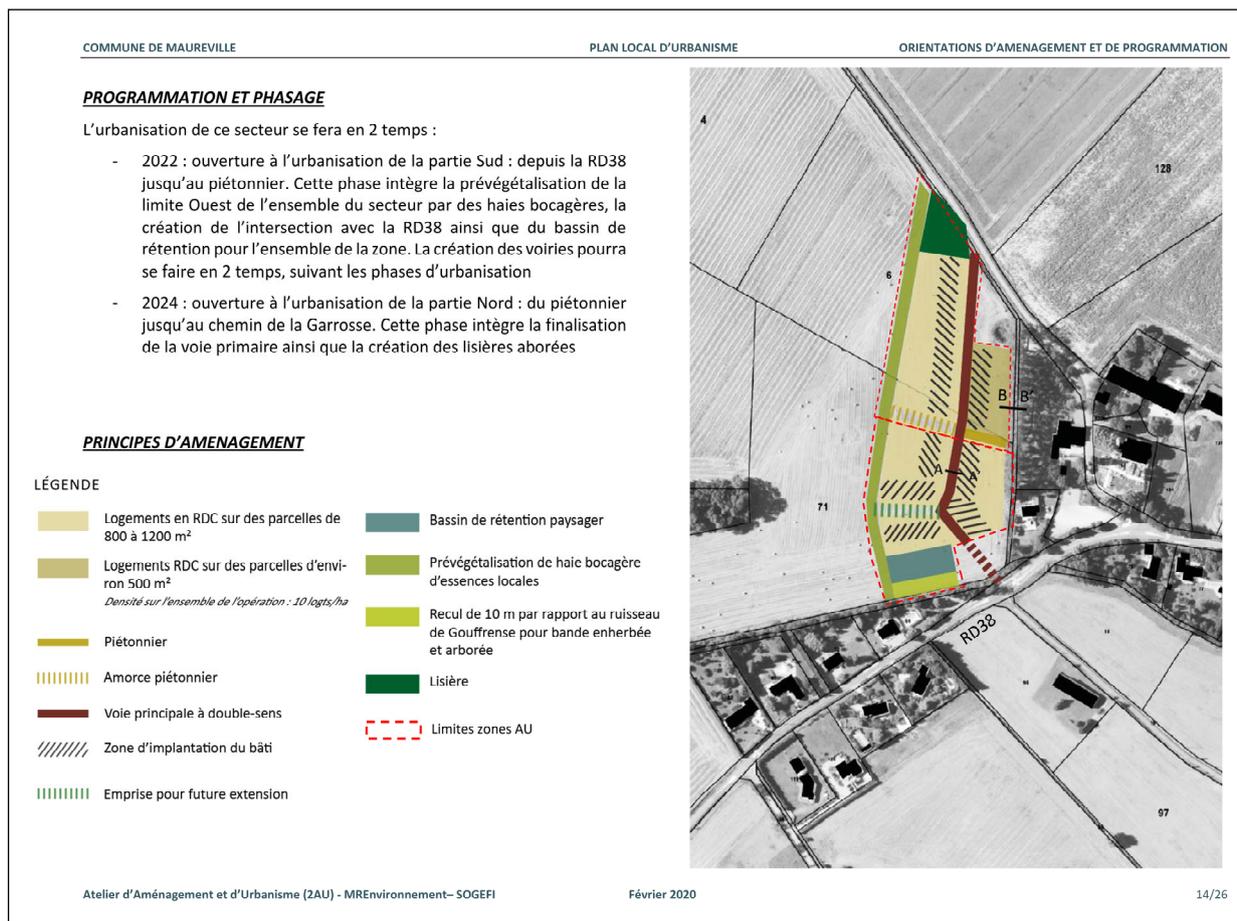
• **OAP « Secteur Ouest » avant modification :**

<p>COMMUNE DE MAUREVILLE</p> <p><b>SECTEUR « OUEST »</b></p> <p><u>CONTEXTE</u></p>  <p>2,1 ha</p> <p>RD538</p> <p>122</p> <p>Ce secteur est localisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'Ouest de la Mairie dont il est séparé par un alignement de platanes</li> <li>- Au Nord d'habitations tenues à distance par la Gouffrense</li> <li>- A l'Est et au Sud d'espaces agricoles.</li> </ul> <p>La particularité de ce secteur est sa topographie marquée. En effet il présente un dénivelé important avec pour point bas le ruisseau de la Gouffrense.</p>	<p>Ainsi, la vue vers les paysages est à valoriser dans le cadre du projet d'aménagement. Par ailleurs, ce secteur sera visible depuis le hameau de Baracou, il conviendra alors d'assurer un traitement qualitatif des franges urbaines.</p> <p>L'accès se fait par le chemin de la Garosse, au Nord du secteur.</p>  <p><u>VOICATION</u></p> <p>Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat. Un peu moins de 20 logements sont prévus soit une densité d'environ 10 logts/ha.</p> <p>Il constitue un espace d'extension urbaine du centre-bourg et devra, à ce titre, faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un traitement architectural qualitatifs.</p>	
Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (ZAU) - MREnvironnement- SOGEFI	Février 2020	10/26

<p>COMMUNE DE MAUREVILLE</p> <p>Une voirie principale doit être créée à moyen terme au travers de ce projet d'aménagement.</p> <p><u>INTEGRATION PAYSAGERE</u></p> <p>Un travail devra être mené sur les franges de l'opération afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage.</p> <p>Une prévégétalisation des limites parcellaires Ouest est imposée. Dans tous les cas, la plantation d'une haie sur les limites séparatives est obligatoire. Les essences préconisées sont précisées dans la Charte de l'arbre présente dans le règlement.</p> <p>Un bassin de rétention paysager sera créé en point bas du projet, à proximité de la Gouffrense. Cet espace aura un rôle technique mais également paysager. Il devra être dimensionné pour le projet dans son intégralité (phases 1 et 2).</p> <p>Un recul de 10 mètres par rapport au ruisseau de la Gouffrense est imposé afin de prévenir le risque d'inondation mais également afin de préserver les continuités écologiques présentes aux abords du cours d'eau.</p> <p>Le découpage parcellaire en drapeau n'est pas souhaité.</p>	<p>COMMUNE DE MAUREVILLE</p> <p><u>TYPE D'HABITAT</u></p> <p>L'habitat développé sur ce secteur prendra la forme d'un habitat individuel d'une hauteur maximale de 3 mètres (RDC).</p> <p>3 secteurs sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façade Ouest : le bâti devra être implanté parallèlement à l'axe de la voie, suivant une orientation Nord/Sud. L'implantation se fera avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie primaire et jusqu'à 26 mètres. L'implantation sur la parcelle pourra se faire soit sur la limite séparative Nord, soit à minimum 3 mètres des limites séparatives</li> <li>- Nord-Est : le bâti devra être implanté parallèlement à l'axe de la voie, suivant une orientation Nord-Ouest/Sud-Est. L'implantation se fera avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie primaire et jusqu'à 26 mètres. L'implantation sur la parcelle pourra être mitoyenne ou à un minimum de 3 mètres des limites séparatives</li> <li>- Sud : le bâti devra être implanté suivant une orientation Nord/Sud. L'implantation sur la parcelle pourra se faire en mitoyenneté ou à minimum 3 mètres des limites séparatives,</li> </ul> <p>Les parcelles doivent être comprises entre 700 et 1 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>15 % minimum de « petits logements » (T3 et moins) sont attendus. Ceux-ci seront proposés sur les plus petites parcelles.</p> <p><u>QUALITE ARCHITECTURALE</u></p> <p>L'implantation des constructions vise à réduire autant que possible les vis-à-vis tout en gardant une orientation du bâti énergétiquement intéressante et permettant de bénéficier d'une vue sur le paysage du Lauragais.</p> <p>Le choix d'une hauteur maximale à 3 mètres (niveau RDC) est justifié par la volonté de limiter l'impact visuel de l'opération depuis le hameau situé au</p>	
Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (ZAU) - MREnvironnement- SOGEFI	Février 2020	11/26

COMMUNE DE MAUREVILLE	PLAN LOCAL D'URBANISME	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
<p>dessus du projet, de reprendre les codes architecturaux des constructions situées au Sud du projet, le long de la route départementale et de permettre à toutes les nouvelles constructions de bénéficier d'une vue dégagée et d'un ensoleillement optimal.</p> <p><b><u>AXES DE CIRCULATION</u></b></p> <p><b>Profil A/A' : voie principale</b></p> <p>Un axe principal sera créé. Celui-ci sera circulé en double sens et intégrera du stationnement visiteurs (minimum de 10 places). Il est préconisé de créer ces places par un renforcement au niveau des entrées de lot afin de garder un profil de voie étroite à la façon des petites routes de campagnes. Il disposera également d'un trottoir minimum, conçu dans le respect des normes accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite.</p> <p>La voie principale pourra être réalisée en 2 temps, suivant le phasage d'urbanisation du secteur. Dans cette hypothèse, une aire de retournement provisoire devra être créée.</p> <p>Dans l'hypothèse d'un développement futur de la zone, une emprise de la largeur du profil A/A' devra être maintenue libre au Sud-Ouest du projet. Elle prendra a minima la forme d'un chemin d'accès carrossable. Dans l'hypothèse d'un développement futur de la zone, cette voie sera reprise conformément au profil de voie principale décrit plus haut (profil A/A').</p>		
Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (ZAU) - MREnvironnement- SOGEFI	Février 2020	12/26

COMMUNE DE MAUREVILLE	PLAN LOCAL D'URBANISME	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
<p><i>Illustration sans caractère opposable :</i></p> <p><i>Coupe de principe pour la voie primaire de desserte des lots</i></p> <p><b>Profil B/B' : cheminement des modes actifs</b></p> <p>Un parcours dédié aux modes de déplacement actifs sera intégré au projet. Celui permettra de connecter le futur quartier au parc de la Mairie et aux réseaux de transports en commun présents en centre-bourg. A travers les habitations, il rejoindra le fossé présent en limite Est du projet pour créer une connexion avec le parc de la Mairie.</p> <p>L'emprise sera de 4,5 mètres minimum et permettra la plantation de végétaux de part et d'autre du cheminement.</p> <p>Une emprise pour une future amorce vers le Nord-Ouest du projet devra être laissée libre dans l'hypothèse d'un développement à moyen/long terme du secteur.</p> <p><b><u>STATIONNEMENT</u></b></p> <p>Deux places de stationnement non couvertes minimum sont exigées par logement créé. Le stationnement se fera sur l'espace privatif de la parcelle.</p>		
Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (ZAU) - MREnvironnement- SOGEFI	Février 2020	13/26



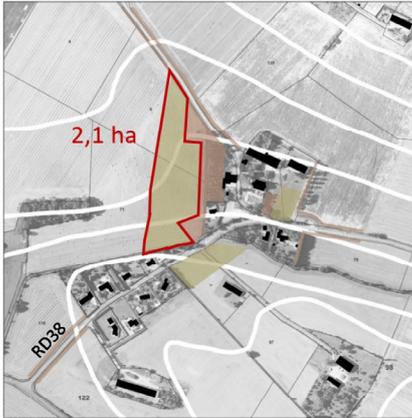
• OAP « Secteur Ouest » après modification :

Modification simplifiée n°1 du PLU de Maureville

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR « OUEST »

CONTEXTE



Ce secteur est localisé :

- A l'Ouest de la Mairie dont il est séparé par un alignement de platanes
- Au Nord d'habitations tenues à distance par la Gouffrense
- A l'Est et au Sud d'espaces agricoles.

La particularité de ce secteur est sa topographie marquée. En effet il présente un dénivelé important avec pour point bas le ruisseau de la Gouffrense.

Ainsi, la vue vers les paysages est à valoriser dans le cadre du projet d'aménagement. Par ailleurs, ce secteur sera visible depuis le hameau de Baracou, il conviendra alors d'assurer un traitement qualitatif des franges urbaines.

L'accès **actuel, non carrossable et destiné aux engins agricoles**, se fait par le chemin de la Garosse, au Nord du secteur.



VOCATION

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat. Un peu moins de 20 logements sont prévus soit une densité d'environ 10 logts/ha.

Il constitue un espace d'extension urbaine du centre-bourg et devra, à ce titre, faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un traitement architectural qualitatifs.

Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme

avri

10/26

Modification simplifiée n°1 du PLU de Maureville

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une voirie principale doit être créée à moyen terme au travers de ce projet d'aménagement.

INTEGRATION PAYSAGERE

Un travail devra être mené sur les franges de l'opération afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Une prévégétalisation des limites parcellaires Ouest est imposée. Dans tous les cas, la plantation d'une haie sur les limites séparatives est obligatoire. Les essences préconisées sont précisées dans la Charte de l'arbre présente dans le règlement.

Un bassin de rétention paysager sera créé en point bas du projet, à proximité de la Gouffrense. Cet espace aura un rôle technique mais également paysager. Il devra être dimensionné pour le projet dans son intégralité (phases 1 et 2).

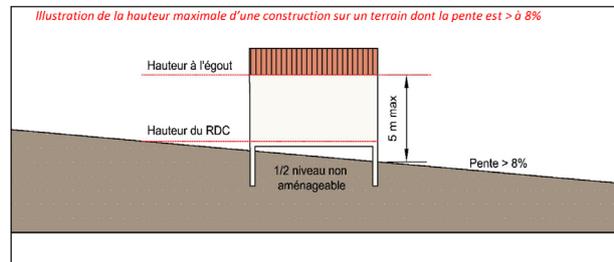
Un recul de 10 mètres par rapport au ruisseau de la Gouffrense est imposé afin de prévenir le risque d'inondation mais également afin de préserver les continuités écologiques présentes aux abords du cours d'eau.

Le découpage parcellaire en drapeau n'est pas souhaité.

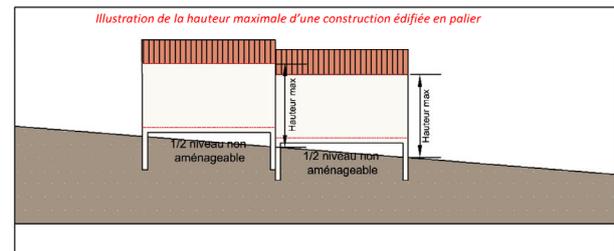
TYPE D'HABITAT

L'habitat développé sur ce secteur prendra la forme d'un habitat individuel d'une hauteur maximale :

- de 3 mètres (RDC) entre le terrain naturel et l'éégout du toit pour les lots dont la pente est inférieure ou égale à 8%
- de 5 mètres (1/2 niveau + RDC) entre le terrain naturel et l'éégout du toit pour les lots dont la pente est supérieure à 8%. Le demi-niveau sur pilotis ou partiellement enterré ne pourra pas être aménagé.



Pour les constructions édifiées en paliers, la hauteur maximale se mesure au point le plus bas de chaque section.



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme

11/26

3 secteurs sont identifiés :

- **Ouest** : une exposition Nord/Sud est recommandée pour le bâti. L'implantation se fera avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie primaire et jusqu'à 26 mètres. L'implantation sur la parcelle pourra se faire soit sur la limite séparative Nord, soit à minimum 3 mètres des limites séparatives
- **Nord-Est** : une exposition Ouest/Est est recommandée pour le bâti. L'implantation se fera avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie primaire et jusqu'à 26 mètres. L'implantation sur la parcelle pourra être mitoyenne ou à un minimum de 3 mètres des limites séparatives
- **Sud-Est** : une exposition Nord/Sud est recommandée pour le bâti. L'implantation sur la parcelle pourra se faire en mitoyenneté ou à minimum 3 mètres des limites séparatives



de limiter l'impact visuel de l'opération depuis le hameau situé au dessus du projet, de reprendre les codes architecturaux des constructions situées au Sud du projet, le long de la route départementale et de permettre à toutes les nouvelles constructions de bénéficier d'une vue dégagée et d'un ensoleillement optimal.

**AXES DE CIRCULATION**

**Profil A/A' : voie principale**

Un axe principal sera créé de la RD38 au chemin de la Garosse. Celui-ci sera circulé en double sens et intégrera du stationnement visiteurs (minimum de 10 places). Il est préconisé de créer ces places par un renforcement au niveau des entrées de lot afin de garder un profil de voie étroit à la façon des petites routes de campagnes. Il disposera également d'un trottoir minimum, conçu dans le respect des normes accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite.

La voie principale pourra être réalisée en 2 temps, suivant le phasage d'urbanisation du secteur. Dans cette hypothèse, une aire de retournement provisoire devra être créée.

Dans l'hypothèse d'un développement futur de la zone, une emprise de la largeur du profil A/A' devra être maintenue libre au Sud-Ouest du projet. Elle prendra a minima la forme d'un chemin d'accès carrossable. Dans l'hypothèse d'un développement futur de la zone, cette voie sera reprise conformément au profil de voie principale décrit plus haut (profil A/A').

Les parcelles doivent être comprises entre 500 et 1 200 m².

15 % minimum de « petits logements » seront proposés sur les plus petites parcelles.

**QUALITE ARCHITECTURALE**

L'implantation des constructions vise à réduire autant que possible les vis-à-vis tout en gardant une orientation du bâti énergétiquement intéressante et permettant de bénéficier d'une vue sur le paysage du Lauragais.

Le choix d'une hauteur maximale à 3 mètres (niveau RDC) et 5 mètres (1/2 niveau + RDC) pour les lots dont la pente est > à 8% est justifié par la volonté

Nota : La voie principale doit traverser les zones AU, AUE et N. Il convient de se reporter aux OAP « secteur centre-bourg » pour la traversée des zones AUE et N.

**Illustration sans caractère opposable :**



Coupe de principe pour la voie primaire de desserte des lots

**Profil B/B' : cheminement des modes actifs**

Un parcours dédié aux modes de déplacement actifs sera intégré au projet. Celui permettra de connecter le futur quartier au parc de la Mairie et aux réseaux de transports en commun présents en centre-bourg. A travers les habitations, il rejoindra le fossé présent en limite Est du projet pour créer une connexion avec le parc de la Mairie.

L'emprise sera de 4,5 mètres minimum et permettra la plantation de végétaux de part et d'autre du cheminement.

Une emprise pour une future amorce vers le Sud-Ouest du projet devra être laissée libre dans l'hypothèse d'un développement à moyen/long terme du secteur.

**STATIONNEMENT**

Deux places de stationnement non couvertes minimum sont exigées par logement créé. Le stationnement se fera sur l'espace privatif de la parcelle.

Modification simplifiée n°1 du PLU de Maureville

Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PROGRAMMATION ET PHASAGE**

Le Permis d'Aménager peut être déposé sur l'ensemble des zones. L'urbanisation des zones se fera en 2 temps :

- A partir de 2022 : urbanisation de la partie Sud afin de se raccorder aux réseaux d'eau et d'électricité : depuis la RD38 jusqu'au piétonnier. Cette phase intègre la prévégétalisation de la limite Ouest de l'ensemble des zones par des haies bocagères, la création de l'intersection avec la RD38 (cf. OAP « secteur centre-bourg ») ainsi que les ouvrages, équipements ou installations techniques en lien avec le traitement des eaux pluviales et/ou usées pour l'ensemble des zones. La création des voiries pourra se faire en 2 temps, suivant les phases
- A partir de 2024 : urbanisation de la partie Nord : du piétonnier jusqu'au chemin de la Garrosse. Cette phase intègre la finalisation de la voie principale ainsi que la création des lisières aborées

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

LÉGENDE

	Logements en RDC sur des parcelles de 800 à 1200 m²		Bassin de rétention paysager
	Logements RDC sur des parcelles d'environ 500 m² <i>Densité sur l'ensemble de l'opération : 10 logts/ha</i>		Prévégétalisation de haie bocagère d'essences locales
	Piétonnier		Recul de 10 m par rapport au ruisseau de Gouffrense pour bande enherbée et arborée
	Amorce piétonnier		Lisière
	Voie principale à double-sens		Limites zones AU et zone N
	Zone d'implantation du bâti		
	Emprise pour future extension		



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme

14/26

**4.2. MODIFICATION DES OAP « SECTEUR CENTRE-BOURG »**

Dans ce secteur destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt général, une erreur a été relevée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et un ajustement concernant sa vocation est nécessaire en cohérence avec le règlement écrit des zones AUE et N concernées.

**1 – Vocation du secteur (page 19 des OAP avant modification) :**

Dans ce chapitre, il est précisé que « les espaces auront une vocation d'équipements publics, soit à vocation de loisirs et d'espaces de convivialité, soit à vocation de stationnement automobile ». **Il convient de préciser que les ouvrages techniques sont également autorisés.**

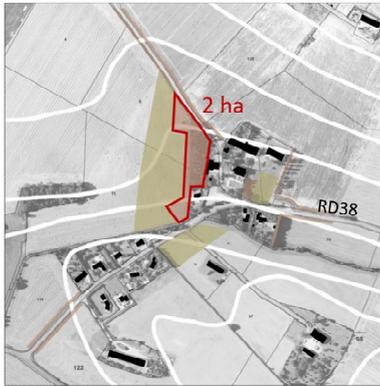
**2 – Axes de circulation (page 19 des OAP avant modification) :**

Dans ce chapitre, il est précisé que « seuls des cheminements pour les modes actifs sont prévus dans ces espaces » alors que la voirie desservant le « Secteur Ouest » traverse la zone AUE (cf. OAP « Secteur Ouest et ER n°5 »). **Il convient donc de supprimer cette phrase et de préciser :** « La voie desservant le Secteur Ouest traversera la zone AUE et la zone N sans compromettre le corridor écologique du ruisseau de Gouffrense. Le projet d'urbanisation de la zone AU devra prévoir des mesures spécifiques afin d'assurer le maintien et la qualité environnementale du corridor écologique. Les mesures devront permettre d'occasionner le moins de gêne possible au passage de la petite faune (fauniduc) mais également le moins de dommage possible aux plantations de bord de ruisseau (ripisylve) voire l'amélioration de leur état, en parallèle du projet, par un programme de plantation et d'entretien adapté au secteur ».

• **OAP « Secteur centre-bourg » avant modification :**

**SECTEUR « CENTRE-BOURG »**

**CONTEXTE**



Le parcellaire correspondant au secteur « centre-bourg » se situe de part et d'autre de la Mairie.

L'objectif municipal étant de conforter le centre-bourg, ces espaces auront pour vocation de marquer la centralité et d'être des lieux fédérateurs.

**VOCATION**

Les espaces auront une vocation d'équipements publics, soit à vocation de loisirs et d'espaces de convivialité, soit à vocation de stationnement automobile.

L'espace entre le nouveau lotissement à l'Ouest et la mairie à l'Est marque une zone de transition et un lieu propice à l'aménagement d'un parc qui pourra se prolonger par le bassin de rétention et la lisière au Nord du lotissement. Ce système de parcs sera appuyé par un piétonnier qui permettra une véritable promenade.

Des gradins paysagers pourront venir souligner l'espace en créant de petites terrasses intimistes.

Les fossés actuellement présents sur le site pourront être retravaillés en rivière sèche et les pentes adoucies pour se rapprocher de l'esprit de la noue. Deux petites passerelles permettraient de traverser ces rivières et d'assurer une continuité piétonne.

**AXES DE CIRCULATION**

Seuls des cheminements pour les modes actifs sont prévus dans ces espaces.

Ils présenteront un dimensionnement garantissant une circulation aisée pour tous les modes des déplacements dits « actifs ».

**STATIONNEMENT**

Du stationnement est prévu dans l'espace concerné par la présente OAP.

Il se déploiera sur la partie Ouest du secteur, sous le nouveau quartier d'habitation et à proximité du bassin de rétention paysager.

Cet espace de stationnement à vocation à accueillir les véhicules lors des festivités communale afin de palier a stationnement anarchique actuellement observé et générant de l'insécurité routière.

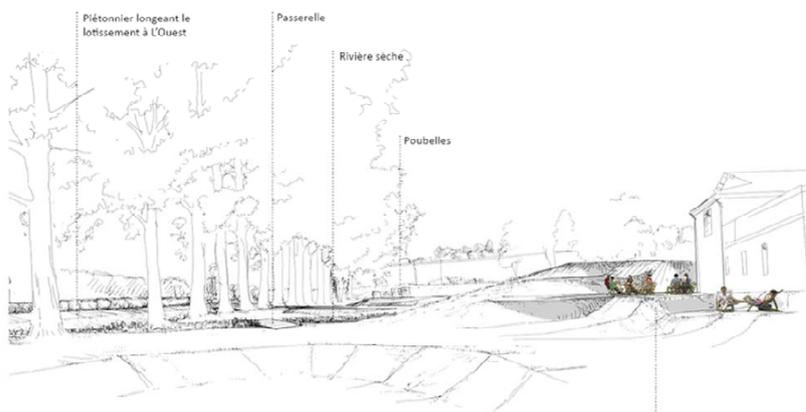
Toutefois, compte tenu du caractère occasionnel de ces manifestations, les aménagements pour réaliser le parking pourront être légers et renforcés dans le temps, si besoin est.

**PROGRAMMATION ET PHASAGE**

Aucun phasage n'est prévu pour cette opération.

**ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE**

*Illustration sans caractère opposable*



**ETAT PROJET**



Exemple d'aménagements sur un terrain en pente

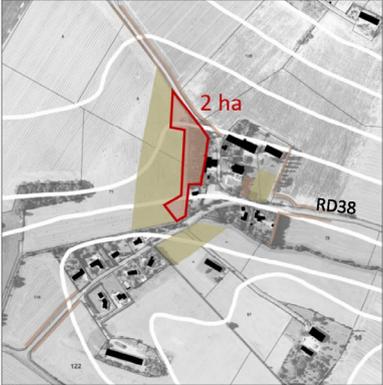


• OAP « Secteur centre-bourg » après modification :

Modification simplifiée n°1 du PLU de Maureville Orientations d'Aménagement et de Programmation

**SECTEUR « CENTRE-BOURG »**

**CONTEXTE**



Le parcellaire correspondant au secteur « centre-bourg » se situe de part et d'autre de la Mairie.

L'objectif municipal étant de conforter le centre-bourg, ces espaces auront pour vocation de marquer la centralité et d'être des lieux fédérateurs.

**VOCATION**

Les espaces auront une vocation d'équipements publics, soit à vocation de loisirs et d'espaces de convivialité, soit à vocation de stationnement automobile et d'ouvrages techniques.

L'espace entre le nouveau lotissement à l'Ouest et la mairie à l'Est marque une zone de transition et un lieu propice à l'aménagement d'un parc qui pourra se prolonger par le bassin de rétention et la lisière au Nord du lotissement. Ce système de parcs sera appuyé par un piétonnier qui permettra une véritable promenade.

Des gradins paysagers pourront venir souligner l'espace en créant de petites terrasses intimistes.

Les fossés actuellement présents sur le site pourront être retravaillés en rivière sèche et les pentes adoucies pour se rapprocher de l'esprit de la noue. Deux petites passerelles permettraient de traverser ces rivières et d'assurer une continuité piétonne.

**AXES DE CIRCULATION**

Les axes de circulation présenteront un dimensionnement garantissant une circulation aisée pour tous les modes des déplacements dits « actifs ».

La voie desservant le « Secteur Ouest » traversera la zone AUE et la zone N sans compromettre le corridor écologique du ruisseau de Gouffrense. Le projet d'urbanisation de la zone AU devra prévoir des mesures spécifiques afin d'assurer le maintien et la qualité environnementale du corridor écologique. Les mesures devront permettre d'occasionner le moins de gêne possible au passage de la petite faune (fauniduc) mais également le moins de dommage possible aux plantations de bord de ruisseau (ripisylve) voire l'amélioration de leur état, en parallèle du projet, par un programme de plantation et d'entretien adapté au secteur.

**STATIONNEMENT**

Du stationnement est prévu dans l'espace concerné par la présente OAP.

Il se déploiera sur la partie Ouest du secteur, sous le nouveau quartier d'habitation et à proximité du bassin de rétention paysager.

Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme 19/26

Modification simplifiée n°1 du PLU de Maureville Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cet espace de stationnement à vocation à accueillir les véhicules lors des festivités communale afin de palier a stationnement anarchique actuellement observé et générant de l'insécurité routière.

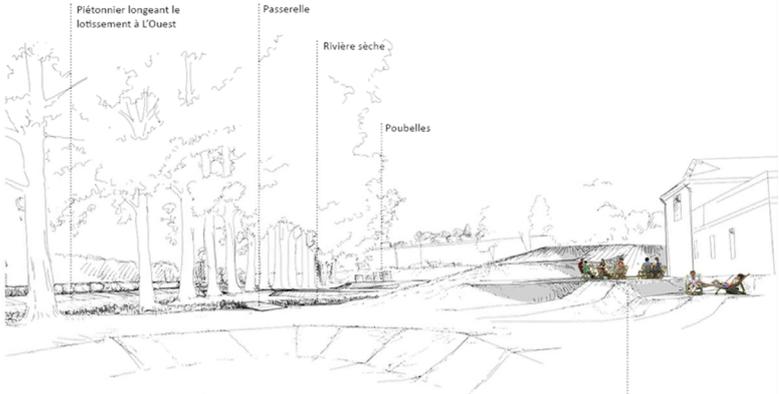
Toutefois, compte-tenu du caractère occasionnel de ces manifestations, les aménagements pour réaliser le parking pourront être légers et renforcés dans le temps, si besoin est.

**PROGRAMMATION ET PHASAGE**

Aucun phasage n'est prévu pour cette opération.

**ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE**

*Illustration sans caractère opposable*



**ETAT PROJET**



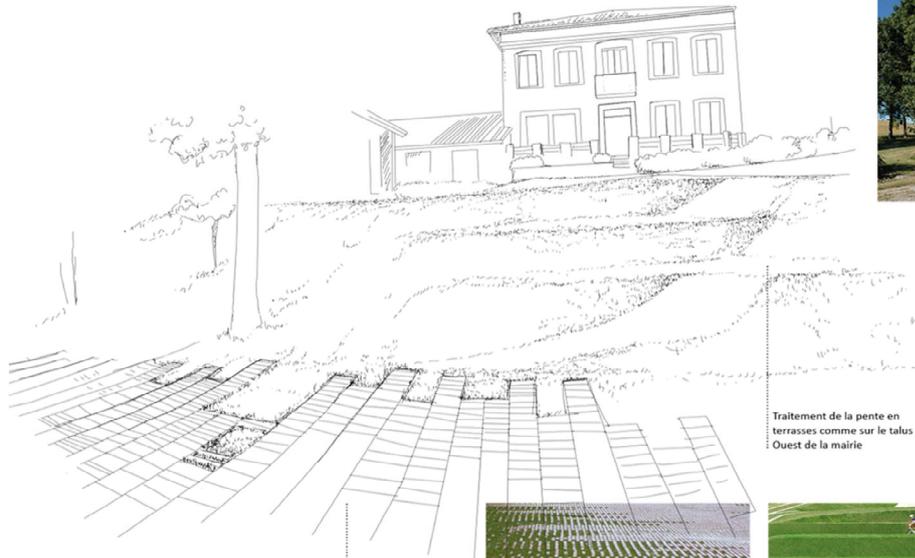
Exemple d'aménagements sur un terrain en pente

Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme 20/26

Modification simplifiée n°1 du PLU de Maureville

Orientations d'Aménagement et de Programmation

**ETAT PROJET**



Traitement de la pente en terrasses comme sur le talus Ouest de la mairie

Amorce du piétonnier depuis le parking en contre bas



Exemple du revêtement au jardin Niel à Toulouse pour un piétonnier se fondant avec un aménagement enherbé

Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme

21/26

## 5. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT

Liste des modifications prévues par la procédure et l'estimation de leur impact sur l'environnement :

Nature de la modification	Impact estimé sur l'environnement	Observation
Suppression de l'emplacement réservé n°5 (règlement graphique)	Neutre	Le principe de la création d'une voirie structurante depuis la RD38 du Sud vers le Nord reste inchangé (principe initial de l'OAP). L'amorce de cette voirie se situe toujours proximité de l'ouvrage existant qui permet le passage de la trame bleue sous la RD38. L'impact concerne seulement le portage technique et financier possible de cet équipement d'intérêt général.
Modification des périmètres d'OAP (règlement graphique)	Neutre	Rectification d'une erreur matérielle qui ne fait pas évoluer les principes d'aménagement prévus par les OAP lors de l'élaboration du PLU.
Ouverture de la possibilité de réalisation d'assainissement collectif, semi-collectif ou autonome groupé	Positif	L'assainissement individuel n'est plus forcément la règle. D'autres systèmes d'assainissements des eaux usées potentiellement plus performants sont désormais possibles.
Précision du contexte de l'OAP secteur Ouest	Neutre	Clarification de l'état des lieux sans impact sur le projet d'OAP.
Clarification de la superficie des parcelles (OAP Ouest)	Neutre	Rectification d'une erreur matérielle dans le texte qui ne fait pas évoluer le principe prévu par le schéma de principe de l'OAP.
Modification des règles concernant la hauteur (OAP Ouest)	Neutre	Le principe de constructions en rez-de-chaussée reste inchangé.
Précision sur l'axe de circulation	Neutre	Rappel concernant l'axe de circulation sans impact sur l'OAP.
Clarification du phasage de l'OAP secteur Ouest	Neutre	Le principe et les dates du phasage restent inchangés.
Délimitation de la zone AU sur le schéma (OAP Ouest)	Neutre	Matérialisation de la limite de la zone N sur le schéma des OAP. Les principes du passage de la voirie d'intérêt général et du recul de 10m des autres équipements (aménagements paysagers et installations techniques) par rapport au ruisseau restent inchangés.
Modification de l'OAP secteur « centre-bourg »	Neutre	Les modifications concernant les « axes de circulation » et la « vocation » du secteur ne remettent pas en question le projet initial de la collectivité et vise à améliorer la cohérence de l'OAP avec le règlement écrit qui autorisait déjà ces principes : voiries d'intérêt général déjà autorisées en zone AUE et Ntvb (sous réserve de ne pas compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques).

La présente modification simplifiée concerne principalement le secteur géographique des OAP « Ouest » et « centre-bourg ». Cette procédure ne fait pas évoluer le projet d'aménagement de la commune tel qu'il avait été présenté à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas lors de l'élaboration initiale du PLU approuvé en 2020.

En conclusion, les modifications apportées aux pièces graphiques et écrites du règlement ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n'auront aucune incidence négative notable sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.