

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MAZERES-SUR-SALAT (31)

**PRESCRIPTION :**

26 juillet 2021

DEBAT PADD :

26 janvier 2024

**ARRET ET BILAN DE LA
CONCERTATION :**

10 novembre 2025

ENQUETE PUBLIQUE**APPROBATION :****Pièce n° 2 :****Projet d'aménagement et de
développement durable**

Date et cachet de Préfecture

Date et cachet de la Mairie

Version débattu en séance
du
26 janvier 2024



Les prestataires en charge de l'élaboration du PLU

**CAIRN Territoires**

11 chemin de Jacoubé

31 410 MONTAUT

07 69 77 15 85

contact@cairn-territoires.com

**Pyrénées Cartographie**

3 rue de la fontaine de Crastes

65 200 ASTE

05 62 91 46 86

Guillaume.arlades@pyrcarto.fr

**Atelier Palimpseste**

7 allées de Tourny

33000 BORDEAUX

Guillaume.laize@gmail.com

**SIRE Conseil**

19 chemin St Pierre

31 170 TOURNEFEUILLE

06 12 83 69 35

contact@sire-conseil.fr

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	4
Portrait et Enjeux du territoire	5
Orientation générale 1 : dynamiser le village en organisant le maillage territorial	10
Orientation générale 2 : réorganiser et conforter les équipements, services et activités économiques sur le bourg	14
Orientation générale 3 : lier les zones agricoles et naturelles aux défis de la transition écologique et à la préservation des paysages	19
Orientation générale 4 : organiser le cadre de vie pour un meilleur « vivre ensemble » et pour s'engager dans la transition socio-économique	23
Synthèse et impacts du projet	27

Introduction

Le contenu du **PADD** est défini par le code de l'urbanisme en un seul article (L.151-5) :

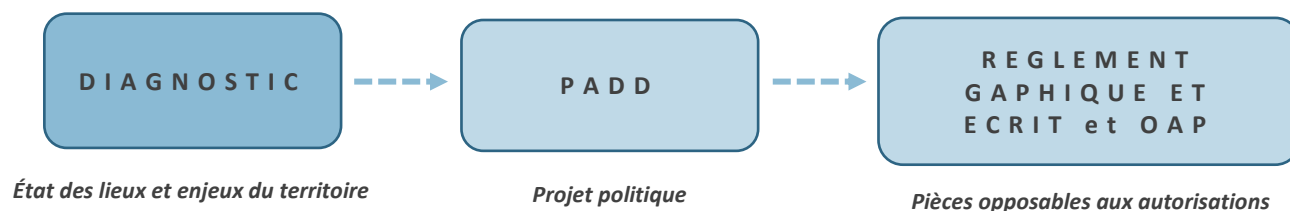
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.



Le PADD est l'expression de la volonté des élus pour le territoire :

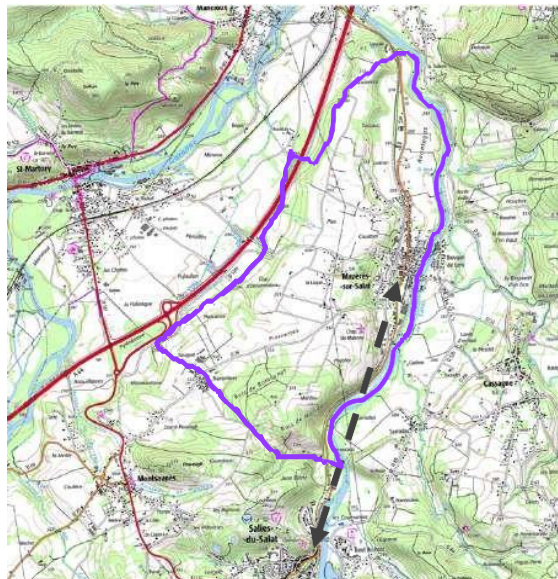
- **Le PADD est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mazères-sur-Salat ;**
- **Il expose le projet d'intérêt général choisi par les élus et répondant aux besoins et aux enjeux du territoire (identifiés dans le diagnostic) ;**
- **Il détaille les orientations générales de ce projet et en fixe les objectifs ;**
- **Il est partagé dans le cadre d'un débat du conseil municipal et lors d'une concertation publique ;**
- **Le PADD du PLU de Mazères-sur-Salat propose un projet pour la période 2023-2033.**



Mazères-sur-Salat, village de vallée, arboré, au plus près du Salat et au pied de son talus de terrasse, niché dans les petites Pyrénées. Une urbanité riche et fortement liée à la géographie et à l'histoire de son territoire.

Portrait et Enjeux du territoire

La commune de Mazères-sur-Salat est située au Sud du département de la Haute Garonne, au cœur de la région historique du Comminges (ancien comté). Elle fait partie de la communauté de communes Cagire-Garonne-Salat, et du Pays Comminges Pyrénées, porteur du SCoT du même nom. Mazères-sur-Salat forme un pôle structurant de bassin de vie, au sens du SCoT du Pays Comminges Pyrénées, avec Salies-du Salat à 4 km (5 min) et Mane à 7 km (10 min).

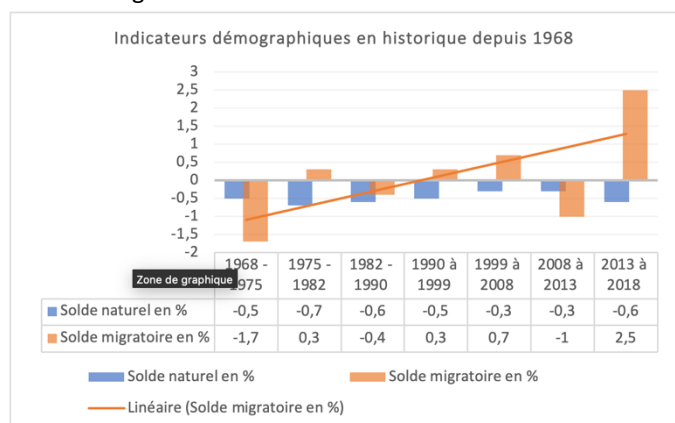


Découpée comme une tête de pont tournée vers la confluence Garonne-Salat, la commune est la portée d'entrée du Comminges. Expression de cette géographie liée à la géologie, la qualité paysagère est indéniable, avec un étagement des unités paysagères séparées par des linéaires boisés (coteaux, talus de terrasses, berges du Salat). Le village, posé en bord de rivière concentre 80 % de la population (avec les quartiers résidentiels accolés) de cette petite commune (668 ha).

Le plateau, ou haute terrasse, est réservé à l'agriculture : seuls quelques fermes et hameaux agricoles y sont originellement implantés. L'économie de la commune est surtout résidentielle (commerces, artisanat, activités tertiaires...), puis industrielle et agricole. Les services et équipements sont présents (écoles, santé, services à la personne, tourisme, associations).

Le village possède une forme urbaine originale, entre bastide et bourg industriel. Il est organisé en forme très dense et ordonnée, entre le coteau et le Salat. La zone industrielle historique développée à partir de l'entreprise Riz-Lacroix prolonge le village au sud, accentuant cette urbanité à la campagne. Le patrimoine du bâti industriel est très présent, et pérennise une attractivité économique toujours fort. Avec 54 activités recensées (commerciales, privées, associatives...) et un taux de concentration d'emplois de 85%, la commune est relativement dynamique dans sa catégorie.

A l'instar de la configuration urbaine du village, la socio-économie de Mazères-sur-Salat est liée à l'évolution industrielle du papier à cigarettes. Avec la fermeture définitive du site en 2001, Mazères-sur-Salat a hélas rejoint le profil de trop nombreuses communes rurales : une évolution largement dépendante du solde migratoire.



La commune a connu depuis les années 2000, une légère hausse de sa population, passant de 584 en 1999 à 623 habitants en 2018, et 655 en 2022. Cela est dû à une arrivée de population importante depuis 2010. Cette attractivité conditionne les enjeux du projet territorial (taille des ménages en 2020 : 2)

La consommation foncière de Mazères-sur-Salat est de 5600 m² par an depuis 10 ans, pris sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cela représente une faible consommation, compte-tenu de l'accueil de population survenu dans le même temps. La raison principale : une forte reprise du bâti ancien à vendre ou vacant. Cela a

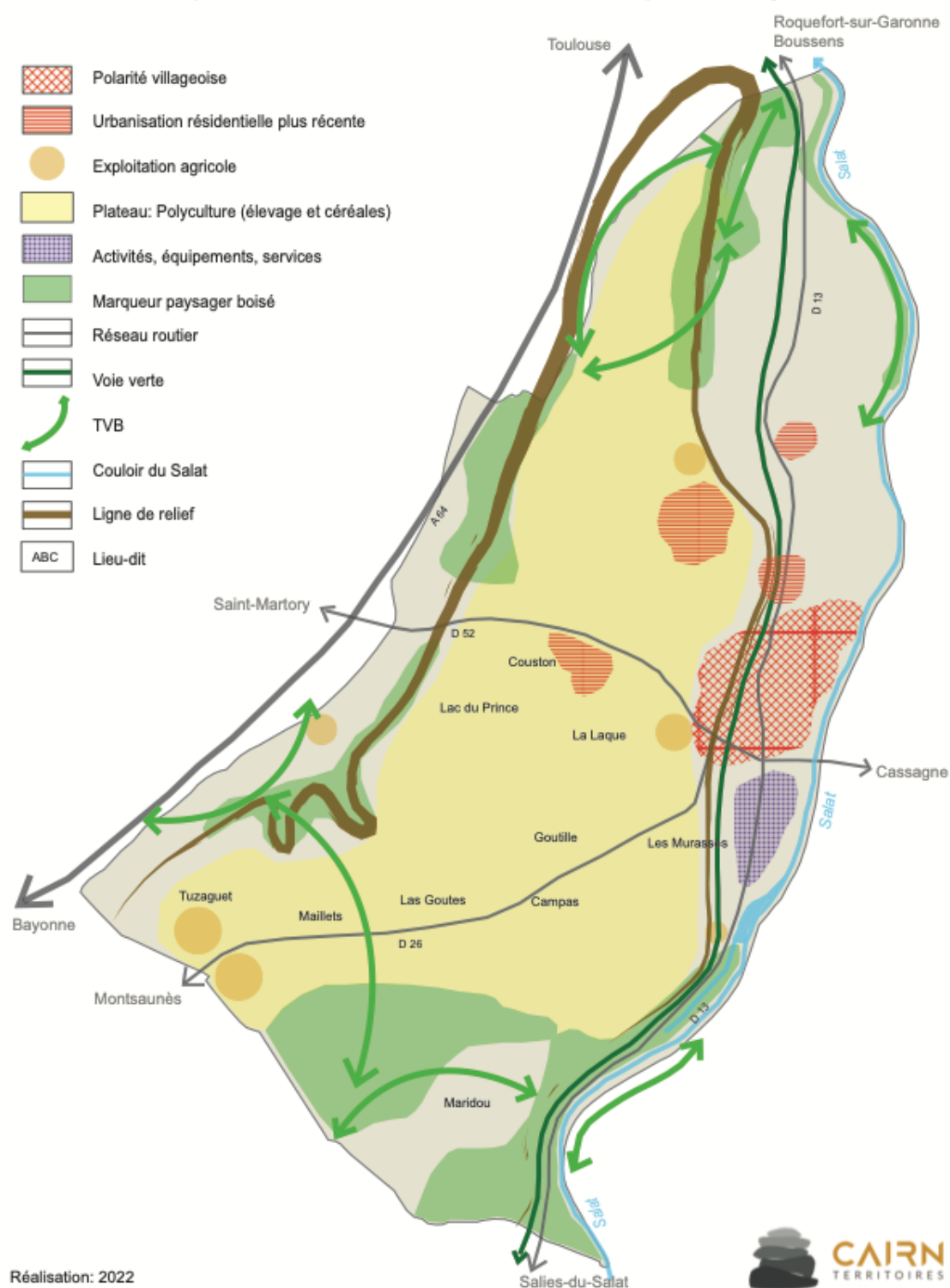
permis de rénover un parc de logements qui présente aujourd'hui des performances honorables et termes de confort et de performances énergétiques.

Ainsi le portrait communal peut être résumé ainsi :

- Une forte stabilité résidentielle et une taille des ménages en baisse ;

- Un parc de logements peu diversifié, constitué de maisons individuelles, vieillissant mais performant ;
- Un prix de l'immobilier bien plus bas que la moyenne du département ;
- Une agriculture d'élevage, de prairies et de cultures exigeant des surfaces d'épandage ;
- Une faible consommation du foncier agricole, préservant des terres à forte valeur agronomique ;
- La qualité paysagère des compartiments géographiques : terrasses garonnaises de piémont jardinées, bandes boisées de talus, paysages agricoles évolutifs, paysages habités et industriels ;
- Des enjeux de conservation écologique variés avec un patrimoine végétal remarquable ;
- Un village compact avec des équipements et espaces publics qualitatifs.

Mazères-sur-Salat, une commune calquée sur sa position géographique, tête de prou du territoire communautaire de piémont Pyrénéen



Sur la base de ce portrait, la municipalité souhaite travailler à la construction d'un projet à partir des enjeux suivants :

- Un solde migratoire négatif qui aurait tendance à perdurer du fait du vieillissement structurel et la spécialisation de la commune vers de l'habitat familial résidentiel. Cela peut engendrer entre autres un risque d'isolement social, en particulier pour les personnes âgées vivant seules.

- Une tendance à des exigences et des besoins grandissants, notamment en structures et services adaptés (école, commerces, santé, proximité), mais qui peut être appréhendée car la commune possède de nombreux atouts et facteurs d'attractivité.
- La pérennisation-transmission des exploitations agricoles est en question, ainsi que l'évolution du modèle agricole et le maintien des éléments agricoles présents pour la qualité des paysages. Le dialogue avec les exploitants et la profession peut permettre d'assurer une transition durable en lien avec la qualité des terroirs et des paysages.
- La qualité des paysages rejoint la préservation écologique, en maintenant les bandes boisées et les continuités écologiques (TVB), en préservant les milieux aquatiques. Une vigilance quant aux risques naturels (inondations, ruissellement), en sensibilisant à l'adaptation au changement climatique.
- Des éléments d'attractivité forts sur la commune, permettant de construire et d'accueillir de la population dans un cadre de vie et d'habitat qualitatif, sans les dérives d'une commune dortoir et en revitalisant le centre-bourg. Tout cela en prenant en compte les transitions à mener pour lutter contre le dérèglement climatique.

Ces enjeux résument ainsi les défis à relever dans le cadre de ce projet territorial. Pour cela, les ambitions qui vont porter le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

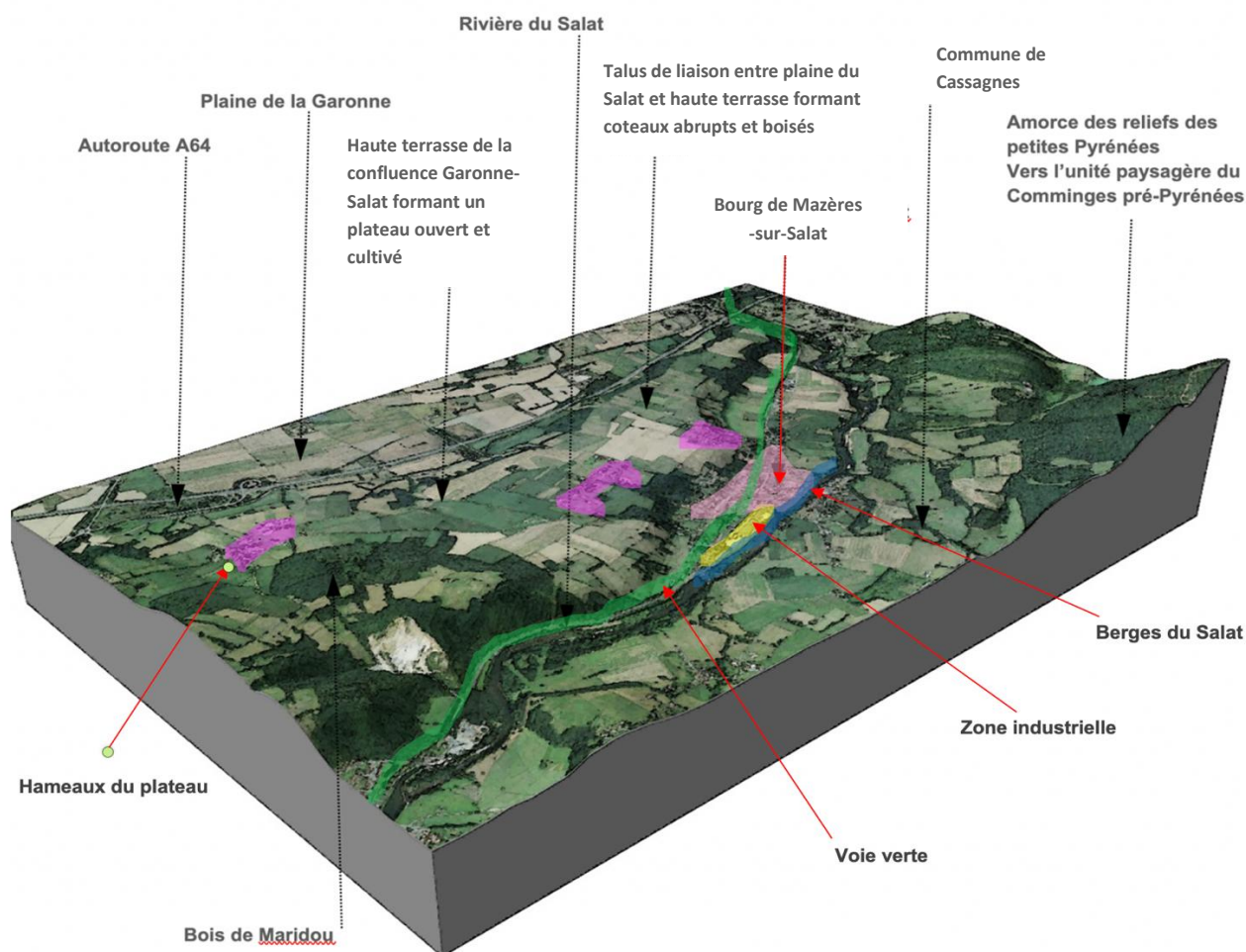
- **Ne pas multiplier les lieux de développement et s'assurer que les potentiels d'accueil sont effectifs ;**
- **Améliorer les dynamiques de toutes les économies locales : agricoles, commerciales, touristiques ;**
- **Le centre du village doit faire l'objet d'une démarche transversale forte :**
 - Concernant le logement et l'économie : reconversion des bâtiments et espaces au sein du village, pour augmenter les potentiels d'accueil de population et d'activités et améliorer les dynamiques de toutes les économies de la commune (agricoles, touristiques, commerciales, associatives...) ;
 - Concernant la mobilité et la convivialité : traitement et organisation des espaces publics et des circulations, en lien fort avec le Salat et la zone industrielle en reconversion ;
- **Le territoire communal et ses fonctionnements est également à appréhender dans le projet du PLU :**
 - Par l'accompagnement de l'activité agricole qui doit être préservée, transmise et diversifiée, en tenant compte des transitions et des contraintes du territoire ;
 - Par le maintien et la préservation des paysages structurants qui conditionnent la qualité écologique de la commune ;
 - Par la recherche d'un fil conducteur sur la transition écologique, permettant de transformer les fonctionnements et l'économie locale ;
- **Enfin la position de Mazères-sur-Salat au sein de son bassin de vie local (Salies, Roquefort...) et plus lointain (Saint-Gaudens, Boussens et même Toulouse) est à intégrer pleinement au projet ;**
- **Penser et consommer local, avec la prise de conscience écologique et l'expérience du télétravail dans les territoires ruraux proche des métropoles.**

Ce sont ces ambitions qui justifient l'organisation du projet communal telle qui présenté ci-après.

Quatre orientations générales ambitieuses pour porter le projet de Mazères-sur-Salat 2022-2033

Orientation générale 1 : dynamiser le village en organisant le maillage territorial

Le maillage territorial s'articule autour de cinq éléments identifiés dans le diagnostic : le village, la zone industrielle, les berges du Salat, la voie verte et les hameaux du plateau.



Quatre de ces cinq éléments sont dans le périmètre urbain du village, mais sont distingués car les orientations de travail souhaitées ne sont pas les mêmes.

- Le village concentre une grande partie de la population dans une forme urbaine compacte, avec un noyau urbain de maisons et bâtiments mitoyens très dense, organisé par un réseau de rue et places. L'ambiance est urbaine et minéralisée.

Sur le village l'orientation n°2 du PADD précise les ambitions que peut porter le PLU pour redonner de la dynamique et améliorer l'ergonomie et l'attractivité.

- La zone industrielle couvre une superficie quasi équivalente au cœur du village, et s'organise en vastes bâtiments et structures bâtis hérités, rénovés ou non, occupés par des activités économiques et associatives, à vocation socio-culturelle notamment.

Sur la zone industrielle, le travail avec la communauté de communes permet de dégager des pistes opérationnelles que le PADD compte affirmer et que le PLU peut accompagner avec des outils adaptés.

- Le ruban du Salat occupe la bordure Est du village et déroule son paysage de bord d'eau au pied même des maisons et rues de Mazères.

Sur les berges du Salat la qualité paysagère et l'attractivité ludique et touristique doivent participer de la qualité du cadre de vie du village.

- La voie verte occupe l'ancienne voie ferrée remontant vers Saint-Girons. Son passage dans la commune ne permet pas suffisamment la halte et la découverte du village et des berges du Salat.
- Enfin les hameaux du plateau sont composés à la fois de l'activité agricole communale actuelle, des accueils résidentiels récents, et d'une partie de la capacité d'accueil résidentiel future. Ils sont implantés sur le plateau de la haute terrasse, et doivent concilier économie agricole, paysages bocagers de piémont et habitat résidentiel.

Orientation 1-1 : l'interface Salat-village.

Mazères vit avec le Salat depuis toujours, et le contact entre les deux est à renforcer encore :

- En renforçant les lieux et liens qui multiplient les possibilités d'aller de l'une vers l'autre, de descendre sur les berges, ou de créer des manifestations et des moments ;
- En améliorant la lisère paysagère qui ne doit pas être seulement une ligne d'arbres ou d'arbustes, mais plus une alternance d'une ripisylve de qualité ponctuée de trouées visuelles plus ou moins longues ;
- En portant une attention particulière entre le Salat et la zone industrielle, car le contact est abrupt et sans aucun traitement intelligent (étym : créant du lien). Le contact est soit artificiel (place bitumée, murs...) soit en végétal spontané (ronciers, haies de mauvaise qualité).

Orientation 1-2 : l'interface village-voie verte

La voie verte est une infrastructure de première importance connaissant une progression dans sa fréquentation en adéquation avec les pratiques durables (modes de déplacement et d'itinérance doux), dont Mazères doit profiter :

- En générant des espaces de haltes ou de ralentissement au plus près de la voie verte, et notamment derrière les espaces publics et les rues, qui permettent de pénétrer aisément dans le village ;
- En proposant une signalétique adaptée facilitant la découverte du village, de ses services, commerces et équipements, tant à la traversée du village qu'à l'extérieur de la commune si possible, pour promouvoir Mazères-sur-Salat.
- En proposant à partir de cette voie verte un réseau de mobilité douce irrigant les différents espaces du village et du territoire communal.

Orientation 1-3 l'interface zone industrielle-village

La zone industrielle historique et héritée est au cœur du village avec des bâtiments de grande qualité architecturale et patrimoniale en face de la mairie sur la place centrale. Son passé et son avenir peuvent-être encore valorisés :

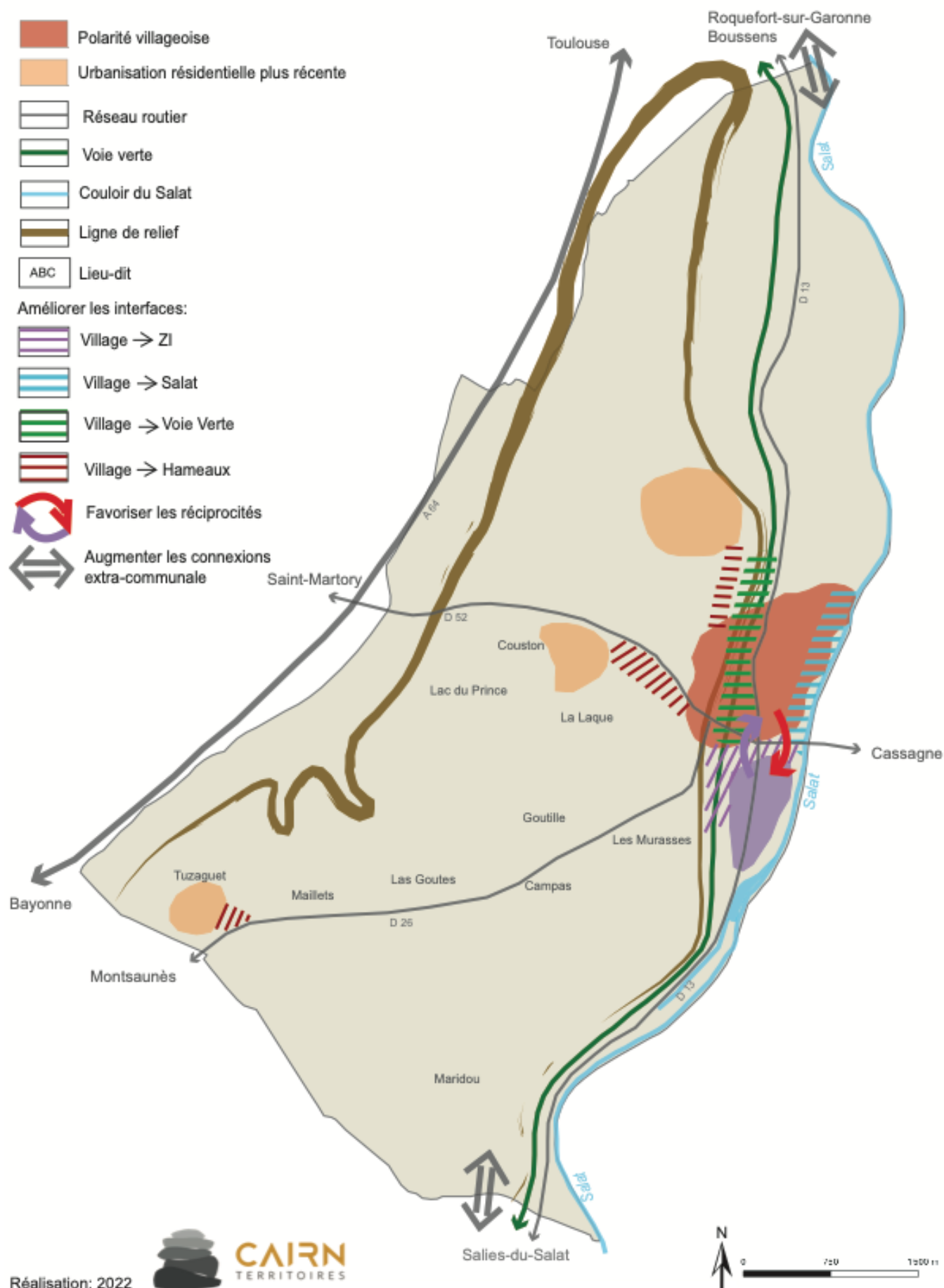
- En proposant un traitement du bâtiment historique de Riz-Lacroix et un développement de sa capacité d'accueil ;
- En finalisant l'organisation des accès et des circulations au sein de la zone industrielle ;
- En favorisant la reprise et réhabilitation des bâtiments encore disponibles.

Orientation 1-4 : l'interface hameaux-village

Les hameaux et quartiers autour du village concentre près de 40% de la population. Si les quartiers accolés ont un échange aisé avec le cœur de Mazères, il n'en est pas de même dès que l'on s'éloigne, et que l'on grimpe sur le coteau. Le PLU souhaite faciliter les mobilités entre le village et le plateau :

- En développant des modes doux des quartiers entre eux (entre Goutille et Campas par exemple) et avec le bourg (la Laque...) ;
- En sécurisant et facilitant les passages délicats, pentus ou étroits, soumis à ruissellement de pente, et en améliorant la signalétique ;
- En améliorant l'offre d'attractivité du village, afin de modifier les comportements et fonctionner plus local.

Orientation 1: Dynamiser le village en organisant le maillage territorial



Récapitulons ... :

Le PLU va renforcer les interfaces entre les éléments du maillage territorial, afin de dynamiser et renforcer la solidarité au sein de la commune. A partir des outils du PLU et avec les politiques publiques mises en œuvre à toutes les échelles, l'ambition est d'améliorer la qualité de vie des habitants et pratiquants du territoire en :

- multipliant les réciprocity et les complémentarités entre les différents espaces ;
- créant des lieux de vie et de rencontres complémentaires et attractifs ;
- rationalisant et sécurisant les déplacements ;
- diminuant les risques liés aux inondations et aux ruissellements entre coteaux et plaine.

Mais dynamiser la commune, c'est aussi faire du maillage local une tête de pont pour entrer dans le piémont et dans le haut pays de Cagire-Garonne-Salat, pour générer une convergence et une halte au sein d'un village qui développe son accueil et ses activités, ses événements socio-culturels et touristiques, ses services et ses initiatives liées aux transitions et aux défis du changement climatique.

L'ambition est donc aussi de faire du PLU un outil de promotion pour faire connaître Mazères à partir de ses atouts (Salat, voie verte, cadre de vie et services...).

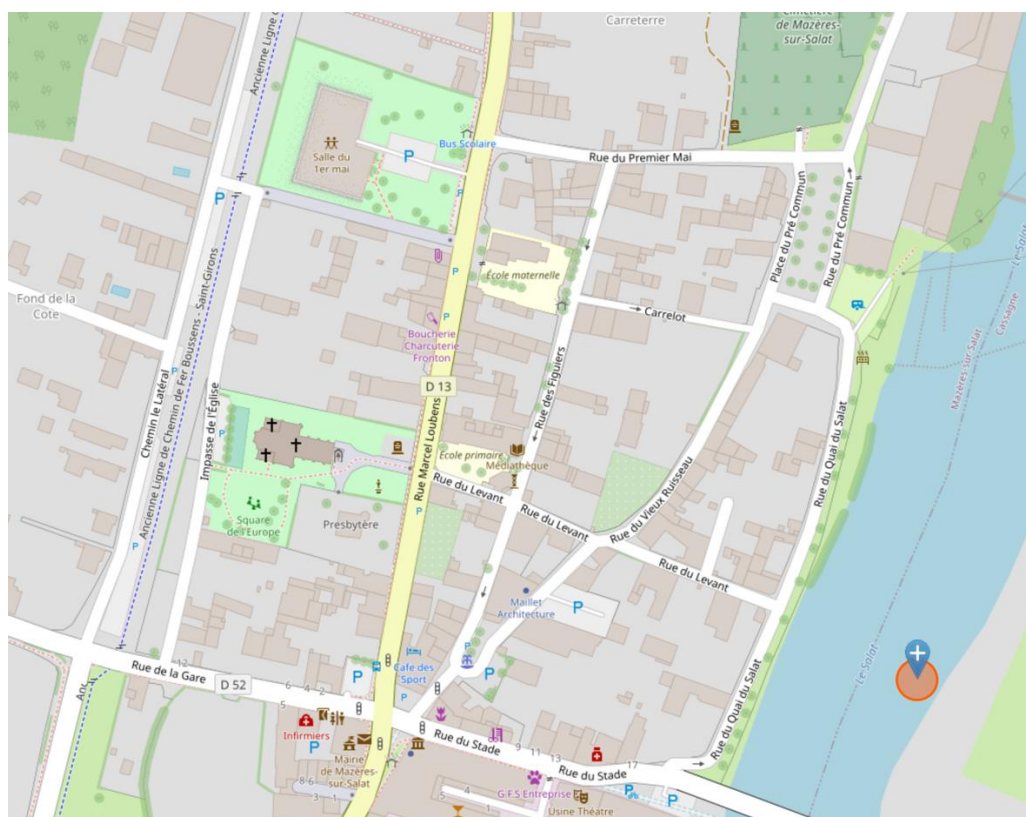
Orientation générale 2 : réorganiser et conforter les équipements, services et activités économiques sur le bourg

La centralité villageoise est au cœur du projet, et il faut la transformer et conforter ses points forts (services et équipements, ergonomie et mobilité, commerces et lieux de rencontres ...). Cette centralité s'inscrit dans un cadre communal, mais aussi dans une géographie en lien avec les autres communes et les bassins de vie extérieurs.

Le PLU est l'occasion de concrétiser les ambitions communales concernant la préservation et le développement d'une vie de village proche de la population, répondant aux besoins et proposant des perspectives, autant pour maintenir et développer le lien social que pour conforter un cadre de vie et d'attractivité.

- Le PLU doit accompagner et faciliter l’accomplissement d’un programme de rénovation villageoise, permettant d’organiser et de moderniser les équipements et services à la population ;
- Le PLU doit relier les différents points nodaux de centralité (centre-bourg, espaces d’attraction et d’itinérance, zone industrielle...) pour renforcer la communauté villageoise ;
- Le PLU doit proposer des solutions permettant d’avoir un plan de circulation et de stationnement global, et un réseau de voies douces pour tous les pratiquants du territoire ;
- Le PLU doit favoriser la mixité au sein du village, notamment en ce qui concerne les commerces et services à la population, les équipements de détente, de mobilité et de loisirs, et le lien social et intergénérationnel ;
- Le PLU doit maintenir et développer la qualité des paysages du quotidien, intégrés dans les enveloppes urbaines ou à composer sur les futures zones à urbaniser.

La centralité villageoise sur laquelle le PLU souhaite travailler est comprise entre les berges du Salat et la voie verte, et entre la rue du 1^{er} mai et la place de la Mairie.



Source : OpenstreetMap

Le PLU doit préserver les liens qui permettent aux quartiers excentrés de fonctionner avec son village, tant du côté Ouest avec les hameaux des coteaux, qu'au Nord sur la route de Boussens.

Le PLU doit proposer des solutions de mobilité entre les différents secteurs de la commune et vers le village, pour que tout habitant puisse trouver au village les services et équipements qui répondent à son quotidien.

Orientation 2-1 : recomposer les espaces publics

L'urbanité du Village de Mazères est dense et organisée par un plan en damier, à partir des rues Marcel Loubens et du vieux ruisseau, qui se rejoignent place de la mairie. Cet effet damier est accentué par la configuration de la zone industrielle, avec d'autres proportions de bâtiments. Cette composition urbaine est émaillée de places publiques offrant autant de respirations ou de haltes pour les habitants, de lieux de rencontres et de manifestations. Le PLU a pour objectif de faciliter l'amélioration notamment de la Place du Prè Commun, de la salle du 1^{er} mai et de l'église, de la place de la mairie, de la rue du Quai du Salat et de l'aire de camping-cars, du boudodrome et des berges de la zone industrielle.

Orientation 2-2 : favoriser la rénovation des bâtiments publics ou privés

A l'exemple de la maison Montariol, pour l'accueil d'une résidence sénior, de nombreux bâtiments offrent un potentiel de réhabilitation important pour du logement, de l'accueil ou de l'activité. Le PLU favorisera et encadrera ces initiatives, dans le village, mais aussi dans la zone industrielle. L'ambition est de pouvoir mobiliser et réhabiliter un parc de bâtiments suffisants pour générer une dynamique d'accueil de population et d'activités, d'opérateurs publics et privés, d'installations et de manifestations pour redonner de la vie à ces espaces et à ces lieux.

Orientation 2-3 : développer un plan de mobilité répondant aux besoins des habitants

Le village se déploie sur près d'1 km de longueur de la mairie jusqu'à l'entrée nord, et plus de 400 m des coteaux aux berges du Salat. La rue Marcel Loubens est particulièrement circulante avec le bâti au plus près de la bande de roulement. Et tout le centre est ainsi fait d'un maillage de rues étroites et perpendiculaires, où voies circulantes et voies piétonnes se confondent. Le PLU doit privilégier le développement des modes doux pour circuler au sein du village, et mieux organiser les fonctionnements qui impliquent la voiture (dépose à l'école, accessibilité par les autres habitants de la commune).

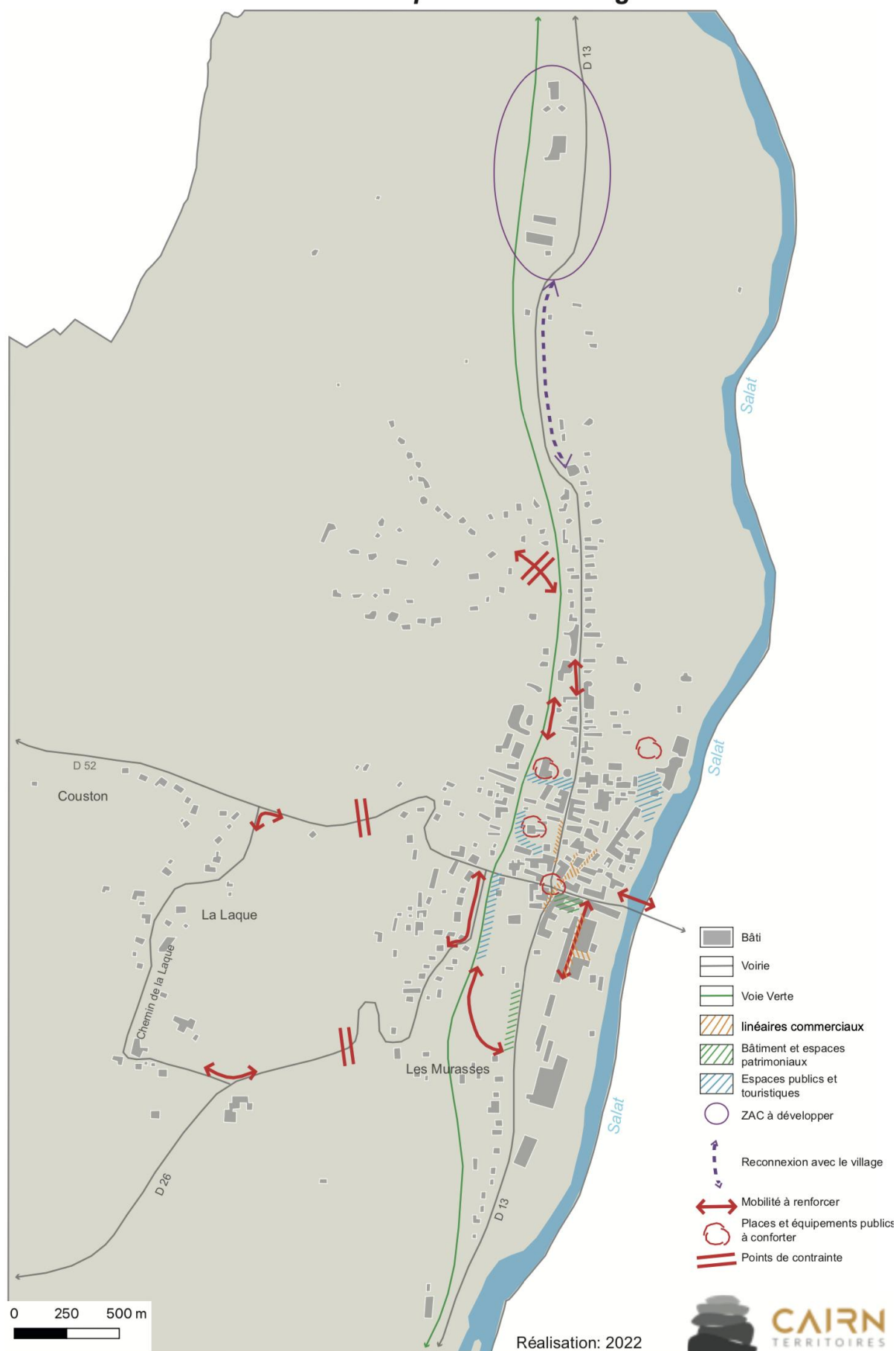
Orientation 2-4 : réorganiser l'offre de commerces et de services au sein du village

Aujourd'hui l'offre commerciale et de services marchands ou non marchands est présente, mais demande à être mieux organisée et surtout plus accessible et visible. Le PLU s'intéressera à la mobilisation de locaux commerciaux pour favoriser l'installation, et proposera des outils de préservation de l'activité commerciale au sein du bourg. Une attention particulière sera portée sur la place des raisins secs de la rue Marcel Loubens entre la mairie et l'église, ainsi que sur la rue du Stade en lien avec la zone industrielle. Cette dernière offre un potentiel important et demande à être réinvestie en termes d'activités et de services à la population.

Orientation 2-5 : conforter et réhabiliter la zone d'activités communale

En entrée de commune, au Nord, la zone artisanale de Terme est située à 1 km de l'entrée du village. Le PLU va s'intéresser à une remobilisation du foncier disponible au sein de cette zone, une reconversion de certains bâtiments et un traitement des abords permettant une meilleure insertion paysagère de cette zone. Ce secteur en position de vitrine communale et communautaire doit être requalifié.

Orientation 2: Réorganiser et conforter les équipements et activité économiques sur le bourg



Récapitulons ... :

Le PLU va développer le rôle de centralité que tient le cœur du village de Mazères-sur-Salat en :

- Favorisant la réorganisation du cœur du village, à partir d'une recomposition urbaine sur les places publiques et les bâtiments publics et à restaurer ;
- Mobilisant les outils pour améliorer la circulation et les mobilités douces au sein du village, ainsi que le rôle des espaces publics ;
- Incitant à la rénovation et la reconquête des bâtiments existants ainsi que des parcelles disponibles au sein du bourg, pour développer une capacité de logements ou de densification supplémentaire ;
- Facilitant et pérennisant l'installation de commerces et d'activités de proximité au sein du village, par la mobilisation d'outils du PLU et par la sensibilisation auprès des propriétaires ;
- Permettant de nouvelles constructions à proximité de cette centralité, dans un cadre de vie villageois répondant aux besoins des populations et relié par des mobilités douces pour satisfaire lesdits besoins.

Orientation générale 3 : lier les zones agricoles et naturelles aux défis de la transition écologique et à la préservation des paysages

Les zones naturelles et agricoles réparties sur la commune composent un canevas qui propose plusieurs perspectives positives dans le cadre du projet de PLU :

- Leur préservation permet de garantir une richesse de la biodiversité et une diversité des milieux, notamment le long de l'Ariège et sur le plateau de la haute terrasse, ainsi qu'une qualité paysagère d'ensemble ;
- Leur valorisation raisonnée et durable permet de relever les défis des transitions écologique, énergétique, alimentaire, et d'améliorer encore l'attractivité communale (détente, loisirs, sport, tourisme...) ;
- Leur protection et leur développement permet de diminuer les risques sur la commune, notamment les risques de dégradation de la ressource en eau et les risques de ruissellement des coteaux.

Le PLU doit donc décliner des outils de préservation et de développement durable, pour répondre aux enjeux de maintien de la biodiversité, de besoins locaux, de prévention des risques.

- Le PLU doit protéger les espaces naturels identifiés, pour maintenir la richesse de la biodiversité et leurs fonctions écologiques, en précisant et en renforçant la trame verte et bleue.
- Le PLU doit mettre en œuvre des outils de préservation paysagère, tant pour la qualité des grands paysages du plateau, que pour celle des paysages du quotidien du village, ce qui améliore le cadre de vie.
- Le PLU doit accompagner la mise en œuvre d'une véritable transition écologique, en participant à la prise de conscience de la valeur des espaces naturels et en déclinant les modalités de leur protection.
- Le PLU doit lutter contre les risques d'inondation-ruissellements, en préservant les secteurs de boisements et en proposant une urbanisation limitant l'imperméabilisation des sols.
- Le PLU doit concourir à la préservation des ressources, notamment en évitant l'artificialisation excessive des sols et en accompagnant l'urbanisation par des dispositifs de lutte contre les pollutions.

Orientation 3-1 : conforter la trame des milieux naturels et de la biodiversité, et préserver la qualité paysagère de la commune

La trame verte et bleue communale possède des enjeux sensibles et forts, avec des discontinuités susceptibles d'être résolues. La volonté municipale et de faire du PLU un outil permettant de répondre à cet enjeu de reconnexion des composantes de la TVB communale, et ainsi de maintenir et améliorer la fonctionnalité des écosystèmes. Ainsi sur les secteurs de Tussau, de Maillets et de Maridou, des mesures et de la concertation avec les propriétaires fonciers peuvent permettre d'améliorer les connexions entre réservoirs de trame verte.

De même et pour allier préservation écologique et paysagère, les boisements et alignement d'arbres, ainsi que les arbres isolés, pourront faire l'objet de protection particulières afin de conserver leur rôle.

Orientation 3-2 : préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, tout en prévenant mieux les risques naturels

L'eau en tant que ressource est un enjeu important du projet. D'une part car un captage d'eau potable existe sur la commune, et que deux points de pompage pour irrigation sont également présents. La nécessité de préserver la qualité et la quantité de la ressource se trouve dans le projet et le PLU déploiera les outils à sa disposition pour :

- Préserver les périmètres de protection en tenant compte de leur présence et de leurs règles dans le règlement du PLU ;

- Éviter les impacts des aménagements sur la qualité des eaux souterraines, notamment par le biais de principes dans les OAP ;
- Dimensionner l'accueil des populations en fonction des capacités de la ressource et des rejets sur le milieu ;
- Concernant les risques, au-delà du respect des PPR et autres informations connues, le PADD propose des objectifs de réductions du risque de ruissellement de pente en :
 - Faisant attention à la position des zones constructibles ;
 - Proposant un coefficient d'imperméabilisation pour toute zone urbanisable ;
 - Accompagnant les OAP de principes de limitation des ruissellements ;
 - Systématisant le traitement des eaux de pluies à la parcelle.

Concernant la préservation des zones humides, le PADD propose d'éviter que des zones constructibles puissent s'installer sur ou à proximité des zones humides identifiées. La trame bleue du Salat fera aussi l'objet d'attentions de la part du PLU, en complément de la politique GEMAPI menée sur la vallée, notamment derrière la zone industrielle, pour reconstituer la qualité de la ripisylve et des berges.

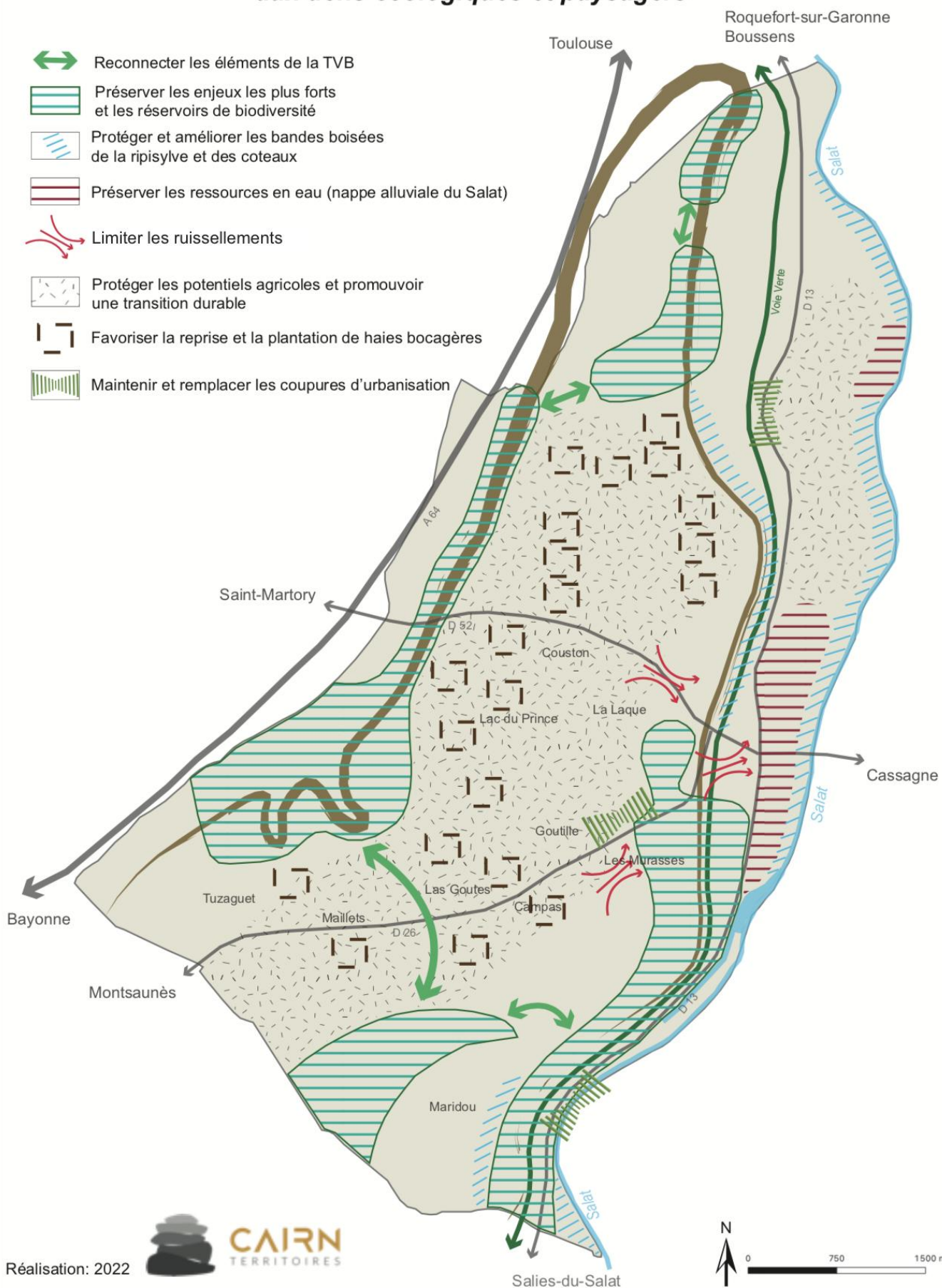
Orientation 3-3 : travailler à une utilisation plus raisonnable des sols en limitant l'exploitation intensive et l'artificialisation excessive

En complément des objectifs portés sur la trame verte et bleue, la municipalité souhaite aborder dans le PLU la question de l'amélioration des fonctionnements agricoles, de l'exploitation raisonnée des terroirs, et du rapport entre agriculture et paysage. Ainsi plusieurs axes de travail sont envisagés dans le PADD, dans le respect des mesures du SCoT :

- Les secteurs de prairies permanentes ou à enjeux agricoles forts pourront faire l'objet d'un encadrement poussé des constructions et de tout autre aménagement artificialisant les sols ;
- La pérennisation et transmission des exploitations et la mobilisation du foncier agricole pour l'installation, seront privilégiées dans la mesure du possible ;
- Le mitage agricole devra être évité et les sites actuels d'exploitation et d'aménagement seront privilégiés pour les constructions futures. Les installations agricoles nouvelles devront être permises et encadrées pour ne pas grever les potentiels des terroirs.

Le paysage bocager disparu aujourd'hui sera favorisé par les outils du PLU, en privilégiant l'implantation de haies arborées utiles aussi pour la création d'îlots de fraîcheur et la lutte contre les ruissellements de pentes.

Orientation 3: Lier les zones agricoles et naturelles aux défis écologiques et paysagers



Réalisation: 2022



Récapitulons ... :

Le PLU s'engage dans une protection du patrimoine naturel et dans la mise en œuvre de la transition écologique en proposant de :

- protéger les populations contre les risques naturels et la dégradation des ressources nécessaires à notre vie ;
- lutter contre le changement climatique et ainsi adapter nos sociétés aux modifications et évolutions dues aux impacts de celui-ci (les « 3A » : atténuation, accommodation, adaptation) ;
- préserver les espaces naturels dans leurs fonctionnalités écologiques mais aussi dans leurs rôles d'espaces de vie pour les populations et les pratiquants de la commune.

Orientation générale 4 : organiser le cadre de vie pour un meilleur « vivre ensemble » et pour s'engager dans la transition socio-économique

Rechercher un meilleur « bien-vivre » est aujourd'hui une préoccupation des élus, car l'urbanisation passe forcément par une réflexion sur le cadre de vie et d'existence des populations au sein des communautés villageoises créées. Cela est devenu une nécessité compte tenu de la recherche d'économie dans la consommation d'espaces, et de résilience dans nos comportements et nos consommations des ressources.

C'est donc une question qui touche aux potentialités d'accueil des nouvelles populations, pour leur proposer un cadre de vie permettant une véritable existence au sein de la collectivité, et non pas simplement une parcelle à construire ou un bâti à rénover sans se poser de questions de la place de chacun au sein de cet espace et de cette communauté. La première orientation pose la question de ces potentiels choisis, tout en diminuant la consommation d'espaces.

C'est aussi une question du devenir du cadre de vie, tant dans son rapport à l'environnement (utilisation des sols, paysages...) que dans son évolution face aux contraintes liés au changement climatique (adaptation, accommodation). La deuxième orientation propose des solutions pour améliorer la résilience et augmenter la solidarité.

Orientation 4-1 : Diminuer la pression sur les espaces non urbanisés

Dans le respect des attendus du SCoT et de la loi « climat et résilience », la municipalité s'engage dans la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le projet de PLU (2023-2033) implique donc de baisser de 50% la consommation de ces espaces par rapport à la période précédente équivalente (2012-2022).

NB : nous rappelons que le SCoT du Pays Comminges Pyrénées et la loi climat et résilience imposent de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi sur toute la France, il faut diminuer de moitié cette consommation sur les dix années à venir, par rapport à la consommation des dix années précédentes. Cela pour atteindre zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021, utilisés pour de l'habitat et de l'espace public, s'élève à 5,6 ha sur la commune. Ces espaces sont localisés et vérifiés sur le terrain, et ce chiffre rejoint l'estimation issue des services de l'État, produite en 2021.

Cette consommation foncière, assez faible pour une commune qui a connu un regain important de constructions ces dix dernières années, a permis de préserver Mazères-sur-Salat d'une urbanisation pavillonnaire excessive, gourmande en espaces naturels et agricoles, en réseau et en artificialisation des sols.

Les objectifs de la municipalité sont donc :

- d'exploiter au mieux les capacités du parc bâti existant au sein du village, en favorisant la rénovation et la mise sur le marché de tous les potentiels ;
- d'ouvrir des zones constructibles au sein ou dans la continuité immédiate de celles existantes, tout en améliorant la connexion de ces nouvelles zones au village ;
- de diminuer l'impact du projet urbain en réduisant l'imperméabilisation à la parcelle et en rationalisant les capacités de réseaux, de desserte et d'équipements.

Orientation 4-2 : produire un cadre de vie solidaire et résilient pour les populations actuelles et futures et s'engager dans des pratiques et des comportements favorisant la transition socio-économique et la lutte contre le changement climatique

Le PLU proposera des outils et solutions permettant de concilier le maintien d'un cadre de vie de grande qualité en termes d'ergonomie et de convivialité, tout en développant les mesures permettant d'atténuer les impacts du changement climatique tout en s'y adaptant :

- Solutions pour l'ergonomie villageoise : la reconquête du centre-bourg en termes de plaisir à l'habiter et à le pratiquer est la priorité du PLU. Comme vu dans l'orientation 2, les mobilités seront favorisées à partir de l'organisation viaire et des espaces publics. De plus, des outils du PLU seront recherchés pour préserver et entretenir le patrimoine urbain, pour favoriser les parcours et la connaissance des espaces (signalétique) et l'utilisation des lieux (berges du salat, voie verte).
- Solutions pour la zone industrielle : elle peut être le futur cœur actif du village, dans lequel des capacités d'installations d'activités à vocation culturelle, productive, sociale, touristique viendront consolider les tendances à l'économie de proximité, à la transition énergétique et alimentaire.
- Solutions pour le rapprochement des populations au sein d'un bien-être « actif » : les outils du PLU seront mobilisés pour garantir et maintenir les activités économiques favorisant la convivialité et les fonctionnalités multiples : orienter la destination des bâtiments, favoriser les manifestations et les événements sur les espaces publics, mobiliser la population par de l'information et de la sensibilisation liées à l'application du PLU.
- Le PLU sera un outil parmi d'autres pour amener, par l'exemplarité des politiques publiques, à des changements de comportements favorisant l'application des transitions multiples :

Les sept transitions à appréhender pour lutter contre le changement climatique

Transition numérique : réduire la fracture et dématérialiser

Transition écologique : réconcilier l'humain et l'environnement

Transition énergétique : consommer moins et mieux

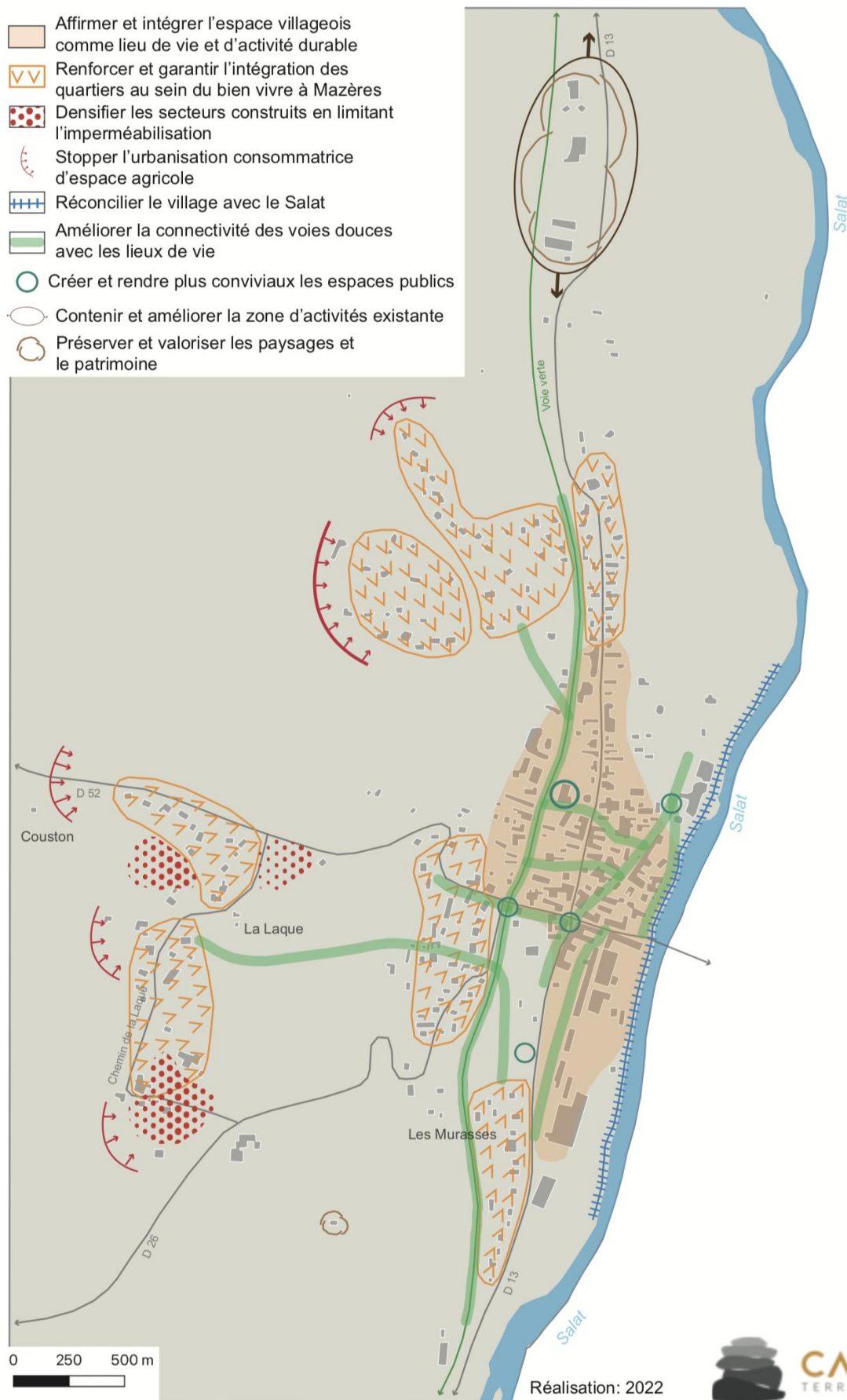
Transition démographique : diversifier l'attractivité

Transition mobilitaire : réduire les distances, augmenter le partage

Transition alimentaire : habiter à côté de son assiette

Transition démocratique : vers un système participatif et solidaire

Orientation 4: Organiser le cadre de vie pour un meilleur « vivre ensemble » et pour s'engager dans la transition socio-économique



Récapitulons ... :

A partir des enveloppes urbaines identifiées, des potentiels de densification et de mobilisation du bâti existant, des niveaux d'artificialisation des sols constatés, le projet urbain de la commune s'organise selon le schéma suivant :

- Le PLU doit favoriser, dans la mesure du possible, les potentiels des secteurs déjà urbanisés comme les dents creuses (parcelles vides dans et en bordure immédiate de ces secteurs), les espaces à densifier (parcelles à diviser), et le bâti existant à rénover en habitat (très peu présent en terme de logements vacants) ;
- Le PLU doit proposer des zones constructibles en continuité du village et des hameaux le permettant, dans le respect des espaces agricoles et naturels, et des formes urbaines existantes ;
- Le PLU doit proposer des outils d'urbanisation favorisant la densification et le cadre de vie villageois, tout en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- Le PLU doit encadrer l'intégration paysagère des constructions et inciter à la production d'un cadre de vie plus convivial, notamment en évitant le cloisonnement et l'isolement des habitations entre elles ;
- Le PLU doit relier les espaces productifs avec la transition alimentaire, en favorisant l'installation d'exploitants, les circuits courts et locaux, les productions diversifiées ;
- Le PLU doit participer à la transition énergétique, par le développement de mobilités douces, l'encadrement des potentiels de production d'énergie renouvelable, et en facilitant un urbanisme plus performant et sobre en énergie ;
- **développer des pratiques, des consommations et des habitudes plus locales, moins gourmandes en énergie, respectant notre environnement et nos paysages, tout en améliorant les liens entre les populations.**

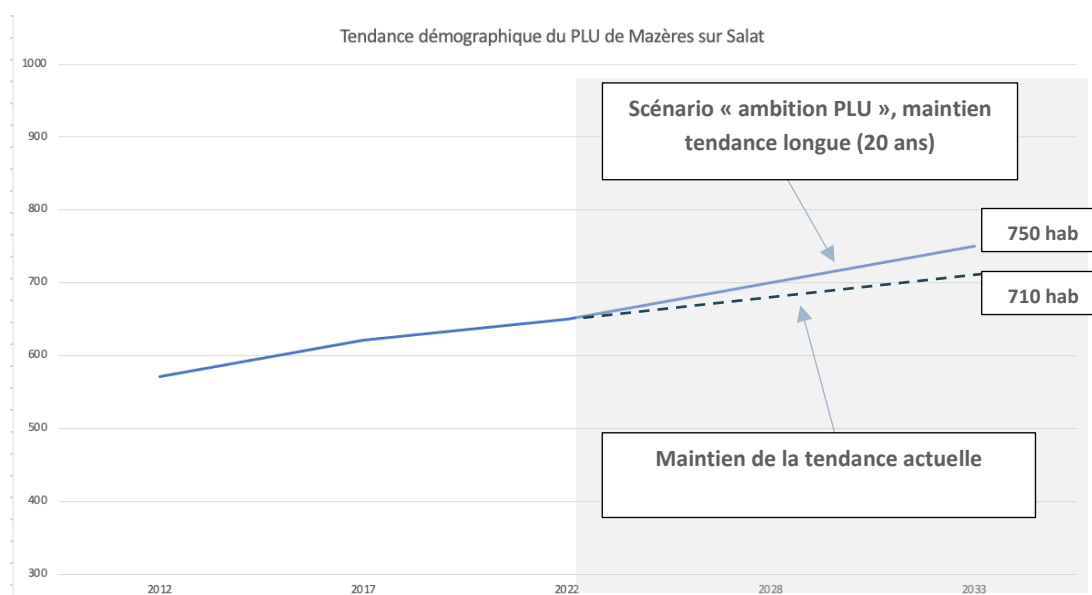
Synthèse et impacts du projet

Le projet communal propose de mettre à plat l'aménagement prospectif de la commune, en reliant des sujets et des politiques publiques pour décliner un projet intégré : **celui de conforter un cadre de vie solidaire et convivial dans le respect de l'environnement communal**. Cela passe par un PLU ambitieux en termes d'accueil de population, d'aménagement urbain, de préservation des ressources et du patrimoine. Cela est rendu possible en améliorant les points forts déjà en place de la commune :

- des pôles de services, d'équipements, de commerces et de loisirs proches et complémentaires qui composent le cœur villageois de Mazères-sur-Salat ;
- des zones d'habitat et résidentielles au sein d'un village et d'une campagne de grande qualité urbaine, agricole, environnementale et paysagère ;
- une attractivité importante grâce à la position de la commune en tant que porte entrée de la communauté de communes, et à la présence d'infrastructures et d'éléments forts d'attractivité et de passage (voie verte, Salat...).

L'ambition est de permettre l'accueil de population sur un rythme plus dynamique que récemment, pour viser une population d'environ 750 habitants en 2033 (soit un taux de croissance de 1,5 % par an ou 10 habitants supplémentaires par an), ce qui est important, mais réalisable, compte tenu de plusieurs facteurs :

- La commune a connu depuis dix ans une progression remarquable de 8,4 habitants par an (taux de croissance de 1,4 % par an). Cette attractivité peut être due à la position géographique entre plaine et montagne, à distance réduite de pôles économiques voisins (Saint Gaudens, Boussens...). Le cadre de vie de qualité et la mise à disposition de terrains agréables ont permis de renforcer ce constat.
- Le potentiel d'accueil de population est important sur la commune, et notamment par la mobilisation des logements vacants et la reconquête de bâtiments désaffectés en habitats d'accueil sénior. De plus, les quartiers récents peuvent faire l'objet d'une densification intéressante, proches du village, avec des capacités de réseau appropriées. Ce sont donc des zones AU en continuité, voire en dent creuse de zones U existantes, qui sont projetées.
- La zone industrielle est en cours de réaffectation structurante à l'échelle de la communauté de communes. Le potentiel d'accueil d'activités, d'associations, de manifestations et d'événements divers, ajoute encore à l'attractivité de la commune.
- Les politiques publiques des collectivités en faveur du maintien et du développement des services et équipements publics et économiques (écoles, services, locaux, habitat...), couplées à des aménités de tourisme et de loisirs existantes, sont des facteurs forts de promotion du territoire.



Cette ambition est compatible avec le SCoT, qui souhaite une augmentation notable de la population dans les pôles structurants de bassins de vie. Sur les 150 habitants par an prévus par le SCoT pour la communauté de communes Cagire-Garonne-Salat, cela représente pour la commune de Mazères-sur-Salat, commune de pôles, une part d'environ 6%, avec 10 habitants par an. Cela est largement compatible avec le poids actuel de la commune au sein de l'ensemble des pôles de la communauté de communes (17%).

A cette ambition s'ajoutent les exigences de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de diminuer l'artificialisation des sols, d'augmenter la densité de logements, de respecter et de restaurer les continuités écologiques. La reconnexion de la trame verte et la reconquête du paysage bocager du plateau de la haute terrasse en sont des éléments opérationnels forts.

Compte tenu de ce croisement d'exigences, et de la dynamique de la période précédente qui donne de l'espoir pour le renouvellement démographique et le maintien des services et équipements, le projet propose une mobilisation d'espaces à urbaniser diminuée de moitié par rapport à la période précédente, tout en améliorant fortement la densification au sein des enveloppes urbaines et la densité de logements par hectare. De plus, ce projet ambitieux mobilise en extension des surfaces à faible enjeu environnemental et agricole, et en continuité immédiate ou en insertion des zones déjà urbanisées.

Ainsi, avec moins de surface mobilisée et judicieusement choisie pour répondre à tous les enjeux, le projet du PLU envisage de retrouver un niveau de population des années 1970. Cela en préservant un cadre de vie de grande qualité, en maintenant les services et équipements, en réorganisant le cadre urbain vers plus de proximité, et en participant aux transitions socio-économiques et écologiques.

Les objectifs chiffrés sont les suivants :

Période de référence	Surface mobilisée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	Production de logements neufs	En densification/ extension/ bâti existant	Superficie moyenne des parcelles	Évolution de la population communale en valeur absolue	Population communale (année)	Nombre total de logements
2025-2035	3,2	55	15/30/10	900	+ 100	800 (2033)	420
2014-2024	5,6	33	10	1450	+ 69	655 (2022)	350

Le PADD propose donc quatre orientations qui s'engagent dans ces ambitions, tout en confortant le cadre de vie villageois et le lien entre les différents espaces de la commune. L'ambition de la municipalité est bien de faire de la commune de Mazères-sur-Salat une terre d'accueil au sein de secteurs reliés et d'espaces préservés.

Synthèse: Puiser dans la géographie du territoire et l'histoire des lieux pour proposer des ambitions durables et solidaires

Orientation 1



Dynamiser et organiser le maillage territorial

Orientation 2



Conforter les équipements et services



Maintenir et réorganiser les activités économiques

Orientation 3



Conforter les trames verte et bleue



Préserver le paysage et le patrimoine



Protéger la ressource en eau



Valoriser durablement l'agriculture

Orientation 4



Renforcer les lieux de vie et améliorer la mobilité douce



Contenir l'urbanisation et rapprocher les espaces d'habitats du village



Réalisation: 2022



CAIRN
TERRITOIRES



0 750 1500 m