

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

1ère Révision du PLU

approuvée par DCC du 11/04/2013

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

MAIRIE DE MONDONVILLE

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole COMMUNAUTÉ URBAINE

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

Introduction 5

Les Principes fondateurs d'un développement urbain durable 5

Un projet commun et une vision globale du territoire
à l'échelle de l'aire urbaine 6

1 - Objectifs et enjeux des politiques communautaires pour un aménagement durable du territoire.....7

1.1. Satisfaire les besoins en matière de logement dans un objectif de mixité sociale de diversité des fonctions urbaines et d'économie des ressources naturelles 8

1.2. Conforter l'attractivité et le rayonnement de la grande agglomération toulousaine 10

1.3. Favoriser la mobilité et l'accès à la ville pour tous pour une ville qui respire.....11

1.4. Un développement maîtrisé pour une métropole qui valorise son cadre de vie.....12

2 - Les enjeux communautaires à l'échelle du secteur de projet et de la commune 15

2.1. Les enjeux communautaires à l'échelle du secteur et de la commune 16

2.2. En matière de logement, et d'équilibre social de l'habitat 18

2.3. En matière de transports et de déplacements 19

3 - Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune.....21

3.1. Rappel des principaux messages du diagnostic/besoins et enjeux 22

3.2. Les enjeux préalables à la définition des orientations du PADD 23

3.3. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du PADD 27

Axe 1 : Renforcer le cœur de ville et permettre une centralité élargie.....28

Axe 2 : Recentrer le développement urbain autour du cœur de ville et conforter un urbanisme durable.....30

Axe 3 : Améliorer les déplacements, valoriser le cadre de vie et conforter les services 35

Axe 4 : Protéger le patrimoine naturel et agricole, valoriser le paysage et prendre en compte les nuisances 41

Introduction

Les principes fondateurs d'un développement urbain durable

Le P.A.D.D., Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire en prenant en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement du territoire de la Grande Agglomération Toulousaine établi dans le cadre de l'élaboration du PADD du SCOT en cours de révision.
Il exprime le projet sur lequel la commune et le Grand Toulouse souhaitent s'engager pour les années à venir. Clef de voûte du PLU, il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil de Communauté et du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.
Ce projet est élaboré dans une logique de développement durable en prenant en compte la lutte contre le changement climatique, conformément aux articles L 110, L 121-1, et L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il intègre 2 principes fondamentaux :

→ L'équilibre

. entre d'une part, le renouvellement urbain, développement urbain et rural, et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.

. au niveau géographique entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile

. avec une utilisation économe de l'espace, la préservation de l'environnement dans son acception la plus large (ressources naturelles, sites et paysages, patrimoine bâti, risques et nuisances…etc).

→ La satisfaction des besoins

. en matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques des logements.

. en matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

Un projet commun et une vision globale du territoire à l'échelle de l'aire urbaine

Les politiques publiques menées par le Grand Toulouse visent à assurer un développement équilibré du territoire communautaire inscrit dans un projet commun et une vision globale et partagée du territoire qui se lit à travers la démarche engagée dans le cadre du projet de schéma de cohérence territoriale.
Le PLU communautaire, à l'échelle de chaque commune, est chargé de garantir la faisabilité et permettre la mise en œuvre opérationnelle des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies au niveau intercommunal. Il s'inscrit en cohérence avec le projet de PADD du SCOT dont les orientations générales ont fait l'objet d'un débat en Comité syndical du SMEAT en avril 2009.

La dynamique intercommunale qui vise à poursuivre la construction d'un projet commun de territoire décliné selon les grands principes suivants :

Dynamisme pour que le territoire toulousain mérite son titre de métropole européenne.

Équilibre pour que le Grand Toulouse propose sur l'ensemble de son territoire une offre variée de logements, des activités économiques, des réseaux de transport en commun performants, des équipements et services publics de qualité.

Identité qui signe l'ancrage toulousain et permet de capitaliser sur les facteurs clés de succès de la métropole toulousaine.

Proximité pour garantir que les actions communautaires soient en prise avec les réalités locales, pour permettre aux Maires de garder la maîtrise de ce qui se passe sur leur territoire et maintenir voire améliorer la qualité des services publics offerts aux usagers notamment dans les services au quotidien.

Ce projet de territoire s'inscrit dans la démarche de schéma de cohérence territoriale (SCoT) engagée :

. à l'échelle de l'aire urbaine à travers de la réflexion InterSCoT portant sur plus de 400 communes
. à l'échelle de la Grande Agglomération Toulousaine à travers la révision du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine intéressant 116 communes autour de Toulouse (SCoT central).

Dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT menée par le syndicat mixte d'étude de l'agglomération toulousaine (SMEAT), 5 grands enjeux ont été identifiés :

Accueillir la population et l'emploi.
Maîtriser l'urbanisation.
Polariser le développement préférentiellement sur les pôles bien desservis en transports en commun et dotés en équipements.
Relier les différents pôles du territoire par la mise en place d'un système de transport et le développement des modes alternatifs à la voiture.
Piloter : la gouvernance territoriale apparaît comme un enjeu majeur pour mettre en œuvre et réussir le projet de territoire.

1 – Objectifs et enjeux des politiques communautaires pour un aménagement durable du territoire

1.1. Satisfaire les besoins en matière de logement dans un objectif de mixité sociale, de diversité des fonctions urbaines et d'économie des ressources naturelles

Entre extension urbaine maîtrisée et renouvellement urbain

Les travaux menés dans le cadre de la révision du SCoT font ressortir une croissance démographique probable de l'aire urbaine de plus de 300 000 nouveaux habitants, le territoire de la communauté urbaine étant, quant à lui, appelé à accueillir environ 218 000 nouveaux habitants (hypothèse haute) et 100 000 emplois estimés à l'horizon de 2030.

Le Grand Toulouse doit par conséquent prévoir une capacité de production de logements de l'ordre de 6200 à 7200 logements par an (hypothèse haute).
Les P.L.U. communautaires devront ainsi s'inscrire dans une dynamique de besoin en logements croissant à satisfaire, et de diversification de l'offre d'habitat.

Le développement de l'agglomération devra se faire sur 2 types de territoires :

- des territoires d'extension urbaine, les conditions de desserte en transports en commun étant un facteur déterminant pour les conditions d'urbanisation de ces zones.
- des territoires de renouvellement urbain qui constituent l'enjeu principal pour les années à venir. Après avoir identifié ces secteurs, l'objectif est d'anticiper et permettre leur évolution ou leur requalification en fonction de leurs potentialités.

Un développement favorisant la diversité des fonctions urbaines

L'accueil de logements doit s'accompagner de l'accueil d'activités, de commerces de proximité et services d'intérêt collectif afin de faciliter l'intégration urbaine des populations. Le PLU doit donc favoriser la plus grande mixité d'usage des zones U et AU en prenant en compte toutefois un positionnement judicieux des zones artisanales et industrielles dans le souci d'éviter, pour les populations résidentes, les dangers et nuisances (sonores, olfactives…) liés à ce type d'activité.

Pour un habitat solidaire : le Programme local de l'habitat (P.L.H.) et la charte de mixité sociale

Le PLH de l'agglomération toulousaine, approuvé en 2001, réajusté en 2005, vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Le financement des aides publiques au logement fait l'objet d'une convention entre le Grand Toulouse et l'Etat permettant de financer un objectif de production de plus de 13 000 logements sociaux sur la période 2006/2011. Le PLH est en cours de révision afin de fixer de nouveaux objectifs et de les décliner territorialement.

Par ailleurs, le Grand Toulouse a mis en place **une charte de mixité sociale** visant à répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements à l'échelle de chaque commune et entre les quartiers d'une même commune.
L'idée majeure étant de mettre l'accent, par le biais de l'attribution des aides à la pierre sur la production de programmes de logements accueillant des locataires de catégories socioprofessionnelles variées (financement par le Prêt Locatif à Usage Social accessible au ¾ des ménages).

La mixité sociale doit être intégrée dans le PLU afin de tendre vers une offre de 20 % de logement social dans toutes les communes en s'appuyant sur **des outils réglementaires** tels que :

- les orientations d'aménagement ;
- le règlement (plan de zonage et document écrit) :
  . les articles 2 des zones U et/ou AU (Code de l'Urbanisme, art. L123-1.16)
  . la Servitude de Mixité Sociale (Code de l'Urbanisme, art. L123-2-b)
  . la majoration de COS pour les opérations de logements sociaux pour certains cas déterminés (Code de l'Urbanisme, art. L127.1)

A travers la **politique de la ville**, le Grand Toulouse s'implique dans la revalorisation de certains quartiers et dans la réduction des inégalités sociales entre territoires en menant un ensemble d'actions, tant dans le domaine social (politiques de prévention et d'éducation, soutien aux personnes les plus fragilisées dans l'accès au droit ou vers un emploi durable (PLIE…etc.) que dans celui de l'urbanisme (renouvellement urbain).

Pour des logements à vivre, performants au niveau environnemental et d'un bon niveau de confort

Face à l'impératif d'une gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain il convient de promouvoir des formes d'urbanisation alternatives au pavillonnaire en incitant des opérations mixtes et des logements diversifiés avec un double enjeu :

- encourager des logements individuels plus denses en conservant le caractère intime de ce type d'habitat.
- donner de l'individualité aux logements situés dans des opérations d'habitat collectif en favorisant la mixité des typologies et en évitant la multiplication de petits logements sur un même territoire.

La notion de qualité d'usage du logement doit donc être prise en compte tout comme la qualité des espaces communs ou cœur d'îlot.
La composition du plan de masse doit tenir compte du patrimoine naturel et intégrer, dès la phase de conception, les aspects bioclimatiques (orientation, vents, espaces verts, biodiversité, paysage….).

Les programmes de constructions doivent également intégrer les thématiques de la préservation des ressources (eau potable, eaux pluviales, utilisation d'énergies renouvelables et maîtrise de la dépense énergétique permettant de limiter la « précarité énergétique », matériaux…etc.) et de la limitation des pollutions et nuisances (isolation acoustique, déchets…etc.).

1.2. Conforter l'attractivité et le rayonnement de la grande agglomération toulousaine

Aux cotés de la politique de l'habitat qui participe à l'attractivité et au rayonnement l'agglomération, la stratégie en matière de **développement économique**, vise à :

. **Accueillir et accompagner les entreprises dans un souci de mixité des fonctions urbaines** en développant de nouvelles zones d'activités, en recomposant les sites industriels anciens et en accompagnant leurs mutations.
L'objectif est de valoriser et structurer l'offre d'hébergement pour les entreprises, en organisant l'accueil des activités industrielles et logistiques, en offrant des lieux d'implantation à l'économie résidentielle (artisanat, commerce, service de proximité) qui participe à la diversité des fonctions urbaines.

. **Faire émerger et fédérer de nouveaux pôles de compétences,**

. **Développer l'accès aux services numériques dans les opérations publiques d'aménagement**

. **Maîtriser l'urbanisme commercial**, composante essentielle du dynamisme et de la structuration du territoire. L'objectif est d'accueillir de manière équilibrée les différentes formes de commerces en portant une particulière attention sur l'évaluation des incidences des projets qui ont un impact en terme d'aménagement du territoire et de développement durable (qualité environnementale du projet et son insertion dans le réseau de transports en commun).

. **Maintenir et développer les commerces et services de proximité**.

. Développer l'activité touristique et de loisirs s'appuyant sur le patrimoine naturel et bâti d'une part, et industriel d'autre part.

. Créer des équipements d'intérêt d'agglomération.

1.3. Favoriser la mobilité et l'accès à la ville pour tous, pour une ville qui respire

. L'application du principe de la cohérence Urbanisme –Transport

Un des grands enjeux de l'agglomération est de maîtriser son développement en évitant l'étalement urbain. L'objectif principal est par conséquent de lier toute ouverture à l'urbanisation à une réflexion préalable sur les conditions de dessertes en transport en commun des territoires concernés. Il s'agit également de promouvoir une intensification urbaine le long des axes bien desservis par un transport en commun cadencé.

. Vers une meilleure organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement

Le Grand Toulouse, en tant que partenaire actif de la révision du PDU, et membre du syndicat mixte des transports en commun, veille à développer le réseau de transports en commun à travers chaque opération d'aménagement ou de requalification de voirie structurante.
Outre l'amélioration de l'accessibilité de tous à la ville, l'objectif est également de diminuer la pollution atmosphérique résultant de l'accroissement constant des déplacements en véhicules particuliers. Face à l'évidence que représente encore l'usage de l'automobile, il est indispensable de proposer un éventail de choix alternatifs et adaptés (multimodalité) et de mettre l'accent sur la possibilité d'utiliser plusieurs modes de transports au cours d'un même déplacement (intermodalité). Le développement du réseau vert et cyclable de l'agglomération prend également dans ce cadre toute son importance.
Enfin, que ce soit à l'échelle d'une opération d'aménagement ou à l'échelle d'un permis de construire, chaque projet doit intégrer les problématiques relatives aux livraisons de marchandises, au stationnement des deux roues, motorisées ou non, et au stationnement des véhicules particuliers, en encourageant leur mutualisation.

. Vers un meilleur partage de l'espace public

L'espace public, créateur de lien social, joue un rôle structurant dans la construction et la vie de la cité. L'enjeu est donc de construire un espace urbain apaisé où cycles, piétons et automobilistes puissent cohabiter en toute liberté et en toute sécurité.
Il s'agit d'améliorer le réseau de voirie mais aussi et surtout de développer le réseau cyclable et d'assurer la qualité de l'espace public dans chaque opération d'aménagement.
Outre la maîtrise du foncier nécessaire, les PLU pourront donc comporter des emplacements réservés pour garantir la faisabilité des opérations nécessaires.

1.4. Un développement maîtrisé pour une métropole qui valorise son cadre de vie

. Le maintien d'un équilibre entre territoire agricole et développement urbain

Les territoires agricoles remplissent deux fonctions essentielles qu'il convient de prendre en compte :

- un rôle économique et social
- un espace de respiration et de qualité paysagère important pour le cadre de vie

Les enjeux sont donc :

- de définir les espaces agricoles à pérenniser et ceux qui peuvent faire l'objet de projets d'extension de l'urbanisation dans le respect de l'équilibre entre zones d'accueil résidentiel ou économiques, zones agricoles et zones naturelles.
- de réfléchir sur le devenir de l'agriculture périurbaine souvent située dans des territoires soumis à une forte pression foncière.

. La création d'un maillage vert et la réalisation d'aménagements et d'équipements d'espaces de nature : un patrimoine écologique et paysager structurant

Le territoire de la grande agglomération est riche d'espaces naturels remarquables ou « ordinaires » qui ont une fonction environnementale (écologique et faunistique), éducative et sociale. Certains forment de véritables réservoirs de biodiversité et ont donc vocation à rester non urbanisés.
A coté de ce capital inaliénable, d'autres revêtent un intérêt écologique moindre et ne doivent pas répondre à une stricte logique de protection. Ils doivent cependant constituer un pilier du développement du territoire.
L'objectif est par conséquent de protéger ou préserver ces espaces de nature en fonction de leur type et de leurs fonctions et de les relier à travers un maillage « vert et bleu » cohérent et continu qui doit entretenir des relations avec les espaces à vocation urbaine.
L'amélioration du cadre de vie passe enfin par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.

. La réduction des pollutions et la prise en compte des risques et des nuisances

Dans ce domaine, les objectifs consistent principalement à :

- Organiser l'espace et instaurer des règles d'urbanisme de façon à limiter l'exposition des populations aux risques (naturels ou technologiques) et aux nuisances (bruit, nuisance olfactives…).

- Contribuer à la maîtrise de la pollution de l'air par la promotion de la mixité des fonctions urbaines ayant pour corollaire le rapprochement entre les zones d'emplois et les secteurs d'habitat.

- Eliminer et valoriser des déchets ménagers
  Chaque opération d'aménagement et chaque projet de construction doivent prendre en compte la problématique de collecte des ordures ménagères, industrielles, des déchets spéciaux… etc, en intégrant les obligations de tri des déchets.

. La politique dans le domaine de l'eau

- La protection de la ressource et la sécurisation de l'alimentation :
  . La maîtrise de la consommation d'eau notamment en matière d'habitat et la sécurisation des pompages et de l'alimentation en eau potable
  . La gestion des eaux pluviales et des eaux usées
  L'objectif est de *limiter l'impact de l'urbanisation sur le cycle de l'eau.*
  L'ensemble des préconisations du Grand Toulouse dans ce domaine s'inscrit directement dans la philosophie du développement durable en permettant la réalimentation de la nappe phréatique et l'amélioration de l'état des réseaux et en participant à la lutte contre les inondations.
  Parallèlement, le Grand Toulouse développe également les réseaux d'assainissement ainsi qu'un programme d'extension, de création de stations d'épuration en phase avec le développement urbain.

- La préservation des milieux aquatiques
  Le territoire du Grand Toulouse est traversé par la Garonne et de nombreux cours d'eau qu'il convient de préserver et aussi de considérer comme un fabuleux potentiel de création de nouveaux espaces récréatifs pour les habitants.

Pour conclure, le projet de territoire du Grand Toulouse se construit autour des axes suivants :

L'organisation du développement urbain au regard d'une cohérence entre l'urbanisme et les déplacements. Il en ressort les enjeux suivants :

- Identifier et hiérarchiser des territoires en définissant des sites stratégiques de densification, au regard de leur situation dans la zone d'influence d'équipements, de centralités, de noyaux villageois et des transports en communs performants.

- Densifier ces territoires de projet pour permettre l'accueil d'habitants et d'emplois au travers des territoires d'extension et d'intensification urbaine.

- Structurer le territoire du Grand Toulouse en bassins de consommation, de mobilité, de vie et autour de centralités urbaines.

Le système de déplacements doit pouvoir répondre en termes quantitatif et qualitatif aux objectifs d'accueil, de rayonnement et de densification de la métropole et qui doit être en cohérence avec le développement et l'équipement du territoire. Pour ce faire :

- Le réseau de transports publics est appelé à évoluer dans le cadre notamment de la révision du plan de déplacements urbains,

- La programmation de création ou d'aménagement d'infrastructures multimodales se poursuivra de manière à rendre mieux accessibles les communes périphériques ainsi que l'aéroport international; à permettre la densification du cœur de l'agglomération et à conforter un fonctionnement en bassins de vie autour de centralités.

- L'accessibilité régionale et européenne de la métropole tendra à être améliorée en terme de desserte ferrée, avec l'accompagnement de l'arrivée du T.G.V.

La maîtrise de l'occupation et de la fonction des espaces qui composent le territoire, et l'équilibre entre ces espaces. Il convient donc de :

- Préserver des espaces agricoles en identifiant les zones agricoles pérennes à enjeu, et en les protégeant de tout risque de destruction.
- Affirmer une trame verte pour assurer la continuité des corridors écologiques.
- Prévenir les risques en intégrant les documents de prévention dans la planification, en gérant de façon économe les ressources et en optimisant leur consommation et enfin en se réservant des possibilités de production et de transports des ressources alternatives, notamment.

Il s'agit pour le Grand Toulouse, de s'impliquer plus encore dans un aménagement équilibré solidaire et durable du territoire. Plusieurs outils permettent de mettre en œuvre les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement de la communauté urbaine :

→La maîtrise du foncier avec :
- le Droit de Préemption Urbain
- la création de zones d'aménagement différé ou de réserves foncières (D.U.P.)
- l'acquisition du foncier et le portage de terrains grâce à l'Etablissement Public Foncier Local (E.P.F.L.)
- la création d'emplacements réservés au bénéfice du Grand Toulouse ou de l'EPFL

→La réalisation d'opérations d'aménagement :
Le Grand Toulouse, en tant que maître d'ouvrage, réalise des opérations d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, Programme d'Aménagement d'Ensemble) qui assurent la maîtrise de l'urbanisation par la collectivité publique.

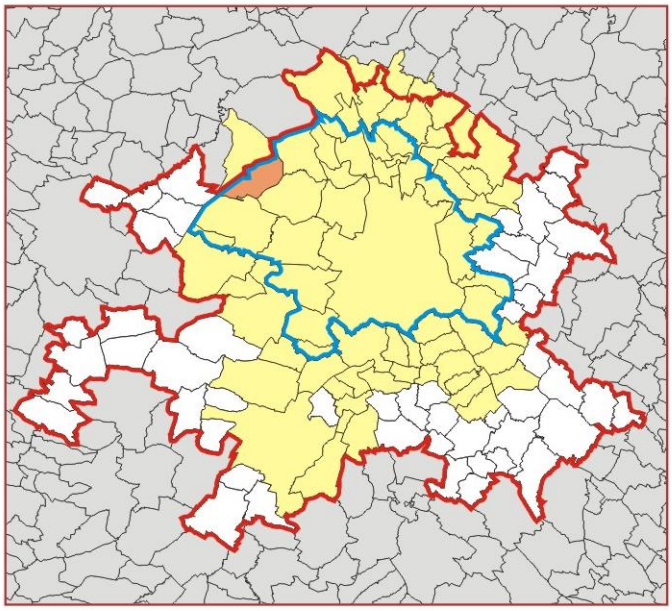
Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel pour la mise en œuvre du projet de territoire en permettant aux grandes orientations politiques de trouver des traductions concrètes opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

L'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme est un travail qui nécessite une étroite collaboration entre la communauté Urbaine et les communes. Ainsi, le Grand Toulouse gèrera les procédures d'adaptation des documents de planification en concertation avec chacune des communes concernées, conformément à l'article L123-18 du code de l'urbanisme.

2 – Les enjeux communautaires à l'échelle du secteur de projet et de la commune

2.1. Les enjeux communautaires à l'échelle du secteur et de la commune

Située au Nord-Ouest du territoire de la Communauté Urbaine, en deuxième couronne, la Commune de Mondonville s'étend sur un vaste territoire de près de 1200 hectares, et comptait 3036 habitants en 2007 (source INSEE)
Dans le cadre du document de planification, trois enjeux communautaires ont été identifiés.

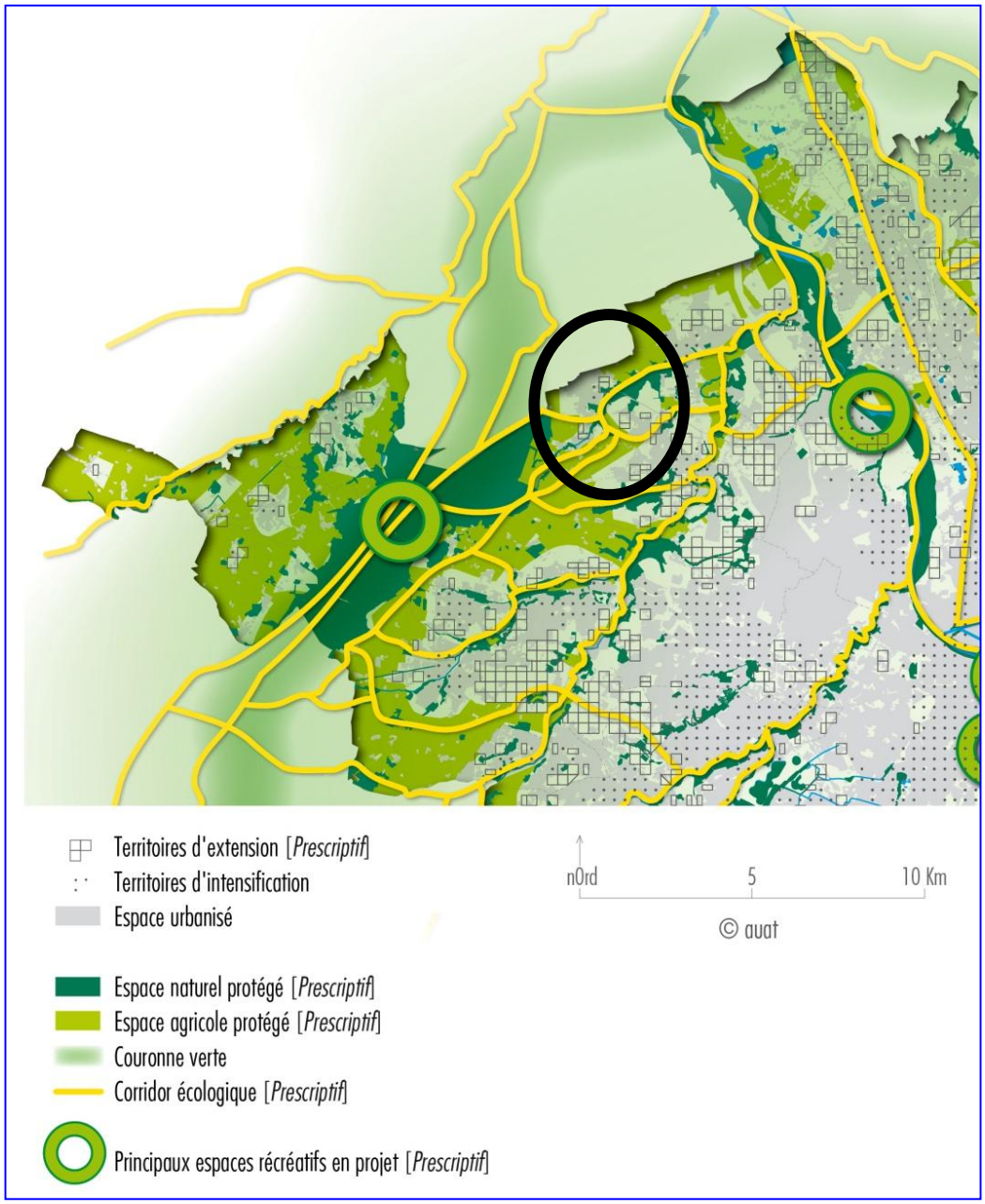


2.1.1 En matière de développement urbain : recentrer autour du cœur de village et limiter l'étalement de l'urbanisation

Le patrimoine bâti du noyau villageois d'une part, l'importance des espaces naturels et leur qualité paysagère d'autre part constituent, pour la Commune de Mondonville et le Grand Toulouse des atouts qu'elles entendent préserver dans le cadre du développement de la commune.
Aussi, l'un des principaux objectifs de la révision engagée est de limiter l'étalement urbain de ce territoire à vocation essentiellement résidentielle, et de circonscrire l'urbanisation au cœur et aux abords immédiats du village, offrant encore, en terme de foncier, d'importantes potentialités d'accueil
Pour ce, les études et opérations urbaines ont été engagées par le Grand Toulouse, en concertation avec la commune sur les secteurs du Centre Ville et Moulin à Vent.

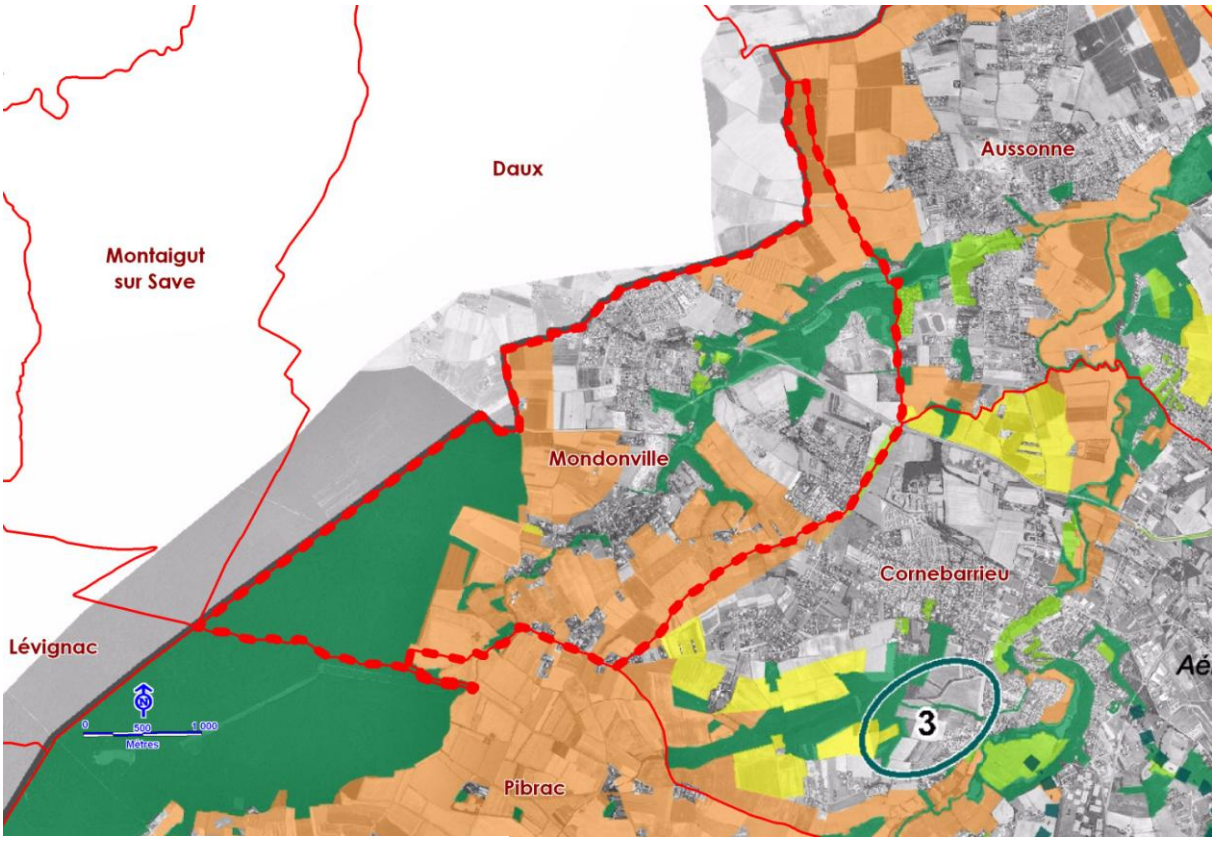
2.1.2 Protéger et valoriser les espaces naturels

Le patrimoine naturel de la commune est constitué de deux grandes entités :
La vallée du Gajea, qui la traverse sur sa plus grande longueur selon un axe Sud-Ouest/ Nord Est, et la forêt de Bouconne, qui occupe environ un cinquième de la surface communale et est intégrée à la couronne verte du SCoT.
Le Grand Toulouse a été récemment signataire de la Charte de Protection de la Forêt de Bouconne affirmant ainsi sa volonté en matière de préservation et de valorisation de ce patrimoine naturel.



2.1.3. Permettre le maintien d'une activité agricole dynamique.

Le diagnostic établi pour la Commune de Mondonville confirme l'existence d'une activité agricole importante et dynamique : en permettre les conditions d'une pérennisation constitue bien un enjeu économique en maintenant et protégeant la vocation des secteurs agricoles identifiés, ainsi qu'en permettant la mise en œuvre d'outils élaborés dans le cadre d'une politique communautaire d'agriculture péri-urbaine.



2.2. En matière de logement, et d'équilibre social de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré pour la période 2010-2015 et qui comprend un programme d'actions défini pour chaque commune précise, en cohérence avec les objectifs du SCOT, le nombre et le type de logements à construire, les dispositifs opérationnels envisagés et les moyens nécessaires.

Comptant moins de 3500 habitants, Mondonville n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU ; son objectif est toutefois d'anticiper l'obligation fixée par cet article et d'approcher 10 % dès la fin du PLH.

L'objectif de production de logements pour la période 2010-2015 est de 500, soit 83 logements par an, dont une part de 20 à 25 % de logements locatifs sociaux.

La commune souhaite en effet accueillir des ménages familiaux, mais aussi permettre le maintien des jeunes sur son territoire, par une offre adaptée aux demandes de décohabitation.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU devra permettre la mise en place d'outils notamment dans le cadre du projet de densification du Centre Ville et de l'opération « Moulin à Vent ».

2.3.En matière de transports et de déplacements

2.3.1 En matière de voirie :

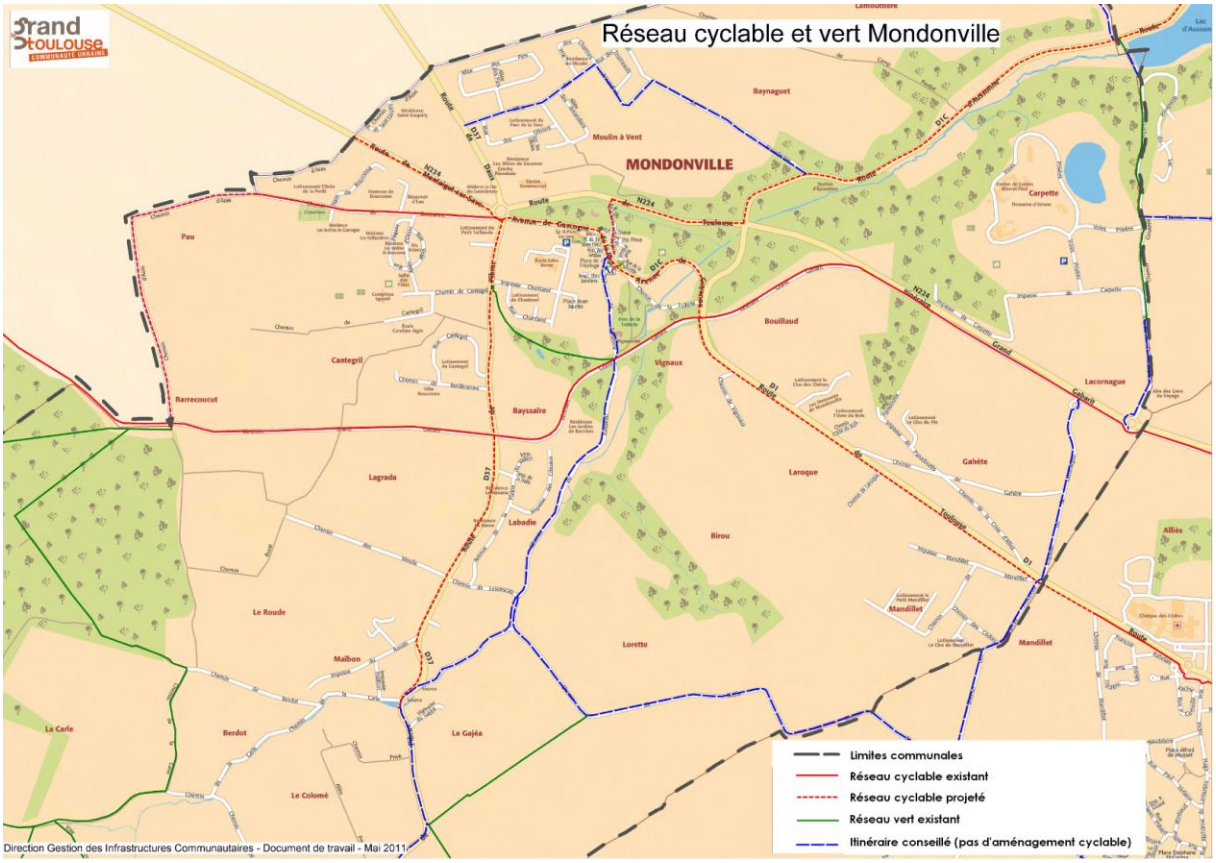
Les Routes Départementales n 1 et 37, ainsi que l'Itinéraire à Grand Gabarit (RN 224) relient la Commune à ses voisines membres du Grand Toulouse et se poursuivent vers le Nord Ouest au-delà du périmètre de la Communauté Urbaine.
La Commune, située en zone de développement mesuré au SCOT, n'est concernée par aucun contrat d'axe.



2.3.2 En matière de Transports en Commun :

La Commune de Mondonville est desservie par la ligne de bus Tisseo n° 17, qui dessert l'accès au Tramway à la station Andromède-Lycée de Blagnac ainsi que par deux lignes de «Transport à la demande» (TAD) le n° 118 vers la gare de Colomiers et 120 qui amène au terminus de la ligne de Tramway (ligne T) à Beauzelle.

2.3.3 En matière de réseau cyclable : Le maillage des pistes et voies cyclables, projeté à l'échelle du Grand Toulouse, doit être poursuivi, et développé vers les communes limitrophes et hors Communauté Urbaine.



3 – Les orientations d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune

3.1. Rappel des principaux messages du diagnostic / besoins et enjeux

Mondonville, territoire résidentiel très attractif au sein de l'Agglomération a connu une urbanisation forte sur la période de 2000 à 2007 et est située dans un bassin d'emplois très dynamique du Nord-Ouest.

Le territoire communal dispose aujourd'hui de potentialités foncières importantes mobilisables (zone urbaine, centre-ville et nouveaux secteurs du Moulin, Larroque /Gahète et Labadie).

Dans une perspective de développement mesuré en cohérence avec le ScoT, la construction d'un projet de ville global et cohérent, constitue un enjeu fort de la maîtrise de son évolution par les collectivités.

La ville a conservé un centre ancien homogène et identitaire, qui dispose de bonnes **potentialités d'évolution et de renouvellement.**

Elle offre une variété de paysages et d'espaces naturels qui fondent son identité (vallée du Gagée, plaine et plateau agricoles, forêt de Bouconne d'intérêt d'agglomération) **en situation parfois sensible et pas toujours suffisamment mis en valeur.**

La population est plutôt jeune et familiale (69% ont – 45ans) à profil majoritairement de cadres supérieurs et de professions intermédiaires.
La **tendance à la baisse de la taille des ménages se poursuit** (2,7 personnes par ménage en 2007)., mais cet indicateur reste relativement élevé par rapport à celui de l'Agglomération

Une diversification du parc de logements en progression : la part du pavillonnaire reste toutefois très majoritaire (93% du parc global en 2007), avec de grands logements. **Le parc social est aussi en augmentation et diversifié**, mais selon une programmation moins constante.

L'offre d'équipements et de services de proximité est « polarisée » dans le centre et les quartiers nouveaux attenants, et des besoins sont identifiés au regard de l'évolution de la commune. **Le commerce est déficitaire dans le centre ancien** (des potentialités en perspective dans le projet nouveau cœur de ville).

La commune est marquée par des coupures topographiques et physiques ce entraîne l'isolement de certains quartiers (quartiers Sud et Est).

L'offre en transports en commun n'est pas attractive :
3 déplacements sur 4 s'effectuent en voiture°.
Et si le transport à la demande (TAD) fonctionne bien, **un besoin de développement des modes doux** dans la ville et entre les quartiers a été identifié.

Mondonville dispose de lieux publics et d'échanges, vecteurs de lien social et de liens inter-quartier : ils sont notamment localisés au centre ville, dans le secteur Orion et autour du pôle commercial carrefour Market.

3.2. Les enjeux préalables à la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le diagnostic et les besoins identifiés ont permis d'élaborer un certain nombre d'enjeux pour Mondonville, que l'on peut résumer :

A l'échelle de l'agglomération

Conforter la vocation résidentielle de Mondonville en accueillant un développement mesuré en cohérence avec les enjeux de l'agglomération.

A l'échelle de la commune

Répondre à trois grands défis et développer Mondonville sur la base :

-d un urbanisme maîtrisé et durable

- Maîtriser les évolutions de l'urbanisation autour d'un développement mesuré
- Re créer un nouveau cœur de ville, permettre un renouvellement des potentialités foncières mutables
- Inscrire le développement du secteur du Moulin en continuité du centre-ville, dans une vision de projet maîtrisé
- Mettre en place une politique de déplacements qui favorise les modes doux associée à des projets de valorisation de l'espace public
- Renforcer les liens inter quartiers, atténuer les effets de coupure
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement

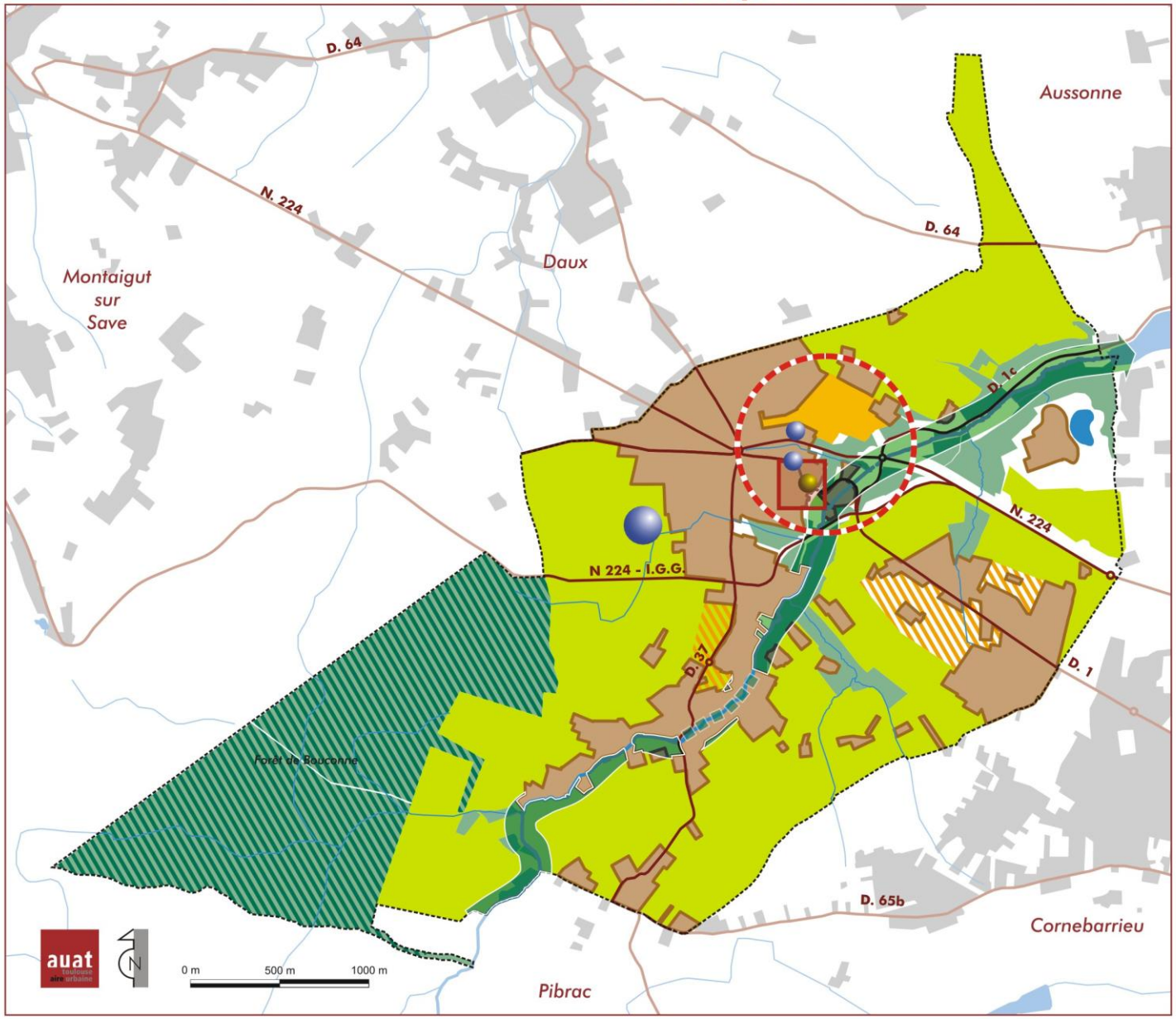
- d'un territoire de nature et de patrimoine

- Valoriser et préserver le noyau ancien villageois identitaire patrimonial, tout en confortant son élargissement.
- Protéger et valoriser les sites naturels à sensibilité environnementale et paysagère (vallée du Gajéa, forêt de Bouconne et ses lisières)
- Protéger les espaces agricoles à pérenniser
- Réfléchir à des mesures paysagères de transition entre espace naturel ou agricole et espace urbain

- d'une ville de cohésion sociale

- Renforcer la diversification du logement et la mixité sociale, afin de répondre à la demande et à la diversité des ménagesConforter, développer et pérenniser le logement social, pour contribuer à répondre aux besoins de l'Agglomération et être en adéquation avec la programmation du PLH
- Conforter les besoins en équipements administratifs, culturels et sportifs pour satisfaire les besoins de la population actuelle et future
- Inciter l'accueil du commerce et de service de proximité dans le nouveau cœur de ville autour d'un espace public fédérateur

Commune de Mondonville - Territoires et enjeux



1 Un urbanisme maîtrisé et durable

- Un recentrage du développement : projet de ville à court terme sur le territoire du centre-ville et du Moulin.
- Des territoires d'extension urbaine à plus long terme (Larroque / Gahète et Labadie).
- Un territoire urbanisé à conforter et à circonscrire son étalement.

2 Un territoire de nature et de patrimoine

- La forêt de Bouconne, un territoire paysagé d'intérêt d'agglomération.
- Les coteaux boisés du Gajéa et sa continuité sur la plaine.
- Les espaces agricoles de la plaine et du plateau.
- Un patrimoine villageois identitaire.

3 Une ville de cohésion sociale

- Poursuite de la diversification de l'offre de logement et l'accueil de logement social.
- Conforter les pôles d'équipements et des services (secteur Orion, centre-ville et secteur entrée de ville N 224).

  Améliorer les liens inter-quartiers et développer les modes doux.

3.3. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont définies dans le respect des grands objectifs de la loi SRU énoncés aux articles L.110 et L.121 du code de l'urbanisme. Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour les dix années à venir.

Le PADD est structuré autour de quatre grands axes d'orientations:

Axe 1 : Renforcer le cœur de ville et permettre une centralité élargie

Axe 2 Recentrer le développement autour du cœur de ville et conforter un urbanisme durable

Axe 3 : Améliorer les déplacements, valoriser le cadre de vie et conforter les services aux habitants

Axe 4 : Protéger le patrimoine naturel et agricole, valoriser le paysage et prendre en compte les nuisances

Ces orientations répondent à la volonté de :

- *Maintenir l'équilibre entre le développement urbain, le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des espaces agricoles d'intérêt majeur.*
- *Renforcer les atouts et les éléments identitaires du patrimoine naturel et bâti.*
- *Maîtriser l'accueil d'habitants dans un cadre de développement répondant aux objectifs de maîtrise la croissance de l'agglomération et du SCoT. Ce développement devra concilier respect des préoccupations environnementales et mixité urbaine et sociale.*
- *Maîtriser les déplacements en recherchant une meilleure accessibilité pour tous garantissant une meilleure qualité de vie, ainsi que la préservation de l'environnement.*

Axe 1 Renforcer le cœur de ville et permettre une centralité élargie

Il s'agit de conforter les atouts de la centralité actuelle qui bénéficie d'une cohérence et d'un patrimoine bâti homogène en valorisant les espaces publics du noyau ancien dont l' identité villageoise a été préservée, tout en favorisant sa revitalisation. L'objectif de la collectivité est de recréer un nouveau cœur de ville autour d'un espace emblématique du type place du centre tout en confortant les équipements structurants de la commune, l'accueil de commerces et de services pour favoriser la proximité et la vitalité du nouveau centre urbain. Dans ce projet, s'inscrit également la politique globale d'intensification et de renouvellement de l'habitat dans le centre en confortant l'évolution et la mutation de foncier favorable.

1 - Poursuivre les efforts entrepris dans la préservation et la valorisation du noyau ancien villageois.

- Etre attentif à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti ancien homogène : identification du patrimoine et préservation au PLU, réfléchir à un cahier de prescriptions architecturales afin de favoriser la requalification des façades architecturales par les particuliers…

- Poursuivre la mise en œuvre d'une politique de valorisation de l'espace public en faveur des modes doux engagée sur le noyau ancien afin de renforcer le lien social et permettre la mise en relation avec le nouveau cœur de ville et les autres quartiers :

  - Aménagement de l'espace de l'espace public lié à la voirie et permettre l'intégration de tous les modes de déplacements en confortant les liaisons piétonnes et les cyclables
  - Poursuite de l'aménagement de la rue de la République et place de l'horloge
  - Aménagement de l'avenue de Gascogne en lien avec l'accueil du nouveau cœur de ville
  - Création de véritables ouvertures entre le noyau ancien et le nouveau cœur de ville par des liaisons piétonnes

- Encourager la rénovation et la réhabilitation de bâti dans le centre ancien pour inciter et faciliter l'accueil de petits programmes d'habitat social en locatif et en accession.

2 - Elargir la centralité, créer un nouveau cœur de ville

Le projet est en cours de réflexion, une étude de faisabilité économique et de montage opérationnel est engagée. Dans cette perspective, le projet prévoit une nouvelle polarité comportant des équipements ainsi qu'un espace public majeur. La densification de l'habitat en harmonie avec l'existant, tout en préservant la forme bâtie villageoise le long de la rue principale est également à l'étude. Un autre enjeu guide aussi le projet, celui du désenclavement des fonds de parcelles ou de terrains libres, par des aménagements cohérents en terme d'accès, de voies et de liaisons piétonnes avec le noyau ancien et les autres quartiers.

- Créer une nouvelle polarité de vie autour des futurs équipements publics structurants et un espace public majeur tel est l'objectif du projet en cours. Ce projet qui s'étend sur un foncier essentiellement public prévoit :

  - la création d'un espace public fédérateur, de type place ou esplanade comme lieu emblématique de la nouvelle centralité qui fédèrera l'ensemble de la vie du centre.
  - le développement de nouveaux commerces et services autour de cette place pour conforter la vie et l'animation du centre.
  - l'accueil de deux nouveaux équipements publics structurants: la nouvelle mairie et la médiathèque (le projet de la crèche étant déjà engagé) qui constitueront les éléments attractifs forts du centre.
  - l'accueil de l'habitat par densification du foncier libre ou par mutation de certaines parcelles bâties. En effet, la vitalité du centre s'appuie également sur une mixité d'accueil et de fonctions en prévoyant de l'habitat collectif (en majorité) avec des commerces et services en rez de chaussée d'immeubles.

- Intensifier le centre en favorisant la constructibilité et en incitant l'intensification des « dents creuses » ou parcelles bâties mutables autour de la nouvelle polarité crée.
  Dans ce cadre on distingue deux types de territoires :

  - un territoire à foncier privé stratégique articulé à la nouvelle polarité et susceptible d'être urbanisé rapidement. La mise en oeuvre de ce secteur permet en effet la continuité urbaine du centre et le désenclavement de la nouvelle polarité par une voie structurante.

  - un territoire à foncier privé mutable au sud qui permet de renforcer l'habitat dans le centre tout en désenclavant des fonds de parcelles et en favorisant des accès cohérents et regroupés. L'évolution de ce territoire pourrait se faire par incitation réglementaire du PLU.

Le projet du centre-ville s'inscrit dans un projet urbain global articulé au territoire du Moulin, dans une logique de continuité urbaine : via notamment l'entrée de ville RN224 à réaménager, des ouvertures et des liaisons physiques par des modes doux à créer entre ces deux espaces. Enfin, le renforcement des équipements du centre s'inscrit également en réponse aux besoins des actuels et futurs habitants du Moulin notamment.

Axe 2 Recentrer le développement urbain autour du cœur de ville et conforter un urbanisme durable

De façon générale, le développement urbain de Mondonville s'inscrit dans des objectifs de recentrage et de maîtrise de l'accueil d'habitants avec le renforcement et l'intensification du centre ville et le développement d'un nouveau quartier ; le Moulin
Ce développement permettra de maintenir l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbains et la protection des espaces naturels et agricoles. Il devra aussi favoriser une mixité urbaine et sociale, par l'accueil : de l'habitat diversifié, des équipements, de commerces et de services. La commune veut également limiter l'étalement urbain en anticipant l'évolution de secteurs urbanisés et en freinant tout développement linéaire consommateur d'espace. Ainsi les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont poursuivis, conformément au SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine et à la loi Grenelle.

1 - Prioriser le développement autour du Centre sur les dix prochaines années (avant 2020)

- Un développement du secteur du Moulin sur un territoire d'environ 13ha. Un futur quartier d'habitat et d'équipements de proximité d'environ 350 logements. Ce projet à l'étude actuellement s'inscrit dans une continuité urbaine, physique et visuelle avec le projet Centre Ville en s'appuyant sur les éléments remarquables du site pour fonder les bases de son organisation spatiale.

  - Articuler le Centre ville au futur quartier du Moulin en aménageant l'entrée de ville sur la N224 qui permettra de faire le lien et la «couture » entre ces deux quartiers (aménagement urbain des abords, sécurisation et confort du piéton et cycles....).
  - Compléter cette articulation en aménageant des liaisons douces de proximité entre le centre et le futur quartier du Moulin mais aussi vers le centre commercial, les autres quartiers, les zones vertes et la forêt de Bouconne.
  - Créer une co-visibilité avec le noyau villageois, favoriser l'aménagement paysager par mise en valeur de grands espaces intégrant des noues et affirmant l'identité du quartier.
  - Créer un quartier d'accueil d'habitat mixte pour répondre aux nouveaux besoins de logements en terme de mixité et de diversité sociale, en retrouvant les qualités d'un bâti intermédiaire et collectif plus compact et moins consommateur d'espace, en favorisant la diversité des espaces publics et privés.
  - Accueillir des équipements de proximité pour personnes âgées et enfants et associations afin de répondre aux besoins des habitants futurs.
  - Maîtriser le développement de ce territoire tel est l'enjeu pour la collectivité, les études de faisabilité en cours permettront de définir l'outil opérationnel le mieux adapté en relation avec le rythme d'urbanisation de ce quartier.

- Des évolutions urbaines à maîtriser sur le secteur d'habitat situé au sud, le long de la vallée du Gagéa au lieu dit « La Carle » chemin du Ruisseau (classé en UBa au PLU actuel).
  Ce territoire initialement non desservi par le réseau par le réseau collectif d'assainissement présente aujourd'hui de grandes parcelles avec un potentiel d'évolution. Il s'agit d'identifier ces potentialités afin d'édicter des orientations et des prescriptions permettant d'assurer une évolution harmonieuse de ce secteur. En effet, ce territoire, a des atouts et des qualités paysagères du site traversé par le ruisseau du Gagéa qu'il convient de préserver en confortant une continuité verte et en prenant en compte les caractéristiques topographiques et de desserte sensibles.
  Le PLU devra identifier ces terrains et anticiper leur évolution en terme de forme urbaine et de conditions fonctionnelles (accès, voirie, liaisons …).

2 – Mobiliser, à plus long terme (après 2020) des potentialités de développement

- Un potentiel sur les deux secteurs de Larroque /Gahète (18ha environ). L'objectif de la collectivité est de préserver une capacité de développement futur sur ces secteurs. Tout projet devra favoriser à terme une mixité des fonctions urbaines à l'échelle du territoire concerné et assurer des continuités physiques avec le centre ville et les autres quartiers.

- Un potentiel de développement sur le secteur de Labadie (environs 4,5ha), le long de la route de Pibrac en continuité directe de l'urbanisation existante à vocation d'habitat. Tout projet devra intégrer des continuités vertes et des ouvertures visuelles sur la forêt de Bouconne, et assurer la préservation de la continuité écologique entre la vallée du Gagéa et la forêt de Bouconne via la zone agricole au nord.

- L'ouverture à l'urbanisation de ces territoires n'est pas phasée dans le cadre de la présente révision de PLU lancée par délibération du Grand Toulouse du18 juin 2010

3 – Limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement progressif des constructions aux franges des zones urbaines

- Circonscrire l'urbanisation de secteurs urbanisés (zone U), la collectivité ne souhaite pas mobiliser d'autres disponibilités foncières que celles identifiées ci dessus en cohérence avec le SCoT d'agglomération, en privilégiant un développement maîtrisé qui conforte le centre ville et le secteur du Moulin.

- Limiter l'étalement des sous secteurs en Nh dans le PLU d'accueil limité en habitat en diffus non lié à l'agriculture. Ces secteurs seront maintenus avec des dispositions réglementaires adaptées limitant leur étalement.

4 – Poursuivre la diversification de l'offre de logements et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

- Mettre en œuvre les objectifs communautaires pour répondre aux besoins des habitants et favoriser les parcours résidentiels.

  - L'objectif de production de logements sur la période du PLH (2010-2015), est évalué à 500 logements avec deux opérations majeurs : la densification du centre ville (150 logements) et le développement du secteur du Moulin (350 logements. La taille moyenne des ménages étant à Mondonville de 2.7personnes en 2007, cette production impliquerait l'accueil d'environ 1350 personnes sur la période 2010-2015. Avec 3509 habitants en 2010 (selon les données INSEE), Mondonville pourrait atteindre 5000 habitants en 2015.

  - Des objectifs de diversité du logement dans le PLH 2010-2015 à savoir 20 à 25% de logements locatifs sociaux par rapport à l'objectif de production sur cette période

- Prendre en compte dans les programmations futures de logements les besoins et les évolutions des populations spécifiques : augmentation des personnes âgées et des familles monoparentales, personne à mobilité réduite, …

5 – Intégrer des préoccupations environnementales dans l'aménagement et les constructions

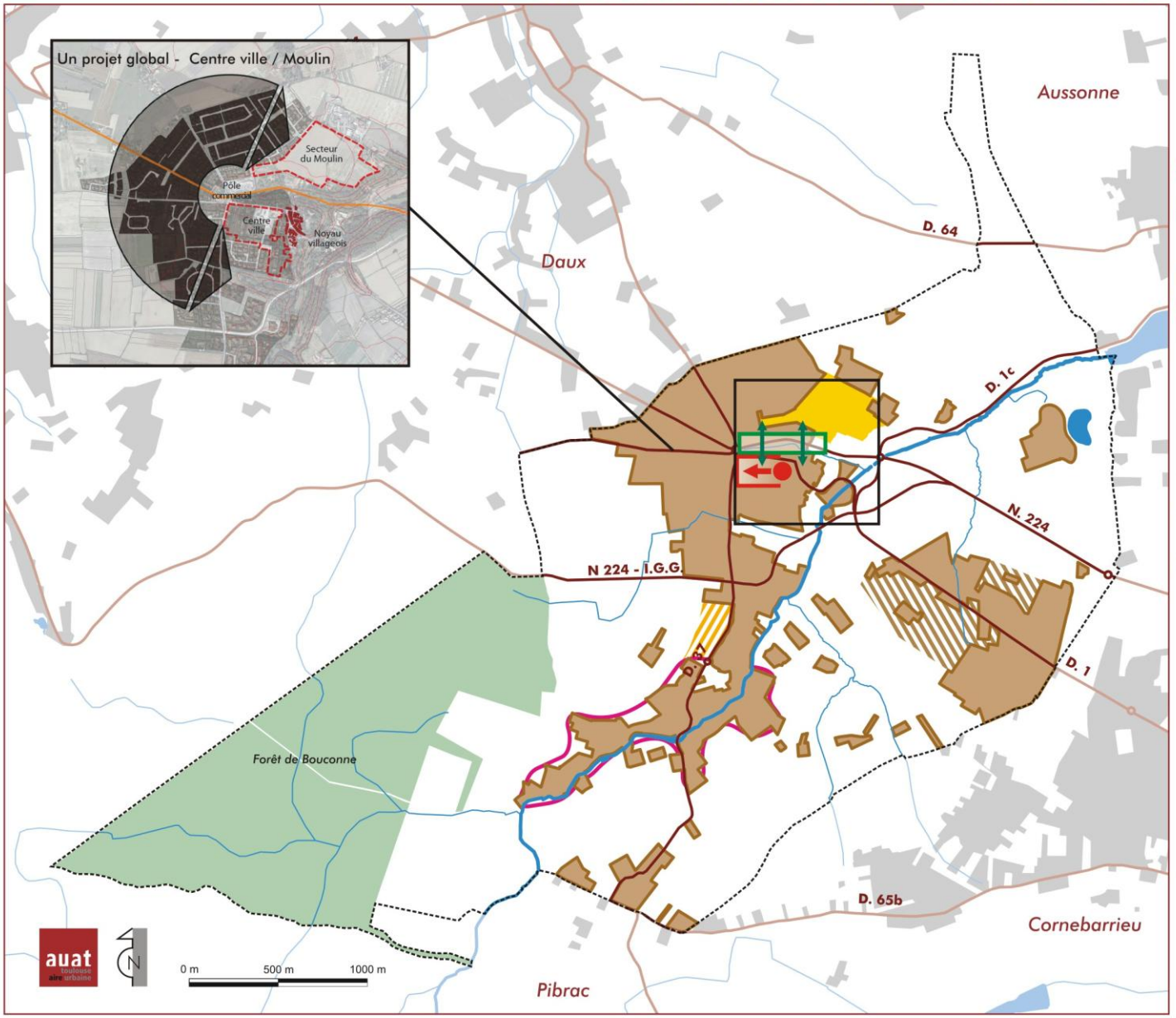
- Garantir une dimension qualitative aux nouvelles formes urbaines et affirmer la volonté de tendre vers un parc de logements plus performants au plan énergétique, conformément à la loi Grenelle.

  - Favoriser, grâce au PLU, des formes urbaines denses moins consommatrice d'énergie.
  - Encourager par le PLU des dispositifs techniques en faveur des économies d'énergies.
  - Favoriser la maîtrise de l'énergie, l'utilisation de matériaux renouvelables, la production d'énergie à partir de sources renouvelables, dans les nouvelles constructions et l'habitat existant, afin de tendre vers une amélioration des performances énergétiques du bâti.

- Favoriser dans les opérations d'aménagement la gestion alternative des eaux pluviales en se conformant aux prescriptions du règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

- Réduire les rejets dans le cours d'eau (Gagéa) dans le cadre de la protection de la ressource en eau et identifier les pollutions. Cette préservation passe principalement par l'extension du réseau collectif d'assainissement du Hameau du Gajéa et du chemin de Berdot.

Commune de Mondonville - 1 - Renforcer le coeur de ville et recentrer le développement autour du centre



1 - Permettre un développement prioritaire recentré autour du centre (à horizon 2020)

- Valoriser, conforter le noyau ancien villageois.
- Élargir et intensifier le centre, créer une nouvelle polarité d'équipements et de services.
- Permettre le développement du secteur du Moulin articulé au centre-ville et créer un nouveau quartier d'habitat.
- Circonscrire l'étalement des zones urbanisées.
- Étudier les potentialités d'évolution du foncier disponible du secteur en UBa (au PLU approuvé).

2 - Des potentialités de développement urbain mobilisables à long terme (après 2020)

- Un potentiel sur les secteurs de Larroque et Gahète (zone d'urbanisation future, après 2020).
- Un potentiel sur le secteur de la Labadie à anticiper au PLU (zone d'urbanisation future, après 2020).

Axe 3 Améliorer les déplacements, valoriser le cadre de vie et conforter les services

Le projet de la commune vise à diminuer les obligations de déplacements en voitures, et à diversifier les modes, en s'appuyant notamment sur un développement urbain cohérent centré sur le centre village et le futur quartier du Moulin qui le jouxte. D'autre part, le développement des transports collectifs en lien avec la nouvelle ligne de tramway et le confortement des liaisons douces relèvent d'une volonté forte de la collectivité. Ces orientations doivent également contribuer à la réduction des émissions de gaz à effets de serre, conformément à la loi Grenelle.

1 - Améliorer les déplacements, renforcer les modes doux et les transports collectifs

- Améliorer les déplacements pour tous les modes dans le Centre, tel est l'objectif de la collectivité en prévoyant une nouvelle organisation de la circulation interne au village et en réfléchissant au stationnement, notamment avec l'aménagement du nouveau cœur de ville.

- Développer les liaisons douces entre le Centre et les quartiers, ainsi qu' entre les quartiers
  Un projet de création de liaisons douces est prévu pour compléter l'aménagement le long de la RD37qui permettra de renforcer les liens entre les quartiers nord et sud de la commune. Il en est de même entre le Centre Ville et le quartier Est, où une liaison douce est prévue aux abords de la RD1 qui permettra de mieux les relier. D'autre part, des cheminements piétons/vélos sont prévus entre le futur quartier du Moulin, le centre ville et les quartiers environnants.
  A terme un véritable réseau piétonnier et cyclable devrait offrir une alternative à l'usage de la voiture pour les déplacements courts en ville, en offrant un réseau maillé capable de relier tous les quartiers enter eux.

- Développer le réseau vert intercommunal de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et permettre, en cohérence avec le réseau communal, une bonne interconnexion des continuités piétons et cycles du territoire de Mondonville avec le reste de l'agglomération, notamment en proposant un aménagement paysager avec des plantations le long de l'itinéraire IGG.

- Conforter le transport en commun qui s'étoffe progressivement. L'objectif de la collectivité est d'encourager l'utilisation de la nouvelle ligne 17 raccordée la ligne de Tramway T1 vers le terminus de la station Andromède en favorisant l'inter modalité notamment en aménageant des parcs vélos à proximité des arrêts de bus. D'autre part, le transport en commun à la demande (2 TAD sur la commune) qui fonctionne bien sur la commune sera conforté en renforçant l'offre et l'accessibilité.

- Prendre en compte le handicap : Cet objectif se traduit par la mise en place d'aménagements spécifiques et des signalisations sur l'espace public (aménagements pédotactiles).

Ce type d'aménagement existe aux abords d'équipements (groupe scolaire) il sera étendu dans les aménagements prévus dans le nouveau cœur de ville.

2 - Valoriser les espaces publics facteur de qualité de vie et de lien social

- Valoriser les lieux publics dans les quartiers (rénovation, plantation, paysagement, sécurisation circulation, mobilier urbain, …). Après les récents aménagements des espaces publics du centre ancien avec un meilleur partage de l'espace voirie, une qualité de vie s'installe, l'objectif est de compléter ces aménagements
  - Sur la place de l'horloge et tout au long de la traversée de la RD1c.
  - Sur le quartier Orion, une étude doit être menée pour permettre la réorganisation et l'aménagement des espaces publics existants : plantations, traitement de bassin de rétention d'eau…) en intégrant également l'extension et la création d'équipements sportifs et de loisirs.

- Accompagner les développements futurs des nouveaux quartiers par l'accueil d'espaces publics de qualité, vecteur de lien social. Ainsi le projet du quartier du Moulin prévoit l'accueil d'un grand espace public et vert paysagé, offrant un cadre de vie de qualité au cœur de l'opération pour les futurs habitants.

- Aménager l'entrée de ville RN224 avec un objectif de conforter un caractère urbain dans la traversée de la ville, d'améliorer l'accessibilité par les piétons et vélos au secteur commercial et le futur quartier du Moulin, enfin de favoriser un cadre de vie agréable.

- Mettre en valeur paysagère des abords de l'itinéraire à grand gabarit (IGG) pour atténuer les effets de coupure et offrir un cadre paysager agréable, la collectivité fait une demande auprès de l'Etat maître d'ouvrage de la voie.

3 - Adapter et conforter l'offre d'équipements et de services au développement de la commune

- Conforter le pôle d'équipement sportif du secteur Orion

  Le projet prévoit l'extension et le renforcement de l'accueil d'équipements publics de type sportif et de loisirs sur le secteur situé à l'arrière du quartier de l'Orion, sur un territoire classé en Ns au PLU dont il est prévu son extension. Ce projet permettra d'adapter l'offre aux besoins des habitants, une étude est à mener pour ce projet.

- Conforter les équipements et services du centre ville

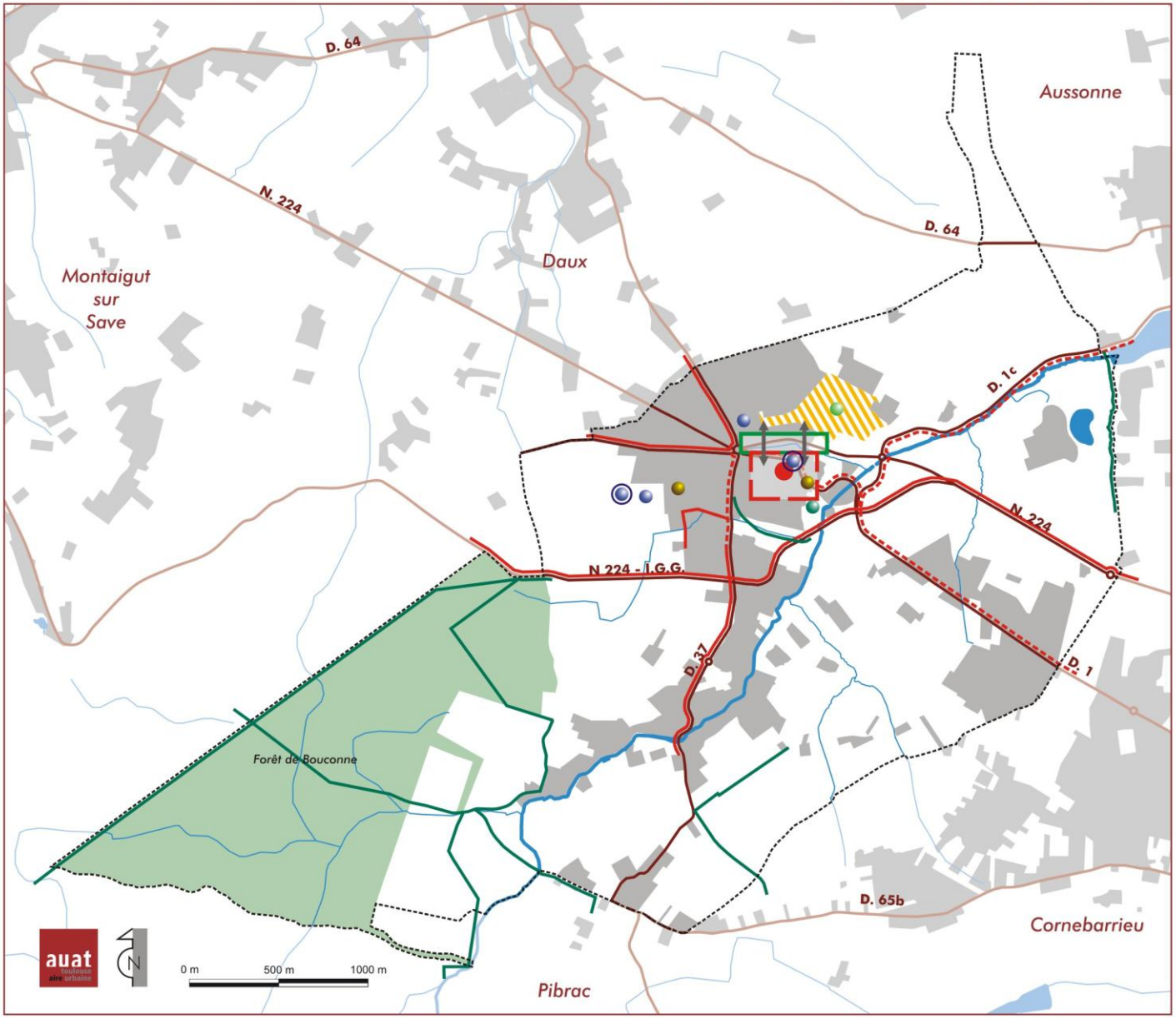
  Dans le nouveau cœur de ville, des projets d'équipements sont prévus : mairie et médiathèque, le projet de la crèche est en cours de réalisation. Le projet prévoit également le développement de commerces et de services de proximité autour de la future place.

L'ancienne mairie sera ainsi réaffectée à un équipement associatif ou au service culturel. L'ancienne bibliothèque pourrait également accueillir des services municipaux comme la police municipale ou être affectée aux associations.

- Conforter le secteur commercial de Carrefour Market
  Il s'agit de conforter ce secteur commercial en aménageant et en facilitant l'accessibilité par les piétons et vélos sur la voie RN224 et sa traversée pour une liaison piétonne vélos vers le futur quartier du Moulin et les quartiers au nord existants. D'autre part, ce secteur sera conforté en anticipant les développements futurs du centre commercial sur le site en prévoyant la mutation à terme de la maison existante qui le jouxte.

- Accompagner les développements futurs par l'accueil d'équipements et de services.

Commune de Mondonville - Valoriser le cadre de vie et conforter les services



1 - Améliorer les déplacements, renforcer et développer les modes doux

- Réseau cyclable existant et en projet.
- Réseau vert existant et en projet.
- Réfléchir à un plan circulation dans le centre-ville (en lien avec le nouveau cœur de ville).

2 - Valoriser les espaces publics de lien social

- Conforter les lieux publics existants (centre ancien, secteur Orion et parc de la Tuilerie).
- Projet d'un nouveau lieu de vie / cœur de ville.
- Projet de parc public dans le futur quartier du Moulin.
- Projet de réaménagement urbain de l'entrée de ville N 224.

3 - Conforter les équipements et les services

- Conforter les pôles d'équipements et de services existants.
- Développer les équipements et services :
  - secteur Orion : plateau sportif et de loisirs
  - centre-ville : équipements administratifs et commerces/services
- Accompagner le développement du Moulin par l'accueil d'équipements et l'articuler aux équipements et services du centre-ville.

Axe 4 Protéger le patrimoine naturel et agricole, valoriser le paysage et prendre en compte les nuisances

Le territoire de Mondonville dispose d'atouts patrimoniaux naturels et paysagers importants qu'il convient de protéger et de renforcer.
Le projet prévoit de maintenir et de conforter leur protection par le règlement du PLU, en permettant de pérenniser leur vocation agricole ou naturelle.
Mondonville est un territoire agricole riche dans l'agglomération disposant de potentialités importantes à préserver.
D'une part, le projet prévoit de valoriser les espaces naturels comme à la fois des paysages emblématiques et sensibles, notamment en rétablissant des liens et des continuités écologiques. D'autre part, le projet de développement urbain très limité et recentré autour du village respecte les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, un principe général d'économie des espaces est adopté dans ce projet en cohérence avec les objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et selon la loi Grenelle de l'environnement.

1 - Conforter durablement les espaces agricoles

- Limiter l'étalement urbain, réduire la consommation foncière tel est l'enjeu pour protéger strictement les espaces agricoles qui ont une valeur agronomique reconnue, permettre une continuité et une pérennité économique, propre à garantir le maintien d'une activité agricole viable.

- Maintenir ou redonner le classement en zone agricole (zone A) des secteurs en exploitation et des secteurs irrigués, en cohérence avec les prescriptions du SCOT permettant la pérennisation économique des exploitations.

- Permettre cette pérennisation par le PLU en proposant des prescriptions réglementaires strictes adaptées à leur vocation agricole (conformément aux prescriptions du SCoT).

- Maintenir les zones agricoles identifiées au SCoT à préserver, afin de ne pas les fragiliser davantage. Réfléchir à un classement en zone A ou N selon l'utilisation effective du sol et les caractéristiques paysagères.

- Limiter les risques de coupure et de morcellement de la zone agricole du secteur Sud-Est en élargissant le périmètre de la zone agricole(A). Ceci permettant également sur le plan paysager de conforter la coupure verte de part et d'autre de l'itinéraire IGG.

- Permettre la pérennité de l'activité agricole de l'espace en lisière de la forêt de Bouconne, en le classant en zone A sans constructibilité afin de préserver également les caractéristiques paysagères du site.

- Travailler les limites des fronts d'urbanisation avec des secteurs agricoles «sensibles», permettre des espaces de transition paysagers, des continuités vertes ….

- Favoriser les projets de développement de serres et de productions maraîchères dans les zones agricoles.

- Étudier la possibilité de renforcement de l'installation d'exploitations maraîchères, avec un objectif de favoriser les circuits courts, destinés à des marchés, dans un contexte d'agglomération très favorable.

2 - Protéger et valoriser le patrimoine, les espaces naturels cœur de biodiversité : Forêt de Bouconne et corridor avec boisements de pente de la vallée du Gagéa

- En maintenant leur protection dans le PLU par un classement en zone naturelle (N) et espace boisé classé, tout en identifiant les espaces boisés existants ou potentiellement à créer afin de conforter l'existant.

- En rétablissant, en confortant des liens entre ces différents espaces par des liaisons vertes et douces (réseau vert à renforcer) et par la valorisation des continuités paysagères (haies, plantations, bosquets, talus…).

- En confortant les continuités écologiques et les liaisons vertes et bleues identifiées au SCoT. Ces continuités vertes sont à maintenir et à renforcer pour permettre une préservation du fonctionnement écologique des milieux, principalement entre le massif Forestier de Bouconne, boisements de pente de la vallée du Gagéa et la plaine agricole, ainsi que la liaison verte Gagéa vers Ausonnelle.

- En mettant en valeur la fonction naturelle et paysagère de la vallée du Gagéa dans la partie sud urbanisée (limiter l'urbanisation, conforter un aspect naturel de l'existant, renforcer et inciter à des plantations aux abords du cours d'eau…).

- En identifiant et en travaillant de façon plus paysagère les limites de l'urbain avec les espaces naturels et agricoles. Des recommandations pour les opérations nouvelles seraient à mettre en place et des incitations ou des aménagements publics sur les abords de l'urbanisation existante seront à prévoir.

- En préservant l'identité des unités paysagères identifiées au SCoT : la forêt de Bouconne est identifiée comme une grande unité paysagère et la margelle de Terrasse Garonne est identifiée comme un espace sensible qui recouvre le plateau agricole vers Aussonne. Ces territoires sont à protéger et les opérations d'aménagement ou de construction sur les territoires les jouxtant devront assurer une intégration paysagère et une ouverture visuelle sur ces paysages (c'est le cas notamment du projet du Moulin qui intègre complètement cet objectif paysager et d'ouvertures visuelles sur le plateau)

- En valorisant et en faisant découvrir le patrimoine bâti local et naturel à la population, après identification de ce patrimoine. Des actions seront à mener de type : communication, signalisation, parcours patrimonial …etc.

3 - Prendre en compte les nuisances pour un meilleur respect de l'environnement

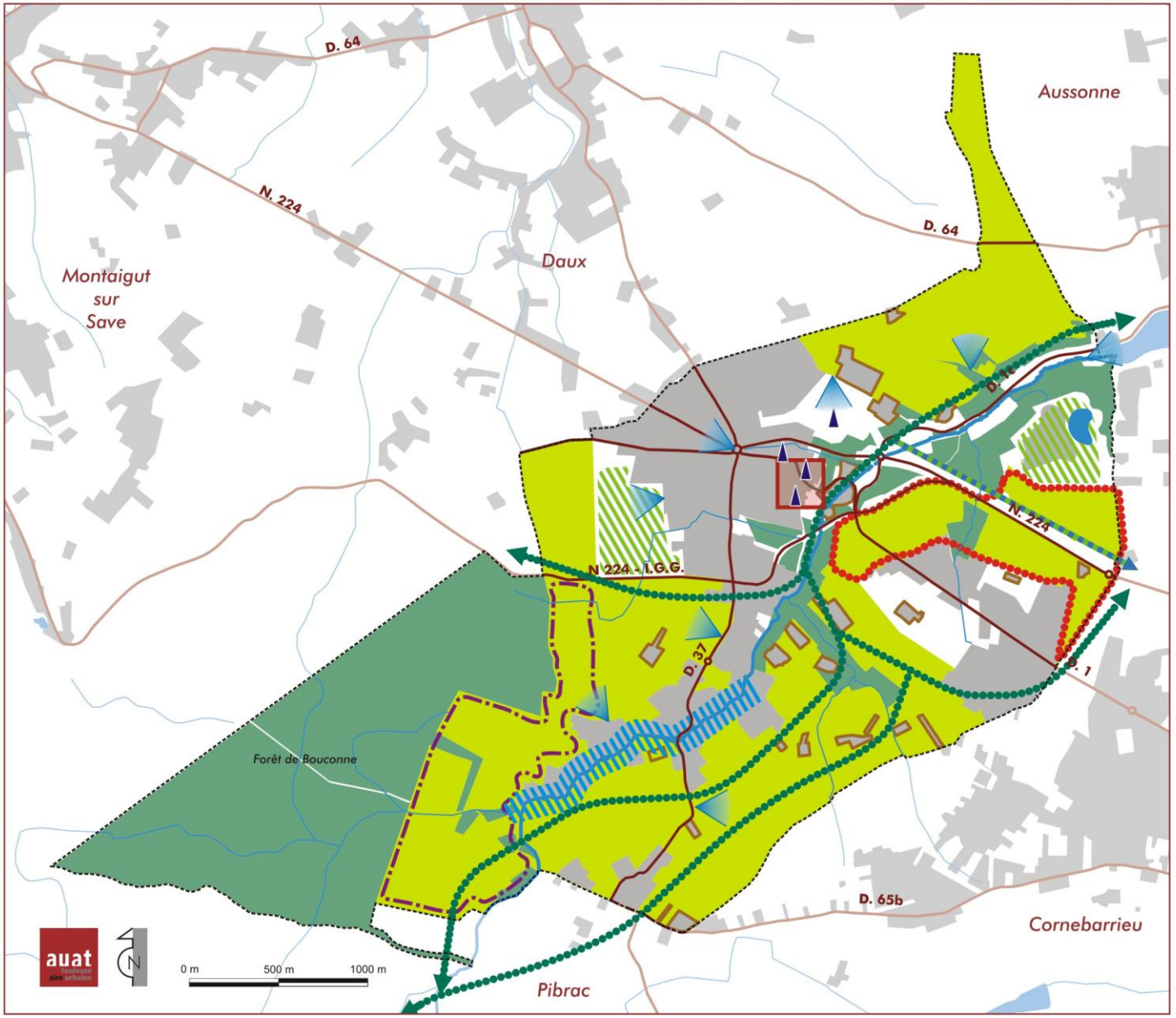
- Actualiser la prise en compte des nuisances dues au bruit :
  - En intégrant les nouvelles courbes du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Blagnac affectant un petit secteur en limite communale et les prescriptions générées.
  - D'autre part, en intégrant également la nouvelle voie classée bruyante ; la RN224 et les mesures d'isolation acoustique qui en découlent.

- Intégrer les nuisances et les précautions pour l'agriculture.

- Prendre en compte la zone inondable (crue centennale) de la vallée du Gagéa.

- Intégrer le Plan de Prévention des Risques Sécheresse (PPRS)

Commune de Mondonville - Protéger le patrimoine naturel agricole et bâti, valoriser le paysage



1 Conforter et pérenniser les espaces agricoles

- Maintenir et renforcer la protection des espaces agricoles.
- Limiter les risques de coupure et de morcellement de nature à fragiliser l'activité.
- Réfléchir au classement de la lisière de la forêt de Bouconne.
- Éviter le morcellement de la zone Sud-Est, conforter une coupure verte le long de la N 224.
- Éviter l'étalement du « pastillage » existant en zone agricole.

2 - Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage identitaire

- Protéger les espaces cœur de biodiversité : forêt de Bouconne et boisements du Gajéa.
- Conforter les espaces naturels d'intérêt récréatif et de loisirs.
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques en s'appuyant sur les cœurs de biodiversité (identifiés au SCoT).
- Préserver la liaison verte et bleue (identifiée au SCoT) le long de la N 224.
- Conforter la continuité verte / l'aspect naturel du cours d'eau Gajéa, au Sud.
- Préserver les points de vue et perspectives paysagères.
- Préserver les valoriser le patrimoine bâti local identitaire.
- Centre villageois homogène
- Petit patrimoine