

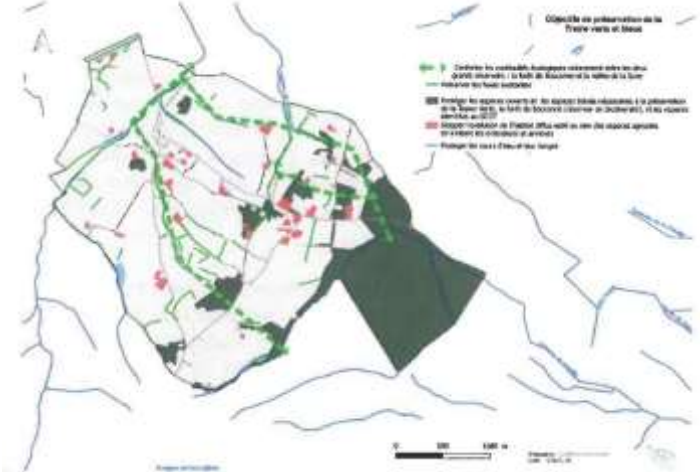
ENQUETE PUBLIQUE

PLU MERENVIELLE

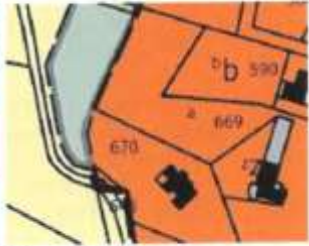
MEMOIRE EN REPONSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ²
PREFECTURE	AVIS DE L’ÉTAT REALISE PAR LA DDT	REFLEXIONS ET PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME
1	À travers d'importants efforts consentis pour orienter l'urbanisation vers le tissu constitué et les espaces limitrophes du centre-ville, le projet de plan local d'urbanisme présenté (PLU) constitue une réponse efficace aux problématiques et défis d'aménagement que doit relever la commune. Quelques points peuvent nécessiter néanmoins des précisions complémentaires. C'est dans cette optique que s'inscrivent les observations synthétisées ci-après. 1. Affirmer la déclinaison du parti d'aménagement (a) <u>Des efforts marqués en matière de réduction de la consommation d'espace</u> Le projet de PLU présenté fixe un objectif de croissance cohérent de 1,8 %, traduisant une réelle volonté de maîtriser son évolution démographique. La commune traduit ce scénario par l'accueil de 167 habitants pour atteindre en 2030 une population de 639 habitants. Il conviendra que cette nouvelle hypothèse démographique à la baisse retenue par la collectivité apparaisse parmi les hypothèses présentées à la page 11 du diagnostic. Cet ajustement du scénario implique une diminution de production de logements quantifiés désormais à 80. Celle-ci est répartie de la manière suivante : • 5 logements en intensification ; • 5 logements pour 0,9 ha sur le secteur Mélangon à court terme avant 2020 ; • 32 logements pour 2,9 ha sur Vieille Côte et 24 logements pour 1,2 ha sur Assucas à l'horizon 2025 ; Dans une temporalité plus lointaine, la production des logements manquants pour accueillir la totalité de l'accroissement de population envisagé d'ici 2030 sera assurée par le secteur Lion (2,39 ha) dont l'ouverture en tout ou partie est conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU. Les recalibrages successifs du parti d'aménagement opérés tout au long du processus d'élaboration témoignent toute l'attention donnée par la commune à la formulation d'un projet de développement équilibré fondé sur la recherche d'une consommation d'espaces naturels et agricoles maîtrisée. Dans cette même ambition, une OAP « programmatique » pourrait être ajoutée afin d'assurer un développement maîtrisé de la commune dans le temps. En reprenant les éléments d'articulation et d'explication porté au rapport de présentation (p. 109), celle-ci pourrait préciser : • la programmation et le phasage des différentes opérations d'urbanisation de la commune ; • les modalités de déclinaison opérationnelle d'ouverture des différents secteurs mentionnés (prise en compte de la temporalité et éventuellement du nombre de permis délivrés avant ouverture). Enfin, la délimitation des zones Uba pourrait être ramenée au plus près du bâti afin de complètement décliner les objectifs de modération de la consommation d'espace portés au PADD et ne pas favoriser le développement urbain en dehors des espaces de développement stratégique du centre-bourg.	Pas de remarques La communauté de communes définirait une programmation dans l'OAP : <i>Vieille Côte ouverture et urbanisation en 2023</i> <i>Assucas ouverture et urbanisation en 2025</i> <i>Lion ouverture et urbanisation en 2028.</i> Le règlement écrit limite les possibilités de densification : • CES : 10% hors piscine • Pleine terre : 50%	Le diagnostic sera complété sur ce point L'OAP serait complétée avec la programmation Le RP serait corrigé sur ces nouvelles échéances. Pas de modification

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ³
2	(b) <u>Exiger un minimum de mixité sociale dans les zones UA et UB</u> La page 58 du document d'orientation et d'objectifs du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine (GAT) fixe un objectif de production d'au moins 10% de logements locatifs sociaux (LLS) pour les communes situées en développement mesuré et non soumise à la loi SRU. Les dispositions inscrites au projet de règlement imposent que, sur les secteurs d'extension urbaine, toute opération d'au moins 10 logements doit comporter au moins 10 % de LLS. Dans l'optique d'une meilleure prise en compte des objectifs du SCOT GAT, cette obligation pourrait être renforcée sur les secteurs d'extension urbaine les plus importants (en fixant une proportion de LLS plus importante sur les secteurs Assucas et Veille-Côte) et étendue à l'ensemble des zones UA et UB (à l'exception de la zone UBa).	La communauté de communes envisage la réalisation de logements sociaux au sein de l'opération mixte dans la zone 1AU Assucas. Environ 10 logements locatifs sociaux sont ambitionnés. Cette proportion (71 %) est supérieure à la prescription du SCOT concernant les LLS. La zone 1AU Vieille Côte projette 10% de logements sociaux soit environ 3 logements locatifs sociaux. Le niveau de production des LLS par des constructions neuves est donc de 17 % (théorique) soit supérieur aux objectifs du SCOT et du PLH. Il n'apparaît donc pas opportun et nécessaire d'imposer ce type de prescriptions au sein des zones U.	Le règlement écrit : La zone 1AU Assucas préciserait : <i>Article 1AU3</i> <i>Dans le secteur de mixité sociale d'Assucas délimité sur le document graphique :</i> <i>Pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 50 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.</i>
3	(c) <u>Assurer la qualité urbaine et paysagère des projets d'aménagement</u> Comme formulé dans les avis précédents, le foncier d'un hectare identifié en intensification, en plein cœur du Village, pouvant accueillir jusqu'à 15 logements (préconisation du SCOT GAT) mérite une traduction plus opérationnelle sous forme d'OAP. À cet effet, un aménagement spécifique de qualité serait à privilégier avec la définition d'une OAP traitant ; à la fois des franges avec les espaces agricoles limitrophes marquant une limite physique à l'extension urbaine ; à la fois des conditions de mise en œuvre de mobilités douces, les conditions d'intégration architecturales et paysagères des nouvelles constructions, la mutualisation et l'organisation des accès ... Pour le secteur d'extension de « Vieille Côte » identifié comme l'un des secteurs de centralité stratégique, l'OAP pourra préciser le programme de logements attendus (comme sur Assucas) à savoir la taille des logements, la part de logements locatifs et la part de logements locatifs sociaux. De même, le principe d'aménagement de la partie centrale du projet (1AUb) pourrait être précisé dans l'OAP au même titre que ceux des autres sous-secteurs 1AUa et 1AUc. Enfin l'OAP pourrait utilement préciser la qualité du traitement des voiries et aires de stationnement (revêtement perméables par exemple ...) ainsi que les noues, fossés, bassins de rétention afin poser les principes d'une bonne insertion paysagère et du maintien ou renforcement de la biodiversité. Sur le secteur Assucas, les principes d'aménagement mériteraient d'être davantage explicités, notamment la desserte de la partie habitat individuel. La continuité écologique identifiée à l'échelle communale (et située un peu plus au sud du projet) ainsi que les structures végétales en place mériteraient d'être conservées et renforcées. La partie sud du projet demeure peu détaillée avec la seule indication de « l'aménagement d'un espace public et d'équipement collectif». De la même façon, les espaces publics (voirie, jardin public) pourraient faire l'objet d'une végétalisation avec des essences locales.	L'avis concernant l'hectare n'est pas précisé. Aucune unité foncière ou secteur en intensification n'est repérable. Le projet Assucas pourrait correspondre à cette description. Cette zone a été organisée et réglementée par l'OAP n°3. Cependant, le secteur d'habitat individuel pourrait être repris voire supprimé, en effet un PC et une DP ont été déposés et autorisés. La zone 1AU de Vieille Côte devrait accueillir des logements individuels en majorité. La construction de plus petits logements est surtout envisagée lors de l'aménagement de la zone Assucas. La mixité urbaine est donc à prendre en compte à l'échelle communale et non par opération. 10% de logements sociaux minimum sont imposés au sein de la zone 1AU Vieille Côte. La zone 1AUb a été moins réglementée que les autres secteurs 1AUa et 1AUc car elle présente les pentes les plus importantes de cette future opération. La réglementation s'y affèrent ne doivent pas empêcher la construction de ce secteur. Actuellement un coefficient de 50% en pleine terre est défini. Afin de limiter l'impact paysager et hydraulique une emprise au sol pourrait être ajoutée à la zone 1AUb. Pas de commentaires.	OAP n°3 serait à reprendre : suppression de la partie haute habitat individuel. Le règlement écrit serait complété : Article 1AU4 : 2- Emprise au sol : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à : En secteur 1AUa, 20% de l'unité foncière. En secteur 1AUb, 40 % de l'unité foncière En secteur 1AUc, 25% de l'unité foncière. Les piscines ne sont pas assujetties à ces dispositions. Le règlement écrit sera complété : l'article 1AU6 précisera que les essences seront locales.
4	2. Mieux concilier le patrimoine environnemental au parti d'aménagement Appuyé sur un diagnostic environnemental de qualité, le PADD du projet de PLU fixe des objectifs de valorisation et préservation du territoire agricole et naturel de la vallée de la Save (bois, ruisseaux ...), du cadre de vie et des ressources naturelles. Dans ce cadre, plusieurs outils relatifs aux pièces opérationnelles du PLU (OAP et règlement) ont été mobilisés afin de traduire localement les objectifs de préservation de la trame verte et bleue : classification de zone agricole protégée, d'espaces boisés classés, de zones humides à protéger, emplacements réservés pour création de cheminements doux, fixation d'un pourcentage de pleine terre ... Ceux-ci apparaissent cependant devoir être complétés sur plusieurs aspects dans le but de renforcer la déclinaison des objectifs de préservation et de mise en valeur inscrits au PADD.		

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D'ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
5	(a) Renforcer les dispositions de préservation et de mise en valeur associées au zonage et éléments de repérage du règlement graphique Les dispositions du règlement écrit accompagnant les zonages et tramages spécifiques aux éléments constitutifs du patrimoine environnemental de la commune apparaissent devoir faire l'objet de compléments afin de garantir leur préservation et leur mise en valeur.  Ainsi, les règles spécifiquement associées au repérage en tant que sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) devraient être précisées afin de limiter les aménagements possibles des espaces concernés au regard des fonctions environnementales en présence : interdiction ou limitation plus stricte des constructions, interdiction des affouillements et exhaussements ... Il n'appartient pas par ailleurs au PLU de définir de quelconques conditions de compensation à d'éventuels projets. Un exercice similaire serait à conduire sur l'ensemble des zonages et tramages associés à la préservation du patrimoine environnemental afin de déterminer le niveau de protection recherché et fixer précisément les aménagements autorisés. Pour des raisons pratiques, il pourrait être utile d'ajouter des sous-secteurs aux zones N et A (Nzh et Azh pour les zones humides, Nce et Ace pour les corridors écologiques, Nep et Aep pour les habitats d'espèces protégées ...).	Le PLU prévoit de nombreuses zones et prescriptions environnementales qui semblent suffire : - Le document graphique : - des Espaces Boisés Classés = 207 ha - des réservoirs de biodiversité (17,9 ha) et les zones humides - des corridors écologiques (16 102 mètres) - des zones Nzh (3,8 ha) ont été délimitées autour des zones humides (3) et font ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23. - La zone N (380,6 ha) correspond aux zones naturelles et forestières de la commune : - de la forêt Domaniale de Bouconne et de ses abords - des secteurs de crêtes du plateau et des points de vue en belvédère sur la vallée - du bassin pluvial au sud du village. - Le règlement écrit : Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme) Le document graphique a identifié des corridors et des réservoirs de biodiversité : ✱ Les corridors sont constitués du lit des ruisseaux et de haies. 10 mètres de part et d'autre de ces espaces linéaires sont protégés. Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau. Tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau. Les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (4 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique. Dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune. ✱ Les réservoirs de biodiversité sont constitués de zones humides, de secteurs boisés, herbacés et mixtes. Dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune. Au sein de ces 2 espaces indiqués sur le plan du zonage, les aménagements et les constructions sont restreintes afin de maintenir les continuités écologiques. Seules sont autorisées au sein de ces espaces : - la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif - la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités - la plateforme de la future construction autorisée en zone - UB : seule l'extension de la surface de plancher des constructions existantes pour les constructions à destination d'habitation est autorisée. - A : - les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU. - l'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² - les piscines et leurs locaux techniques dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total. - les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total. - L'annexe (y compris les piscines) devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt	Pas de modification

		collectif. - les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés. - pour les constructions existantes implantées à moins de 10 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension. - N : - les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU ; - l'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² - les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total. - Les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - de part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères ou des continuités écologiques identifiés sur le document graphique : - seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés. - toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.	
6	(b) <u>Compléter le repérage des espaces d'intérêt environnemental au règlement graphique</u> Plusieurs évolutions du règlement graphique permettraient de renforcer le niveau de protection associés aux espaces d'intérêt environnemental : 2 petits boisements au nord et au sud de la forêt mériteraient d'être identifiés en espaces boisés classés (EBC) (voir schémas en suivant) ;  - la parcelle 10 et une partie de la 411a non urbanisées (illustration 1), à proximité d'un espace boisé classé et d'un futur cheminement n'entravant pas la continuité et sur laquelle est identifié un plan d'eau devrait être classée en zone naturelle ; - la parcelle 204a (illustration 2), étant donné son identification en espace boisé classée, devrait être classée en zone naturelle ; - les parcelles 590b, 669a et une partie de la 670 (illustration 3), attenantes à un important plan d'eau, devraient être classées en zone agricole ;	Pas de commentaires Illustration n°1 : Un PC a été accordé sur la parcelle 409 et 10. Les travaux sont momentanément arrêtés. La délimitation de la zone UBa pourrait être ainsi reprise en limite de ce projet. Voici une proposition :  Après vérification, ce parc (jardin privé attendant au logement) est faiblement planté, en revanche une protection de celui-ci est à définir par un classement approprié. Une zone N pourrait être délimitée pour sa qualité paysagère. Cette partie (illustration n°3) n'est pas agricole. Le classement en zone A est une erreur d'interprétation. Il s'agit de jardins attenants aux maisons implantés sur des talus et difficilement constructibles. Une zone N serait préférable.	Document graphique : Ces 2 bois seront classés en EBC. La zone UBa serait redéfinie en cohérence avec le projet de construction. Les terrains non concernés pourront être reclassés en zone N. Document graphique : Suppression de l'EBC sur la parcelle 204a et reclassement en zone N. Agrandissement de la zone N d'une bande limitrophe au plan d'eau .

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D'ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER 6
	 Illustration 1 Illustration 2 Illustration 3 Une réflexion sur la protection par le classement en EBC des haies et des rypisilves des cours d'eau serait à engager.	Voir point n°5	 Pas de modification
7	3. Justifier l'opportunité du développement économique Par l'intermédiaire des zones 2AUX (6,3 ha dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification du PLU) et UX (2,4 ha), le projet de PLU positionne un potentiel de développement économique important à proximité de la gare et du carrefour entre la RD42b et la RN224. L'aménagement d'un tel secteur ne saurait s'avérer opportun qu'à la condition qu'il réponde à un besoin de développement avéré et justifié notamment dans le cadre d'un schéma de développement économique établi à l'échelle intercommunale. Dans l'attente, la commune est invitée à basculer l'ensemble du site en zone fermée à l'urbanisation.	La zone UX concerne l'extension du parking de la halte ferroviaire. La zone 2AUX est déjà fermée, elle est inscrite dans le projet de territoire de la CCST à l'étude : Structuration d'un projet économique autour de la gare de Mérenvielle.	Pas de modification
8	4. Observations complémentaires <i>(a) Mieux appréhender la thématique assainissement dans le parti d'aménagement retenu</i> Le projet communal prévoit la création d'un réseau d'assainissement collectif avec un raccordement à la STEP de Lévigac sur le secteur du bourg ancien et des projets d'urbanisation adjacents (prévision de réalisation en 2025 pour le réseau d'assainissement). Les autres secteurs sont conservés en assainissement autonome. Le raccordement à la STEP de Lévigac (avec éventuellement un poste de refoulement) n'est pas identifié au règlement graphique. Une vigilance doit être émise sur cet emplacement afin ; d'une part que des emplacements réservés soient identifiés ; d'autre part que les secteurs à enjeux environnementaux (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité en particulier) soient évités. Enfin le règlement écrit des secteurs 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc) prévoit exclusivement des réseaux assainissement collectifs ce qui signifie que ces secteurs ne devront être ouverts qu'une fois les travaux de réseau effectués. Or les OAP n'engageront un raccordement au réseau collectif qu'après la réalisation de la 1 ère phase. Une clarification sera à engager.	Pour tenir compte de l'ouverture des zones AU conditionnée par la réalisation de l'assainissement collectif, un phasage d'ouverture des zones AU serait définie dans les OAP voir point n°1 DDT.	Document graphique : 1 ER sera apposé au carrefour pour la réalisation du poste de Refoulement. Pas de modification

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D'ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ⁷
9	(b) <u>Mettre à jour les servitudes d'utilité publique</u> La liste des servitudes d'utilité publique recensées et leur périmètre précis sur la commune devra être mise à jour en fonction des observations formulées par les gestionnaires de servitudes d'utilité publique. Par ailleurs, la servitude I3 doit être cartographiée dans le plan relatif aux servitudes d'utilité publique dans les annexes et non dans le règlement graphique. Si la volonté de la commune est de définir un périmètre d'inconstructibilité autour de celle-ci, la légende du document devra être modifiée, par exemple en mentionnant : « position de la canalisation de transport de gaz naturel générant des restrictions à la construction ».	Pas de commentaire	La légende du document graphique serait complétée.
10	(c) <u>Préciser le règlement</u> Les règles applicables au sous-secteur Ap « Agricole Protégé » autorisent seulement les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. Pour autant le règlement graphique répertorie un bâtiment agricole dont le changement de destination est autorisé. Si ce choix s'avère pertinent pour la commune, ce nouvel élément devra être pris en compte dans la rédaction des règles de cette zone Ap.	Pas de commentaire	Le règlement écrit autoriserait le changement de destination en zone Ap.
11	Par ailleurs depuis la loi de solidarité et renouvellement urbain (SRU), les zonages spécifiques liés aux infrastructures routières ou ferroviaires ont disparu. Il conviendra de reclasser la zone UF de 1,5 ha comprenant l'ensemble du domaine public ferroviaire soit en zone UX ou 2AUX. Le projet de plan local d'urbanisme établi par la commune de Mérenvielle propose un parti d'aménagement cohérent recherchant une réponse adaptée aux différents enjeux de développement durable présentés par la commune. Des compléments et précisions peuvent néanmoins être apportés concernant : - la programmation et le phasage des différentes opérations de développement du centre- bourg ; - la délimitation des zones UBa au plus proche du bâti existant ; - le renforcement des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs d'extension urbaine en particulier concernant les aspects relatifs à la qualité des aménagements : l'intégration architecturale et paysagère, traitement des espaces publics, la gestion de l'eau... - le renforcement des protections instaurées pour les espaces d'intérêt environnemental ; - la justification des besoins en matière de développement économique ;	Pas de commentaire	La zone UF sera supprimée et transformée en UX.

CDPENAF		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D'ETUDES ET DE LA COMMISSION	DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME
1	Un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N aux motifs : Pour les extensions des constructions existantes : - Réglementer la surface de plancher de l'extension à 30 % maximum. - Réglementer la surface de plancher totale maximale (existant et extension) et l'emprise maximale au sol totale à 200 m².	La commune dispose sur son territoire de grandes demeures ayant des surfaces de plancher nettement supérieures aux 200 m² imposés par la CDPENAF. Le règlement proposé limite fortement les possibilités d'extension sans empêcher leur réalisation : <i>"l'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² "</i>	Pas de modification
2	Pour les annexes - Réglementer la surface maximale de plancher totale des annexes à 50 m² - Limiter la hauteur maximum à 4 m en zone N.	Pas de commentaire. La hauteur pour les annexes en zone N sera limitée à 2,5 mètres à la sablière et 3 mètres au faîtage.	Le règlement écrit serait repris.

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS	REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
------------------------------	---	---------------------------------

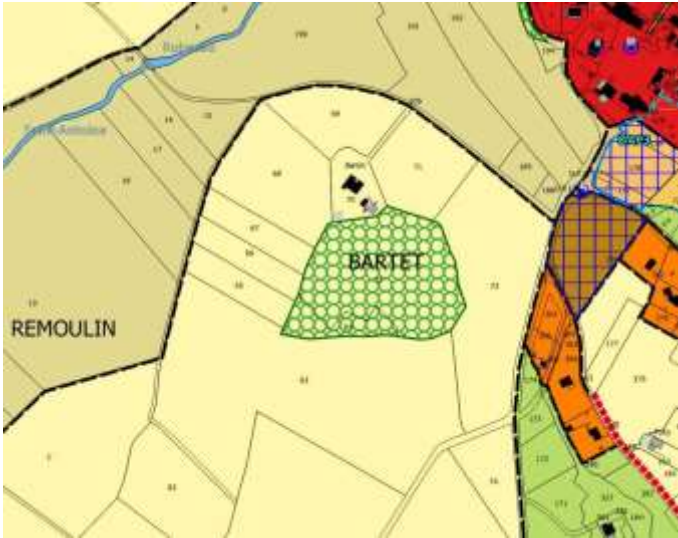
Conseil départemental		<u>REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION</u>	<u>DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME</u>
1	Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle, de ma part, aucune observation particulière. Cependant, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.	Pas de commentaire	Ces éléments seraient ajoutés au document graphique et aux OAP si manquants.
<u>SDIS</u>		<u>REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION</u>	<u>DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME</u>
1	Le service départemental d'incendie et de secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissement s recevant du public , bâtiments industriels). L'étude port e essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiment s aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie. <u>Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.</u> En conséquence, les dispositions réglementa ires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire. Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.	La commune a prévu de rencontrer le SDIS pour préciser la situation actuelle. Une borne incendie a été implantée en bas du chemin de Vieille Côte. Elle pourrait desservir la future opération.	Pas de modification
<u>SMEAT</u>		<u>REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION</u>	<u>DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME</u>
1	Au regard du SCoT, le projet de PLU de Mérenvielle appelle les observations suivantes : En ce qui concerne l' accueil d'habitants et la polarisation : La commune projette de passer d'une population de 500 habitants en 2016, à 640 en 2030, ce qui devrait s'accompagner de la production d'environ soixante-quinze logements sur cette période (La commune ayant été contrainte de conditionner la mise en œuvre de son projet d'urbanisation à la réalisation préalable du réseau d'assainissement. il apparait que la production de logements, prévue par le Programme local de l'habitat (PLH) 20 17-2022 de la CCST, s'est trouvée, ainsi, retardée.), selon la répartition suivante : - En intensification : pour environ quinze logements : - o Dans le centre-bourg (UA, 7 ha), où les dispositions règlementaires permettent, en outre, d'encourager la mixité des fonctions (commerces, services et équipements) ; - o Dans le hameau de Filhol (15 ha environ, UBa) , le plus grand des trois que compte la commune, et situé à 2 km du bourg, où elle a souhaité y limiter fortement les possibilités de densification, par les dispositions réglementaires : en encadrant les possibilités d'implantation et d'emprise au sol, et en imposant un minimum de 50% d'espaces de pleine terre. - En extension de l'urbanisation, sous pixel mixte : - o En centre-bourg, dans les deux secteurs : • d'«Assucas » (1AUa ;0,7 ha), • de « Vieille côte » (1AUa, b et c ; 3 ha), chacun d'eux étant soumis à Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui définit les conditions d'urbanisation ainsi que le niveau d'accueil. selon une densité compatible avec celle recommandée par le SCoT, en noyau villageois. • A plus long terme dans lo continuité d'Assucas où une zone 2AU (0,9 ha) pourra être ouverte après évolution du PLU.		

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ⁹
	○ Dans la continuité du centre-bourg, à « Mélangon » où l'OAP permet l'accueil de cinq logements maximum sur un peu moins d'un hectare. - A cette répartition. pourrait s'ajouter la mutation de quelques bâtiments agricoles en zone A (sept recensés), pour d'autres affectations. sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de protection des espaces naturels. agricoles et forestiers (CDPENAF).		
2	<u>En ce qui concerne le logement locatif social (LLS) :</u> Il est rappelé que le SCoT prévoit. pour les communes non soumises à la loi SRU, une participation à l' objectif de mixité sociale à hauteur de 10% de leur parc de logements à construire. Dans le centre bourg de Mérenvielle, deux secteurs de mixité sociale (SMS) ont été délimités correspondant aux périmètres : - de l'OAP de "Vieille côte", d'une part. - et à celui d'Assucas ainsi que de la zone 2AU attenante, d'autre part. où "au moins 10% du programme des logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés, à partir d'une opération de 10 logements ". Si ces dispositions pourraient permettre de contribuer à la production de tels logements l'objectif d'accueil et la façon de l'atteindre, devraient toutefois être mieux explicités.	Voir point n°3 DDT	Voir point n°3 DDT
3	<u>En ce qui concerne l'activité :</u> L'un des objectifs du PADD est de conserver et protéger le potentiel agricole, levier principal de l'économie. et de permettre sa diversification vers l'agrotourisme, et la vente des productions ce qui, en outre, s'inscrit dans les orientations du projet de Couronne Verte du SCoT. Pour ce, les dispositions du PLU de la zone A permettent, au-delà des installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole, celles pour " la transformation, le conditionnement et la commercialisation des productions ". Par ailleurs, le PLU identifie, sous un pixel à vocation économique, en limite nord de la commune et attenante à la gare. une zone existante UX d'activités (2,4 ha), qui accueille un parking ainsi qu'un silo à grains, et où les dispositions réglementaires permettent de nouvelles implantations. En renforcement de ce secteur, de l'autre côté de la voie ferrée, et accessible depuis la Route départementale 42, est également identifiée une zone future à vocation d'activités (2AUX ; 6,6 ha), actuellement fermée. pour laquelle le SMEAT relève que l'intérêt communautaire, dont fait état le rapport de présentation, gagnerait à être plus clairement affirmé.	Voir point n°7 de la DDT	Voir point n°7 de la DDT
4	<u>En ce qui concerne les équipements et l'accessibilité:</u> Dix-sept trains quotidiens desservent, sur la ligne Toulouse-Auch, la gare de Mérenvielle, qui dispose d'un parking public, très utilisé, d'une capacité de 82 places. La volonté de la collectivité de favoriser le développement des modes doux est, par ailleurs. traduite par un projet de maillage via notamment le règlement graphique, où sont identifiés : - un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour la réalisation d'une liaison douce depuis le village (1,4 km) jusqu'à la gare, - des cheminements à créer, ou dont la continuité ne doit pas être entravée, - la définition de liaisons vers le village, dans les deux OAP d'Assucas et Vieille Côte.		

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ¹⁰
5	<u>En ce qui concerne la consommation d'espace, les pixels et la prise en compte du maillage vert et bleu :</u> La commune indique avoir consommé, en moyenne, 0,45 hectare par an entre 2010 et 2016, en ayant très peu accueilli, du fait de l'absence de réseau d'assainissement collectif. Elle affiche, pour son projet d'accueil d'habitat, un objectif de consommation moyenne annuelle équivalent, justifiant ainsi, compte-tenu de ses objectifs d'accueil, de la modération du rythme de cette consommation. Le projet de PLU ·conduit ainsi à la mobilisation d'un demi-pixel mixte, et d'un à vocation économique, sur les trois que compte la commune. Il est, en outre, relevé qu'une quinzaine d'hectares de zones d'extension futures (AU0), fermées au PLU actuellement en vigueur, sont reclassées en zone agricole. Par ailleurs, le PLU permet d'assurer une bonne protection : - des espaces naturels protégés au SCoT qui, outre leur classement en zone N, font l'objet d'une protection renforcée au règlement graphique : espaces boisés classés (EBC) ou réservoirs de biodiversité, - des deux continuités écologiques, incluses dans la forêt de Bouconne (elle-même EBC), - des espaces agricoles protégés du SCoT, à l'exception toutefois de la disposition du règlement des zones A et Ap, qui y autorise des constructions nécessaires à des équipements collectifs, ce qui est incompatible avec le SCoT.		Le règlement sera repris en zone A, AP et N : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6	<i>entendu l'exposé de Monsieur le Président, délibère et décide :</i> Article 1 : D’émettre un avis favorable au projet de PLU de Mérenvielle, sous réserve de ne pas autoriser, dans les espaces agricoles protégés du SCoT, les constructions, autres qu'agricoles, même nécessaires à des équipements collectifs. Article 2 : D'inviter la collectivité : - clarifier les objectif s et les modalités d'accueil de logements locatifs sociaux. - à se positionner plus explicitement sur l'intérêt communautaire du développement de la zone, future, à vocation d'activités (1AUX) contiguë à la gare de Mérenvielle.		
TERREGA		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME
1	Nous vous confirmons que notre réseau de canalisations de transpor t de gaz naturel à houle pression traverse votre commune. Les ouvrages concernés sont : CANALISATION DN 350 LIAS-LEVIGNA C Ce réseau est soumis à l'arrêté ministériel du 5 mors 20 14, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Il est également soumis au Code de l'Environnement qui instaure des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions règlementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages. Il est demandé que : • le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les	Pas de commentaires	Les annexes du PLU (SUP) seront complétées avec les documents transmis par TERREGA si nécessaire.

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ¹¹
	cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. - les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de voirie PLU, - les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 joint soient inscrites dans votre PLU,		
CHAMBRE D'AGRICULTURE		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME
1	Rapport de présentation : Volet agricole du diagnostic : Dans notre courrier du 31 juillet 2018 contenant les remarques sur le projet de PLU avant arrêt, nous avons demandé que des compléments soient apportés au volet agricole du diagnostic communal : - La configuration du parcellaire des exploitations, - Le profil des exploitants (statut juridique, jeune agriculteur, âges, etc.), - L'emploi généré par l'agriculture sur la commune, - Les éventuels projets des exploitations (investissement, développement, diversification, etc.), - Les problématiques agricoles (morcellement du parcellaire, circulation des engins agricoles, conflits de voisinage, etc.). Nous constatons que ces éléments n'ont pas été fournis dans le dossier arrêté.	Une analyse a été menée page 22 du RP, elle pourrait être complétée d'une analyse du potentiel agricole des terres et du RGP.	Le diagnostic pourrait être complété et corrigé.
2	Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers : L'analyse, présentée p.35 et suivantes, porte sur la période 2000-2016 : 10,7 ha ont été consommés pour la réalisation de 36 logements et 2 bâtiments d'activité. La densité produite est très faible environ 3 log./ha. Le document doit mentionner la consommation jusqu' en 2018 à partir du registre des autorisations d'urbanisme.	Les données pourront être mises à jour mais la différence n'est pas très importante. 4 logements supplémentaires sont à ajouter en 2018.	Le diagnostic sera complété
3	Capacité de densification des espaces urbanisés : Le potentiel de densification des espaces bâtis est estimé à 4,38 ha classés en zones U, représentant une capacité de 41 logements (cf. tableau p. 37). PADD : <u>Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants</u> : La commune projette un accroissement démographique de 167 habitants entre 2013 et 2030 pour atteindre 639 habitants en 2030. Cet objectif démographique est optimiste au regard de l'évolution constatée au cours de la période 2000-2016 : environ 97 habitants (36 logements x 2.7 personnes par logement). Le nombre de logements nécessaire pour accueillir cette croissance démographique est estimé à 80 logements (calcul à partir d'un ratio de 2.53 personnes par logement), dont : - 10 logements en densification des espaces bâtis, - 70 logements en extension urbaine. Les logements réalisés entre 2013 et 2019, qui doivent être soustraits de l'objectif de productions de 80 logements, ne sont pas mentionnés dans le dossier.	Il y a erreur le potentiel de densification est repéré page 39 du RP et il représentait 3,5 hectares qui ont été en partie supprimés dans le projet de PLU. Le projet de zonage projette la réalisation de 73 logements, 12 logements ont été réalisés entre 2013 et 2019. Le PADD est donc cohérent avec le potentiel du document graphique. Ce chiffre mentionné par la chambre d'agriculture est erroné. Page 150 du RP, 2,6 ha ont été évalués dans les zones U du projet de PLU soit environ 13 logements après pondération de 50% environ (rétention foncière...)	Pas de modification. Pas de modification

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ¹²
	Le potentiel en densification est sous-évalué : 25% seulement du potentiel estimé (41 logements) ont été retenus. Le potentiel de remise sur le marché des logements vacants n'est pas estimé. En conséquence, nous estimons que le projet communal est basé sur des données non actualisées et très optimistes. <u>Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :</u> L'objectif de modération de la consommation foncière est fixé à partir du seuil de densité. La densité moyenne prévue par le projet est de 11 log./ha comparé au seuil de densité moyen de 3 log./ha sur la période 2000- 2016. OAP : Trois OAP sont prévues : OAP 1 « Mélangon » : 1 ha, 3 lots de 3 000 m² en moyenne soit une densité inférieure à 3 log./ha. OAP 2 « Vielle Côte » : 2.9 ha, densité minimum prévue 11 log./ha, soit un minimum de 32 logements. OAP 3 « Assucas » : 1,1 ha, densité minimum prévue 24 log./ha, soit 26 logements minimum. Ces trois OAP situées dans le prolongement du bourg représentent des densités très disparates. Les OAP 2 et 3 doivent être desservies par le futur réseau d'assainissement collectif, en conséquence, nous demandons que la densité de l'OAP 2 soit augmentée pour se rapprocher de celle de l'OAP 3 et respecter la densité prévue au SCOT. L'OAP 1 non desservie par le réseau collectif doit prévoir à minima la densité prévue par le SCOT. Il est précisé qu'un permis d'aménager valide a été délivré en 2017 sur cette zone, nous demandons que cette autorisation d'urbanisme soit annexée au rapport de présentation pour justifier le maintien de cette zone. En augmentant les densités comme demandé, ces trois secteurs permettent d'atteindre largement le nombre de logements projeté par la commune, sans nécessité de prévoir une zone 2AU long terme (réserve foncière), qui représente une emprise foncière de 1 ha sur des espaces agricoles. Afin de prévenir et réduire les risques de conflits de voisinage entre les futurs riverains et l'activité agricole, nous demandons que les OAP intègrent des prescriptions de création d'espaces tampons végétalisés sur toutes les limites des parcelles privées en contact avec l'espace agricole.	Le projet de PADD a été défini avec un nombre de logements vacants qui sera stable à 15 (identique à 2013), ce qui correspondra à un taux de vacance de 5,58% en 2030 (soit un taux de vacance très faible). Ce potentiel n'a donc pas besoin d'être estimé. Le projet a été élaboré avec l'ensemble des variables nécessaires conditionnant le besoin en logement. La projection est optimiste car la faible dynamique démographique observée actuellement est liée à l'absence du réseau d'assainissement collectif et des projets d'aménagements qui y sont conditionnés (absence d'offre). La densité de l'OAP 2 peut difficilement être densifiée. Sa densité est légèrement inférieure aux recommandations du SCOT car le site de ce futur quartier est en pente. Une trop grande densité pourrait créer des problèmes : - d’ombre portée sur les lots mitoyens - d’une imperméabilisation trop importante des sols. - d'une inadéquation avec le marché local. L'autorisation d'urbanisme est fournie lors de l’enquête publique. Pas de commentaires	Pas de modification Les OAP pourront être complétées sur ce point.
4	<u>Plan de zonage :</u> <u>Zones U :</u> La zone UBa de « Berselegue » ne constitue pas un hameau, elle doit être supprimée et classée en zone A. Même observation pour la zone UB délimitée au Sud de la zone 2AU au niveau du lieu-dit « Lion ».	Ces zones UB étaient déjà classées en U dans le PLU en vigueur. La commune a fortement réduit les zones constructibles (-20,4 ha) cependant ces derniers secteurs sont aujourd'hui totalement construits ou occupés et ne constitue pas du mitage. Cette zone UB est totalement occupée par des logements et un équipement public (terrain de pétanque).	Le fond de jardin de la parcelle 394 sera reclassé en N et en trame écologique. Pas de modification

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER 13
	La zone UBa de « Belloc » intègre un bâtiment agricole identifié dans le diagnostic agricole. Ce bâtiment doit être retiré de la zone UBa et classé en zone agricole.	Ce hangar agricole de stockage est très proche des habitations car accolé au lotissement de Belloc. Son classement en zone UBa n'empêche pas son utilisation mais évite son éventuelle évolution en bâtiment agricole (élevage...) pouvant provoquer de nouvelles nuisances au sein du lotissement.	Pas de modification
	Zones AU : La zone 2AU située au Sud du bourg qui constitue une réserve foncière à long terme au-delà de l'échéance du PLU doit être classée en zone agricole comme mentionné ci-avant . La zone 2AUX destinée à une réserve foncière pour de l'accueil d'activités à long terme à l'échelle intercommunale, n'est pas justifiée, nous demandons que cette zone soit reclassée en zone agricole. Zones A : Un secteur Ap est délimité dans la vallée du Rémoulin et autour du village pour préserver les vues sur le village. Ce secteur, dans lequel les constructions agricoles sont interdites, nous paraît largement dimensionné. Nous demandons que la délimitation soit mieux justifiée et que son emprise soit éventuellement réduite. Zones N : Les espaces agricoles délimités en « espaces agricoles protégés » sur la carte de « cohérence environnementale et urbaine » du SCOT ont un caractère prescriptif. Nous demandons que l'ensemble de ces espaces soit classés en zone agricole et non en zone naturelle (espaces en bordure de la forêt de Bouconne, du secteur de « Villas », « Bochonel » , « Juncasse »,)	Cette zone participe à la réalisation du PADD et de son objectif de développement. Si la commune supprime cette zone, il pourrait y avoir incohérence entre le zonage et le PADD (p12). Voir point n°7 de la DDT. Pas de commentaire Le classement en zone N correspond à la délimitation d'espaces ruraux présentant une qualité environnementale et paysagère qui ne présente pas d'incidence sur l'activité agricole (la culture et l'élevage sans les constructions est toujours autorisée) et donc la compatibilité avec le SCOT.	Pas de modification. Pas de modification La délimitation de la zone AP pourrait être réduite.  Pas de modification
5	Règlement écrit : Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.	Voir l'avis de la CDPENAF	Voir l'avis de la CDPENAF
6	Avis Le PLU en vigueur, approuvé en 2010, permet des capacités de développement largement supérieures au cadre du SCOT. Le projet de révision réduit les surfaces d'extension urbaine, mais de façon insuffisante. La consommation foncière doit être mieux encadrée et l'agriculture mieux prise en compte. En conséquence, nous ne pouvons émettre un avis favorable au projet de PLU tel qu'il a été arrêté. Notre avis favorable est conditionné à la levée des réserves ci-dessous : - Le volet agricole du rapport de présentation doit être complété. - Les données permettant de définir les objectifs d'accueil doivent être actualisées et les objectifs doivent être revus en conséquence. - Les seuils de densité dans les OAP doivent être augmentés, en respectant les densités fixées par le SCOT.	Voir point précédents	

LES PRINCIPALES OBSERVATIONS		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER ¹⁴
	- Les OAP doivent intégrer des espaces tampons végétalisés sur les limites au contact des zones agricoles. - L'ensemble des observations sur le plan de zonage doivent être prise en compte. - Les zones naturelles qui correspondent à des espaces agricoles protégés au SCOT doivent être classées en zone agricole. - Le règlement des zones A et N concernant les extensions et annexes des habitations existantes doit être conforme à la note de cadrage de la CDPENAF. Nous vous précisons que nous souhaitons être informés de la prise en compte de notre avis avant l'approbation du PLU.		
TISSEO		REFLEXIONS/PROPOSITIONS DU CABINET D’ETUDES ET DE LA COMMISSION	DECISIONS DE LA COMMISSION URBANISME
1	Demande l'actualisation du RP du PLU en faisant référence au PDU en vigueur, soit le projet mobilités 2020.2025.2030	Pas de commentaire	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.