

**COMMUNE DE SAINT-MARCEL-PAULEL
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

**P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT-MARCEL-PAULEL
SYNTHESE AVIS PPA**

ARRETE LE

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie

Ces tableaux présentent une synthèse des avis des Personnes Publiques Associées ayant répondu dans le cadre de la consultation sur le PLU de Saint-Marcel-Paulel. Ils reprennent uniquement les points faisant l'objet de remarques ou de prescriptions à intégrer par la suite dans le dossier de PLU à approuver. Pour prendre connaissance des avis détaillés de chaque PPA, il convient de consulter chaque avis, annexé au présent tableau.

La procédure de révision du PLU ne permet pas la modification du PLU avant l'Enquête Publique. C'est pourquoi, des tableaux sont joints au dossier d'Enquête Publique. Ils synthétisent les principales observations des services et la façon dont la commune prévoit de les prendre en compte après l'enquête, afin que les personnes venant consulter le PLU au cours de l'Enquête en aient connaissance.

AVIS / REMARQUES	AVIS COMMUNE POUR ENQUETE
Etat – Avis favorable sous réserve	
<p>Le faible niveau de croissance démographique constaté sur la commune ces dernières années ainsi que l'existence d'un potentiel constructible important en densification de la zone urbaine (U) dont la mobilisation semble récemment s'initier ne permettent pas de justifier l'ouverture de nouvelles zones d'extension urbaine à court terme.</p> <p>L'ouverture d'une nouvelle zone 1AU au sud du centre-bourg offre des capacités d'urbanisation excédentaires au regard des objectifs de développement résidentiel de la commune. Elle doit donc être refermée dans l'attente d'une mobilisation accrue du potentiel constructible déjà existant au sein du tissu urbain.</p> <p>Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (en zone U ou AU) doit faire l'objet d'une demande de dérogation adressée au préfet, accompagnée de fiches d'instructions dûment renseignées.</p>	<p>La zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone d'urbanisation future fermée.</p>
SCoT Nord Toulousain – Avis favorable sous réserve	
<p>La commune est identifiée en zone blanche par le SCoT en vigueur. Par conséquent, dans l'attente de la révision du SCoT, le principe d'urbanisation limitée est appliqué. Il est impossible d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU sauf dérogations du préfet accordées après avis de la CDPENAF et de l'établissement public en charge du SCoT.</p> <p><u>Structuration du centre-bourg :</u></p> <p>Il convient d'adapter l'ouverture à l'urbanisation de façon à réguler au mieux l'apport de population dans le temps.</p> <p>Plusieurs outils possibles : phasage, classement en zone 2AU.</p> <p>Veiller à ce que le contenu de l'OAP et du règlement écrit de la zone AU soient propices à une diversité des formes urbaines adaptées aux besoins des habitants et à leur parcours de vie.</p> <p><u>Sur la densité urbaine :</u></p> <p>Le syndicat recommande de viser la fourchette haute des logements attendus en zone AU inscrite à l'OAP.</p> <p>Le projet de liaison Castres-Toulouse et la future implantation du lycée sur Gragnague sont des éléments à prendre en compte pour le futur développement de la commune : ces facteurs vont influencer son dynamisme démographique.</p> <p><u>La zone économique AUs du PLU en vigueur supprimée au projet de PLU :</u></p> <p>La suppression sans justification d'une zone d'activités au PLU en vigueur classée en zone AUs (environ 5 ha) interroge. Cette zone pourrait avoir un positionnement opportun et particulièrement attractif si on prend en compte le positionnement de la commune aux portes de l'agglomération toulousaine et le projet d'échangeur de Verfeil sur l'A680 qui desservirait directement cette zone d'activités.</p>	<p>La zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone d'urbanisation future fermée.</p> <p>La zone AUs, inscrite dans le PLU en vigueur, est en effet supprimée dans le projet de PLU.</p> <p>Le diagnostic réalisé sur le territoire n'a pas soulevé de besoins particuliers en termes de développement économique sur la commune de Saint Marcel. De plus, aucun projet n'est à ce jour clairement identifié sur ce secteur. De fait, un maintien en zone constructible, même en urbanisation différée, paraît à ce jour difficile à justifier.</p>

<p>Il conviendrait d'apporter de nouveaux arguments pour justifier cette suppression et notamment recueillir l'avis de la Communautés de Communes des Coteaux du Girou qui mène actuellement une étude sur les futures implantations des zones d'activité économique.</p> <p><u>Sur la TVB :</u></p> <p>Sur le PADD un corridor écologique est identifié, traversant la commune du nord au sud. Celle-ci est la continuité de la trame verte des communes voisines du SCoT, Saint-Pierre et Gragnague. Elle n'a pas été traduite au projet de règlement du PLU.</p> <p>Traduire cette continuité écologique au projet de règlement en repérant finement sur ce secteur des liaisons possibles à travers les champs cultivés pour établir un terrain favorable aux échanges de la faune ou justifier le choix de la commune de ne pas la traduire au projet de PLU serait opportun.</p>	<p>Un travail spécifique sur la TVB pourra être mis en place au sein du règlement graphique. Il convient toutefois de préciser que les éléments de biodiversité existants (haies notamment) ont été protégés au sein du PLU et permettent ainsi d'assurer des continuités écologiques avec les communes voisines.</p>
DDT – Avis favorable sous réserve	
<p><u>Préciser le projet de développement communal :</u></p> <p>Le projet proposé par la commune apparaît ne pas complètement tenir compte de plusieurs éléments de contexte importants (tendances démographiques des périodes statistiques précédentes, caractéristiques de la population communale, potentiel d'intensification du tissu constitué notamment) conduisant à réserver des surfaces d'urbanisation en extension excessives.</p> <p>Il est nécessaire de revoir les hypothèses de développement de s'orienter vers un scénario plus adapté à la situation de Saint-Marcel-Paulel. Le scénario 2, qui propose une croissance au fil de l'eau avec un taux de croissance de 1% par an apparaît plus réaliste compte tenu de la situation de la commune.</p> <p><u>Un potentiel de densification important en cours de mobilisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La définition des besoins fonciers doit prendre en compte les possibilités de densification et de divisions parcellaires des zones actuellement urbanisées de la commune, ainsi qu'un objectif de reconquête de logements vacants. Ces informations croisées avec les demandes d'autorisation en cours de validité doivent permettre d'estimer au plus juste les surfaces constructibles mobilisables en dehors de toute extension urbaine. - Compte tenu du fait que la majorité des zones U de l'ancien PLU sont conservées dans le PLU arrêté, le potentiel de densification brut doit être estimé conformément à la première analyse soit environ 10 ha. - Le rapport de présentation propose un taux de rétention de 50% qui semble acceptable, ce qui porterait à 5 ha les surfaces constructibles mobilisables en zones U. C'est sur ce foncier disponible en zone U que les nouvelles constructions doivent être menées en priorité. <p>Une production de logements dans le centre-bourg anticipée au regard des besoins en développement :</p> <p>L'extension de l'urbanisation doit répondre aux besoins justement estimés de la commune et non couverts par le potentiel de densification des zones U. Aussi, au regard des nombreuses demandes d'autorisation attribuées récemment et de l'importance des surfaces constructibles disponibles en zone U (environ 5 ha), l'urbanisation de nouvelles zones en extension n'est pas justifiée. Par conséquent, l'aménagement de cette zone doit être reporté à travers un classement zone A inconstructible.</p> <p>Lorsque le niveau de mobilisation du potentiel de densification estimé en zone U aura atteint un seuil préalablement défini (ex : 75% des parcelles</p>	<p>La zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone d'urbanisation future fermée.</p> <p>La commune n'a pas d'obligation au regard de la Loi SRU et la production de logements sociaux. De plus les règles actuelles du PLU n'empêchent pas la production de logements locatifs et notamment de logements sociaux.</p>

disponibles en zone U consommées) correspondant à une faible disponibilité foncière, une révision allégée pourra être engagée pour actualiser les objectifs et ouvrir de nouvelles zones.

Développer l'offre en logements locatifs dont logements sociaux :

Afin d'anticiper la compatibilité prochaine avec le SCoT, la construction de logements locatifs, dont logements locatifs sociaux, doit être favorisée en zone urbanisées (U) et AU.

Porter demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée :

L'arrêté préfectoral emportant décision de l'Etat vis-à-vis de la demande de dérogation formulée constitue une des pièces essentielles du dossier d'enquête publique en l'absence de laquelle cette dernière ne saurait être conduite de façon transparente.

Conclusion :

- Projet qui n'est pas en phase avec les tendances d'évolution démographique observées ces dernières années sur le territoire ;
- Surévaluation des hypothèses d'accueil de la population et sous-estimation du potentiel constructible ;
- L'objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre historique nécessiterait une consommation d'espaces agricoles ou naturels importante et injustifiée à court terme ;
- La zone 1AU projetée ne peut pas être conservée et devra conserver son classement en zone naturelle ou bien être classée en zone agricole.

Préfet de la Haute Garonne – Demande de dérogation au titre de la constructibilité à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT- Avis défavorable

Après consultation des services et l'analyse de votre dossier, l'ouverture de ces zones ne paraît pas opportune. En effet, votre projet affiche l'objectif pertinent de recentrer l'urbanisation autour du centre historique du bourg qui a été affaibli par une urbanisation linéaire et diffuse. Bien que les deux espaces, objets de votre demande, soient situés au centre bourg, leur urbanisation à court terme ne se justifie pas au regard du faible niveau de croissance démographique constaté sur votre commune ces dernières années et de l'existence d'un potentiel constructible important en densification de la zone urbaine (U).

Pour répondre aux objectifs d'une gestion économe des espaces agricoles et naturels, ces zones doivent donc être refermées, par un classement en zone AU fermée, A ou N dans l'attente d'une mobilisation accrue du potentiel constructible déjà existant au sein du tissu urbain.

Par ailleurs, le syndicat mixte du SCOT nord toulousain étant en cours de révision, votre commune ne sera plus soumise au principe d'urbanisation limitée des lors que ce document aura été approuvé. C'est dans cette optique que je vous invite à mettre en place des indicateurs de suivi et d'évaluation de la densification des zones U de votre commune et de définir un seuil au-delà duquel la disponibilité du foncier pourra être considérée comme insuffisante. A ce moment-là, l'ouverture l'urbanisation de nouvelles zones en centre-bourg pourra se justifier et s'envisager à travers une modification (si la zone concernée a initialement été classée en zone AU fermée) ou une révision allégée (si la zone concernée a initialement été classée en zone A ou N) de votre document d'urbanisme.

La zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone d'urbanisation future fermée.

CDPNAF Haute Garonne

Avis défavorable sur le projet de révision du PLU pour les motifs suivants :

- Evaluation surestimée des hypothèses d'accueil de la population par rapport à la tendance observée les années précédentes et sous-estimation du potentiel constructible disponible.
- Surdimensionnement de la superficie ouverte à l'urbanisation sans véritable phasage réglementaire

Avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation :

- De la zone AU
- De la parcelle n286 en extension de la zone UB à l'ouest du territoire communal en continuité du bourg centre

Avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N sous réserve de réglementer :

- La surface de plancher totale maximale (existant et extension) à 200 m²
- La surface maximale de plancher totale des annexes à 50 m²
- La hauteur des annexes à 4 m

Ces différentes remarques seront prises en compte