

# ENQUETE PUBLIQUE

Du jeudi 13/02/2025 au vendredi 14/03/2025

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Mervilla (31320)**



**Rapport d'enquête**  
**de la Commissaire Enquêteur**  
**Jeanne-Marie Costes**

**Réf. TA E24000137 / 31**

## Fiche signalétique

Objet du dossier soumis à l'enquête publique	Elaboration du PLU de Mervilla (31320)
Autorité organisatrice et siège de l'enquête	Mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA
Appui technique	Service Urbanisme du SICOVAL
Arrêté prescrivant l'enquête publique	Arrêté municipal n°2025-01, signé par Monsieur le Maire, Gérard BARDELLE, le 28/01/2025
Commissaires Enquêteurs	Madame Martine AVEROUS (titulaire) et Madame Jeanne-Marie COSTES (suppléante) Désignation par le Tribunal Administratif de Toulouse le 17/09/2024 (n°E24000137/31)
Date et durée de l'enquête publique	Du jeudi 13 février 2025 à 10h00 au vendredi 14 mars 2025 à 15h30 soit 30 jours ouvrables (16 jours ouvrés)
Publicité de l'enquête	Le Journal toulousain 31 janvier 2025 La Dépêche du Midi papier 1 <sup>er</sup> et 14 février 2025 et numérique 30 janvier et 14 février. Affichage à 3 endroits Site internet de la ville Application alerte citoyen Flyer déposé dans les boîtes aux lettres
Lieu de consultation du dossier d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mairie de Mervilla</li> <li>• Site internet de la ville <a href="https://mervilla.fr">https://mervilla.fr</a></li> </ul>
Possibilités pour le public de faire part de ses observations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voie postale, à la Mairie, à l'attention de la Commissaire enquêteur</li> <li>• Registre papier à la Mairie</li> <li>• Mail à <a href="mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr">enquete.publique.plu@mervilla.fr</a></li> <li>• 4 permanences de la Commissaire enquêteur</li> </ul>
Permanences de la Commissaire Enquêteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeudi 13/02/2025 de 11h à 12h</li> <li>• Jeudi 27/02/2025 de 10h à 12h</li> <li>• Mardi 04/03/2025 de 14h à 16h</li> <li>• Vendredi 14/03/2025 de 13h30 à 15h30</li> </ul>
Avis de la MRAe du 16/09/2021 (n°2021DKO195)	Dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas
Nombre de réponses des PPA	<b>16 réponses</b> – dont 4 avis défavorables ou conditionnés (DDT31, CDPENAF, Chambre d'agriculture, SICOVAL-PLH)
Nombre de contributions du public	<b>12 contributions</b> dont 1 après clôture de l'enquête)
Remise du PV de synthèse	Réunion le vendredi 21 mars 2025 à la Mairie
Date du mémoire en réponse de la Mairie	Mail du jeudi 03 avril 2025
Date de transmission du rapport d'enquête et des conclusions motivées et avis	Samedi 12 avril 2025

## Sommaire

1.	Introduction .....	4
2.	Généralités.....	5
2.1.	Présentation de la commune en lien avec le projet de PLU.....	5
2.2.	Les objectifs du projet de PLU .....	13
2.3.	Cadre réglementaire de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU de Mervilla .....	20
2.3.1.	Responsable du projet d'élaboration du PLU .....	20
2.3.2.	Cadre juridique de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU .....	20
2.3.3.	Cohérence avec les documents supra-communaux .....	21
2.4.	Composition du dossier soumis à l'enquête publique .....	24
2.5.	Désignation de la Commissaire Enquêteur .....	27
2.6.	Arrêté d'ouverture de l'enquête .....	27
2.7.	Modalités de préparation de l'enquête et visite des lieux.....	27
2.8.	Information du public, accès au dossier et transmission des observations.....	28
3.	Déroulement de l'enquête publique .....	29
3.1.	Ouverture, clôture et durée de l'enquête publique.....	29
3.2.	Permanences de la Commissaire Enquêteur.....	29
3.3.	Climat de l'enquête publique .....	29
3.4.	Bilan de l'enquête publique .....	30
3.5.	Procès-Verbal de synthèse et mémoires en réponse.....	30
4.	Synthèse des avis de la MRAE et des PPA.....	30
4.1.	Décision de la MRAe .....	30
4.2.	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	31
5.	Analyse des observations du public.....	36
6.	Conclusion.....	42
7.	Annexes.....	43
7. 1.	Décision n°E24000137/31 du 17/09/2024 prise par le Tribunal Administratif de Toulouse désignant les Commissaires Enquêteurs (titulaire et suppléante).....	44
7. 2.	Arrêté de Monsieur le Maire de Mervilla du 28/01/2025 prescrivant l'enquête publique .....	45
7. 3.	Affichage de l'avis et de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	48
7. 4.	Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux .....	49
7. 5.	Informations de la Mairie sur l'enquête publique .....	50
7. 6.	PV de synthèse des observations.....	52
7.7.	Mémoire en réponse de la Mairie de Mervilla au PV de synthèse.....	63
7.8.	Mémoire en réponse de la Mairie de Mervilla aux avis des PPA.....	74

## 1. Introduction

La commune de Mervilla était initialement couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du conseil municipal le 14/09/1994. Ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 24/06/2003.

La révision du POS afin de le transformer en PLU (Plan Local d'Urbanisme) a été prescrite par délibération du conseil municipal du 21/10/2014. Elle avait pour objectif de définir les orientations de l'urbanisme et de développement de la commune, en tenant compte du contexte réglementaire en vigueur.

La version présentée n'ayant pas abouti dans le délai réglementaire, le POS est devenu caduque et les autorisations d'urbanisme de la commune sont, depuis, régies **par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**. La commune n'a donc plus de prise sur son développement territorial.

L'objectif de la mise en place du PLU est de donner à la commune de Mervilla les moyens de disposer d'un document d'urbanisme précisant les axes majeurs de son développement pour les années à venir et de se mettre en conformité avec la réglementation, notamment en matière d'environnement et d'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal n°2020-34 du 13/10/2020, la commune a décidé d'engager l'élaboration de son PLU.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 10/06/2021 (cf. délibération n°2021-27).

La concertation du public prévue par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme a été prescrite par les délibérations n°2014-0043 du 21/10/2014 et n°2020-34 du 13/10/2020 pour la nouvelle mandature. Une réunion publique a notamment été organisée le 14/05/2024.

Par délibération du Conseil Municipal n°2024-27 du 02/07/2024, la commune tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

Le projet a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui dispense la commune d'évaluation environnementale et aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposait de 3 mois pour rendre leur avis.

Suite au courrier de Monsieur le Maire de Mervilla qui demande à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de sa commune, la Magistrate Déléguée pour la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désigne **le 17/09/2024, Madame Martine AVEROUS comme Commissaire Enquêteur et Madame Jeanne-Marie COSTES comme Commissaire Enquêteur suppléant**, afin de conduire l'enquête publique (cf. décision n°E24000137/31 en annexe 1).

**Par Arrêté n°2025-01 du 28/01/2025, Monsieur le Maire de Mervilla prescrit l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de sa commune** (cf. annexe 2).

La Commissaire Enquêteur titulaire conduit l'enquête publique jusqu'au 21 mars 2025 (date de remise du PV de synthèse) et la Commissaire Enquêteur suppléante prend le relais pour établir le rapport d'enquête et ses conclusions motivées et avis.

Le présent rapport concerne cette enquête publique qui s'est déroulée du **jeudi 13 février 2025 à 10h00 jusqu'au vendredi 14 mars 2025 à 15h30.**

Il présente en particulier l'objet de l'enquête publique, le cadre juridique, les éléments du dossier, relate les principaux éléments de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique et analyse les observations recueillies de la part des PPA et du public, ainsi que la synthèse des réponses de la Mairie de Mervilla en réponse aux observations des PPA, du public et de la Commissaire Enquêteur.

Ce rapport est complété d'un autre rapport exposant les « conclusions motivées et avis » de la Commissaire Enquêteur, présentant son point de vue personnel et énonçant ses observations, recommandations ou réserves sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Mervilla.

**Le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées et avis sont indissociables.**

## 2. Généralités

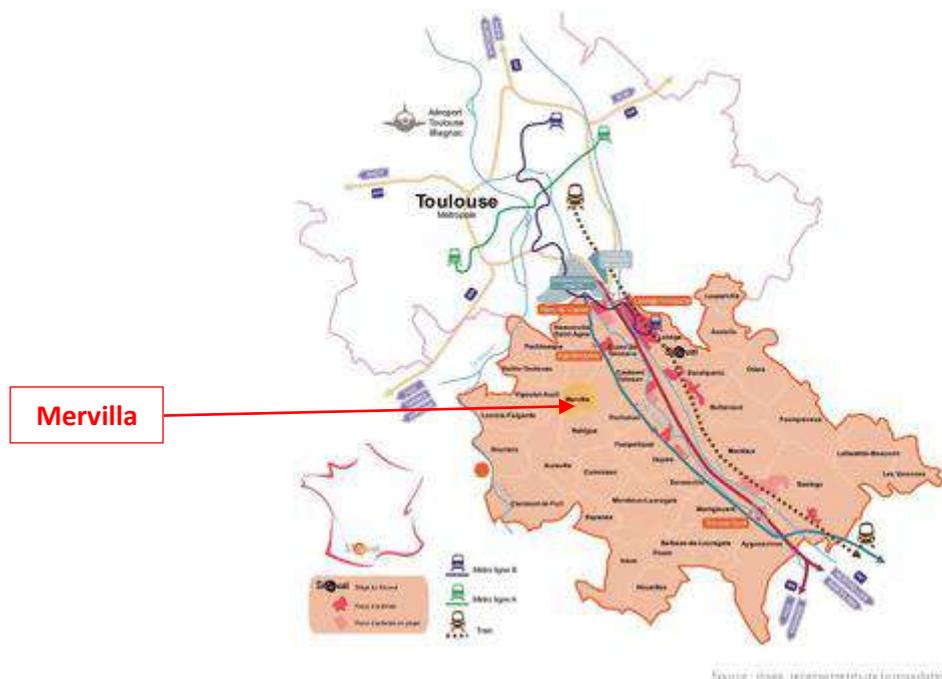
### 2.1. Présentation de la commune en lien avec le projet de PLU

La commune du Mervilla d'une superficie de 276 ha est située en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine à 13 km au Sud-Est de Toulouse, dans le Canton de Castanet-Tolosan, à proximité des zones d'activités de Labège-Enova et du Parc Canal du Midi à Ramonville-Saint-Agne, qui sont les principales zones d'emplois du SICOVAL. Elle a pour limites administratives les communes de Vigourlet à l'ouest, Aureville et Rebigue au Sud, Pechbusque et Auzeville-Tolosane au nord et Castanet-Tolosan à l'Est.

**Mervilla est une des 36 communes de la Communauté d'agglomération du sud -Est Toulousain, le SICOVAL.**

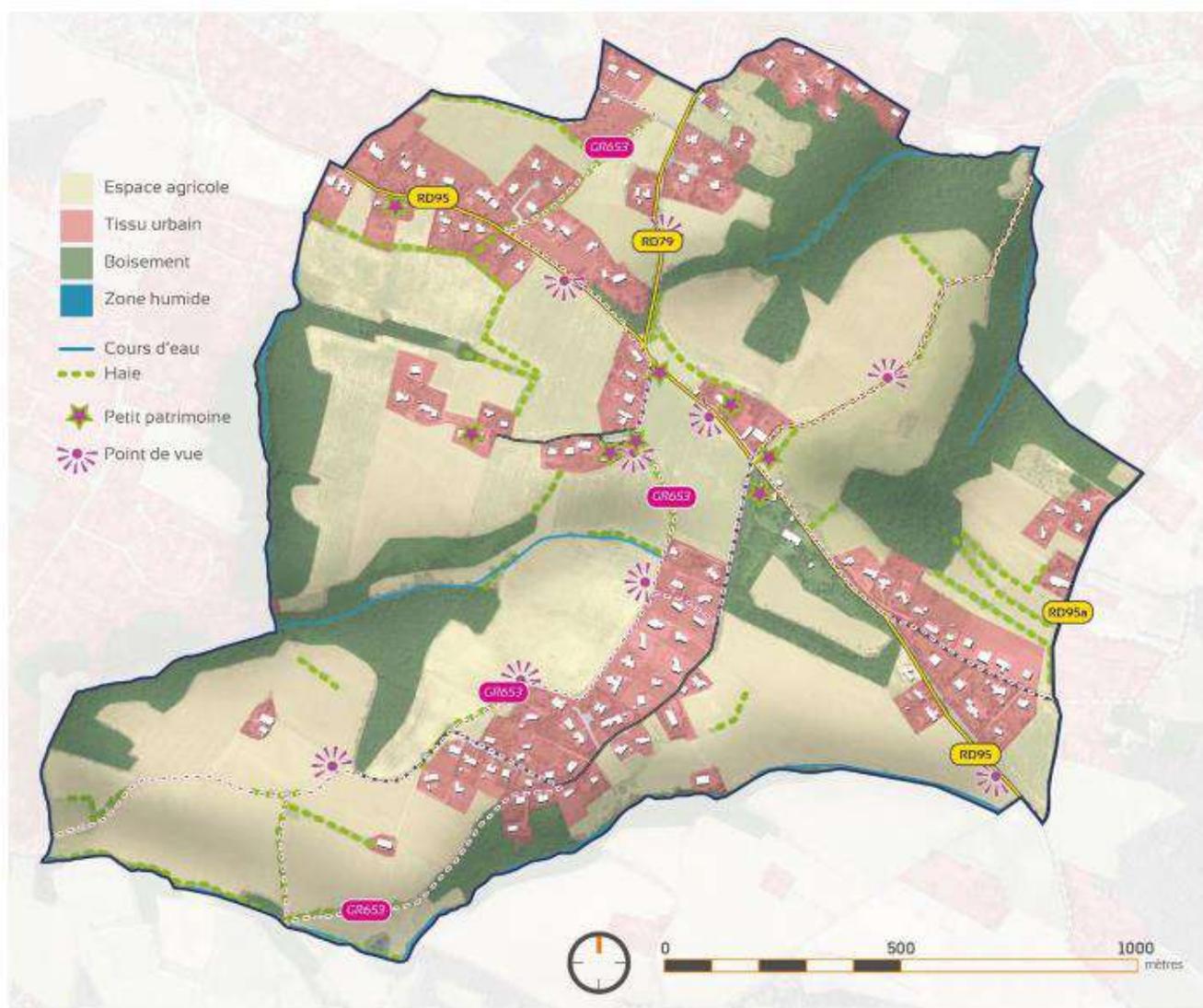
L'accès principal depuis Toulouse se fait par la RD95 et la RD79.

Positionnement de Mervilla par rapport à Toulouse et au sein du Sicoval



Elle est positionnée sur les coteaux orientés sud-est /nord-ouest dominant Castanet-Tolosan et la vallée de L'Hers-Mort. La topographie du paysage est vallonnée avec des pentes moyennes à fortes. Le territoire varie entre 185 et 280m d'altitude sur les coteaux du Lauragais. Il est délimité au Nord par le ruisseau de Fumas en limite de Castanet-Tolosan et au sud par le ruisseau de la Forgue en limite de Rebigue et Aureville.

Historiquement dédiée à l'agriculture, Mervilla ne possède **pas de centre villageois constitué**. Les premières constructions, pour la plupart des fermes, étaient réparties sur l'ensemble du territoire. L'urbanisation s'est ensuite développée, sans organisation et avec un **mitage important des espaces agricoles**, autour de ces éléments bâtis et le long des axes principaux. De ce fait, la trame urbaine est peu lisible et la commune ne dispose pas d'entrée de ville identifiable en termes d'urbanisation. Les hameaux peu visibles depuis la RD95 (route des crêtes), du fait du relief vallonné et des boisements, sont accessibles par des voies tertiaires ou des chemins en impasse. Le hameau central, qui accueille la mairie, l'église et le cimetière est identifiable depuis la RD95 grâce à l'église qui constitue un point visuel. A l'entrée du hameau, l'urbanisation n'est pas visible ; seul un panneau de signalisation indique sa présence.



Source : Sicoval

## Evolution de la population

Mervilla est une petite commune qui est attractive notamment en raison de la qualité de son cadre de vie et de sa proximité avec Toulouse, mais les tendances montrent un vieillissement de sa population.

La population de Mervilla était de **294 habitants en 2021 selon l'INSEE**.

Selon les données de l'INSEE, le parc de logements sur la commune de Mervilla est de **123 en 2021, composé majoritairement de résidences principales (93%) et exclusivement de maisons individuelles**.

Compte tenu du taux de croissance de la population communale entre 2008 (256 habitants) et 2019 (291 habitants) de +1,8 %/an, la population est estimée à **305 habitants en 2023**, année de « départ » pour le PLU.

Dans le rapport de présentation, trois scénarios sont présentés, en faisant varier le taux de croissance démographique annuel :

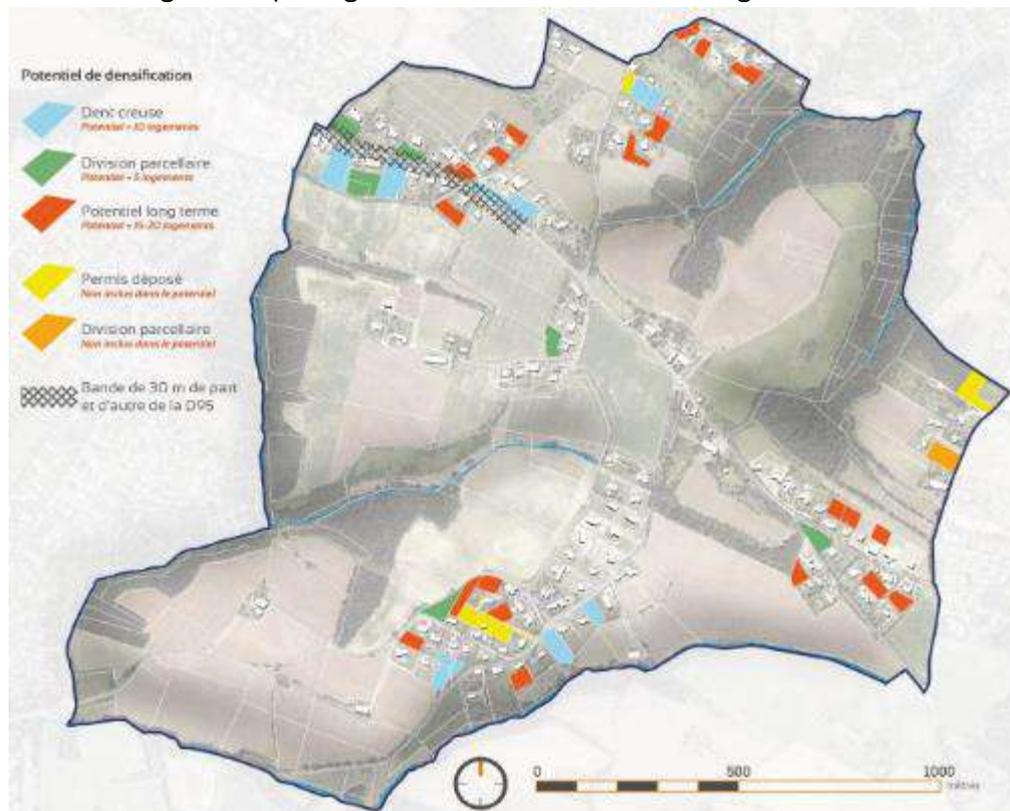


**La commune a retenu le scénario 3 « Accueil maîtrisé »**, présentant une croissance de +1,5 % par an. Ce scénario doit notamment assurer un renouvellement démographique, sans pour autant porter atteinte à l'identité de la commune. Il doit également permettre une intégration maîtrisée des nouveaux habitants, car la commune ne dispose pas d'équipements collectifs et ne peut pas répondre à une forte progression démographique.

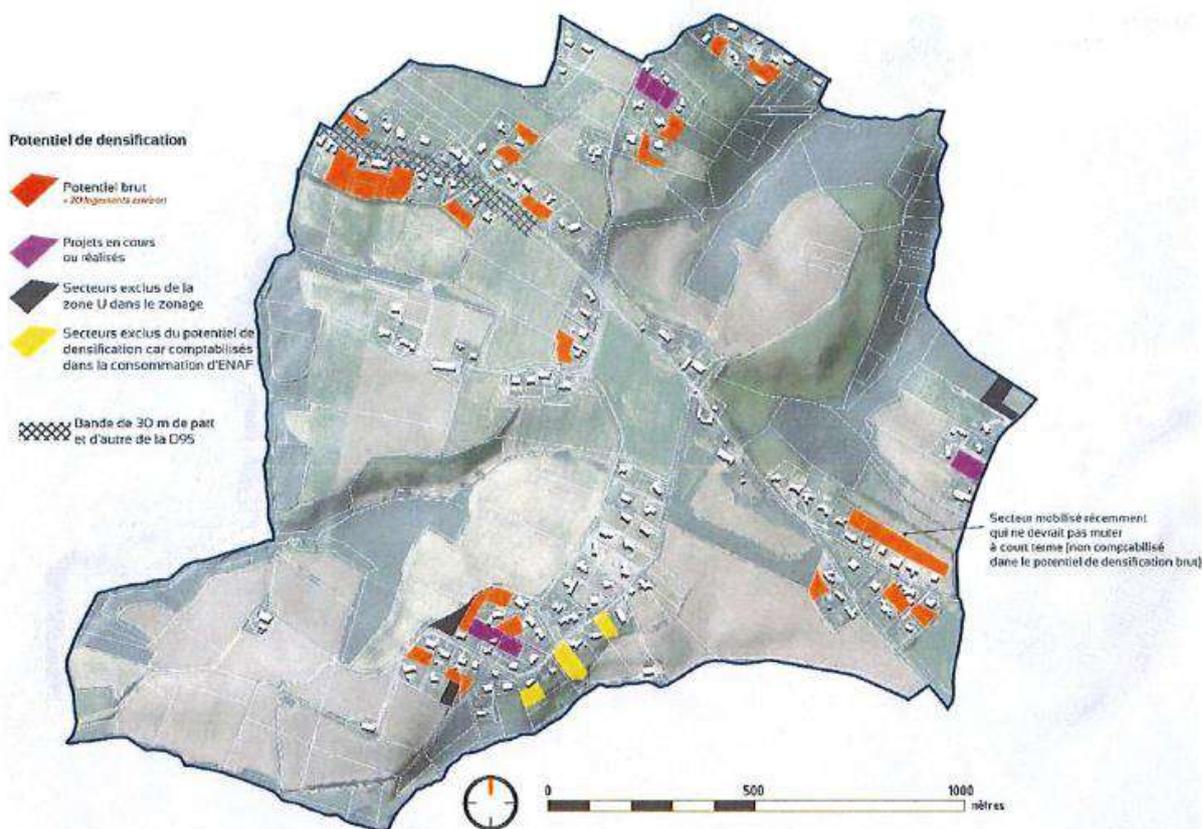
**Ce scénario aboutit à une population de 354 habitants environ en 2033 et la production de 32 logements (35 logements avec le scénario retenu dans le mémoire en réponse aux avis des PPA).**

**NB : Le mémoire en réponse aux avis des PPA actualise les chiffres de population et donne un nombre d'habitants de 302 en 2024 et de 344 en 2034 pour le scénario 3 retenu, avec une production de logements de +35. Les chiffres des 2 autres scénarios sont légèrement différents.**

Le rapport de présentation **analyse la capacité de densification et de mutation** de la commune et donne un potentiel mobilisable de 15 logements (12 retenus dans le PLU) et de 15-20 logements supplémentaires à long terme (20 logements en extension et 12 logements en densification).



La Mairie, dans son mémoire en réponse aux observations des PPA, indique que la carte est modifiée de manière à prendre en compte les évolutions les plus récentes et retient un potentiel mobilisable, non plus d'une quinzaine de logements, mais une dizaine.



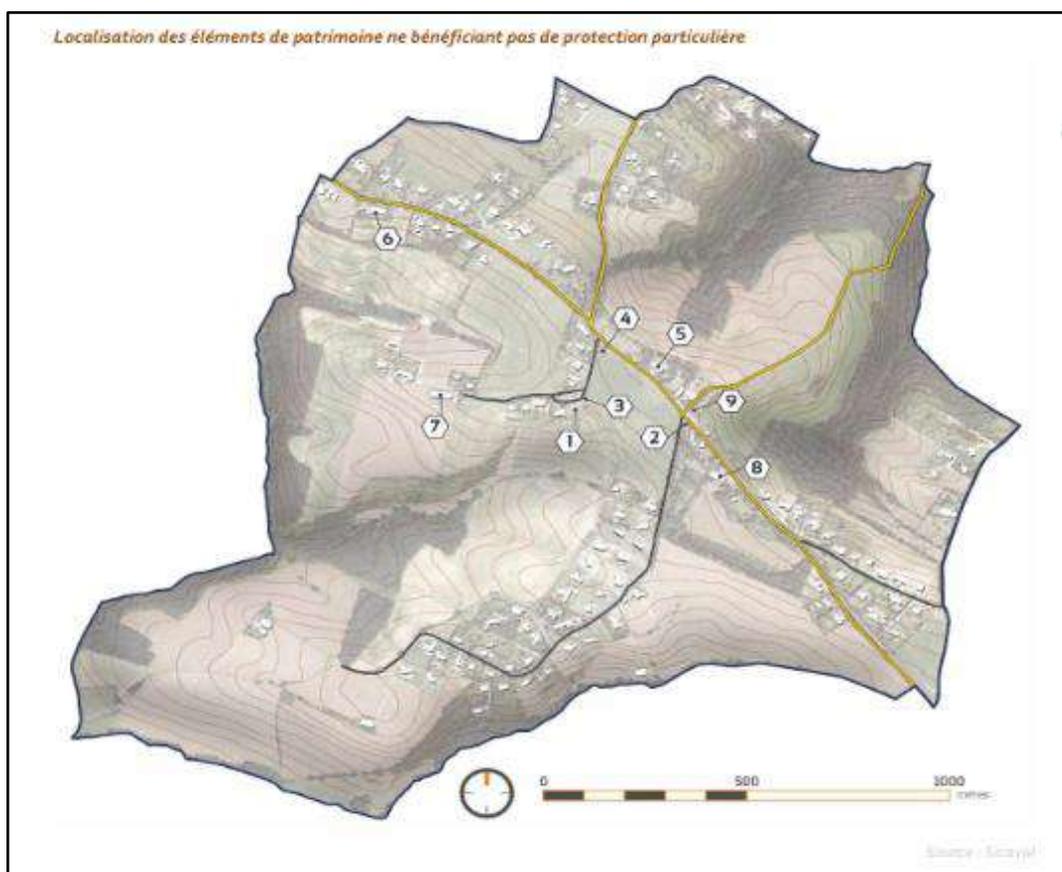


## Patrimoine communal, architecture et habitat

La commune de Mervilla est constituée de petits éléments bâtis ou vernaculaires non protégés mais d'intérêt patrimonial dont 9 éléments bâtis de caractère formant le patrimoine local et participant à l'identité du territoire essentiellement regroupé le long de la route des crêtes et autour de l'Eglise et de la Mairie :

- Architecture religieuse, Eglise et cimetière (1)
- Croix, du Moulin (2), de l'Eglise (3), Blanche (4)
- Châteaux ; de la Garrigue (5), Dubarry (8)
- Architecture agricole ; ferme du Pauzié (6), du Cayre (7), puits (9)

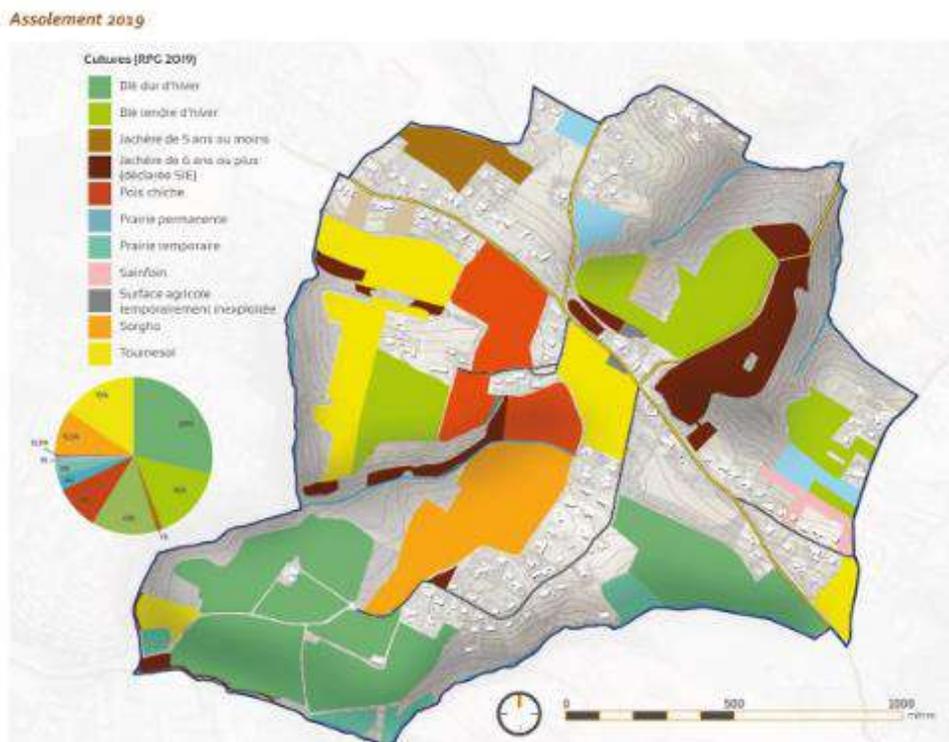
Le GR des chemins de St Jacques de Compostelle traverse la commune.



## Activité agricole

Elle est répartie entre 9 exploitations dont 4 ayant leur siège social sur la commune. 3 exploitations cultivent la majeure partie des terres de la commune. Les productions végétales sont tournées vers les grandes cultures de céréales (blé, tournesol) complétées par quelques surfaces en protéagineux et cultures diverses. A noter la présence d'une exploitation de 6.5 ha dédiée à la production d'élevage ovin (une vingtaine de brebis).

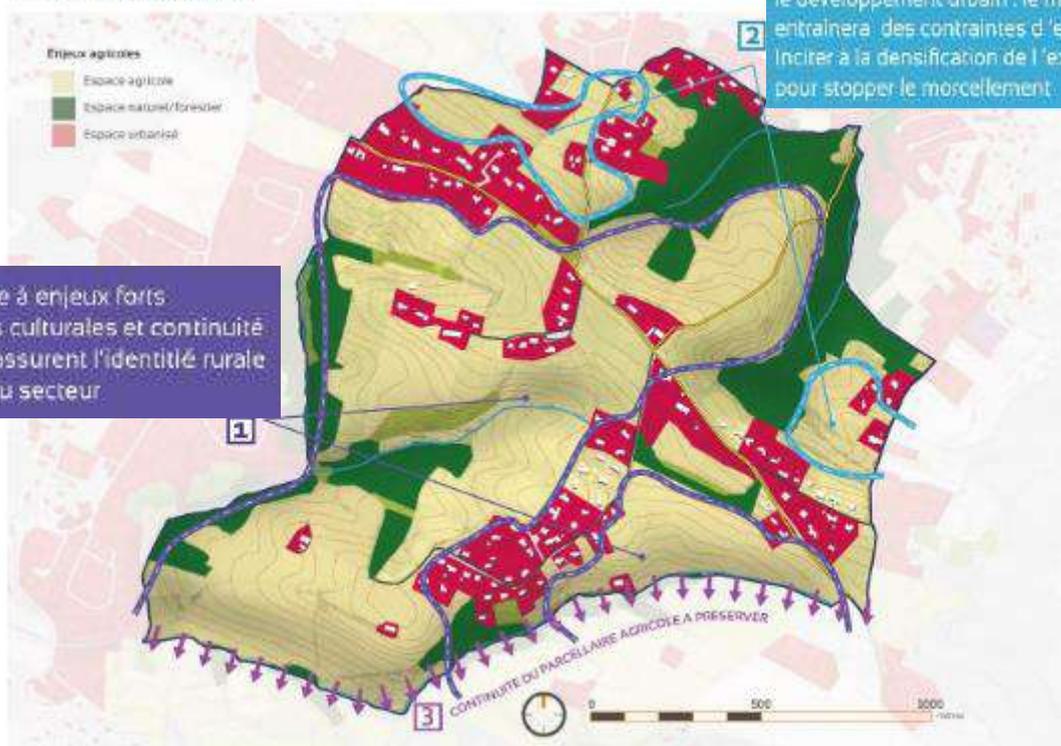
**Les zones A et N représentent 81% du territoire communal.**



Les enjeux identifiés sont liés à (les numéros renvoient aux enjeux sur la carte ci-dessous) :

- (1) Une entité agricole, relativement homogène, occupant la partie centrale de la commune qui contribue à la qualité paysagère de la commune et à son identité rurale aux portes de Toulouse.
- (2) Des espaces agricoles au Nord et à l'Est de la commune qui ont été impactés par le développement urbain (habitat résidentiel), créant un morcellement du foncier.
- (3) L'espace agricole au Sud du territoire qui se prolonge sur les communes limitrophes, avec des enjeux de maintien de la continuité de l'espace agricole.

**Principaux enjeux agricoles**



Espace agricole à enjeux forts  
Grandes unités culturelles et continuité du parcellaire assurent l'identité rurale et paysagère du secteur

Espace agricole impacté par le développement urbain, le morcellement foncier entrainera des contraintes d'exploitation, inciter à la densification de l'existant pour stopper le morcellement.

CONTINUITÉ DU PARCELLAIRE AGRICOLE À PRÉSERVER

Source : Carte actualisée sur la base de la carte d'enjeux du diagnostic agricole fourni par la Chambre d'Agriculture en 2015

## Impact sur le milieu naturel

**En matière de ressources en eau, le projet de PLU affiche dans le PADD la volonté de limiter l'impact du développement sur le territoire, de préserver la ressource en eau et de maîtriser les rejets dans le milieu.**

En matière de risques naturels, la commune de Mervilla ne présente pas de problème tectonique majeur. Cependant la perméabilité très variable des sols liée aux teneurs en argile des sols soumet les terrains à des risques de phénomènes de retrait et gonflement des sols et un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels PPR sécheresse concernant la commune a été approuvé le 1/10/2013. La zone concernée couvre la totalité du territoire et fait l'objet de prescriptions constructives essentiellement pour les habitations futures dont le respect permettra de réduire considérablement les désordres causés au bâti. Cette servitude d'utilité publique figure en annexe du projet de PLU et est concernée par le **risque d'inondation et par le risque de mouvement de terrain** (retrait et gonflement des argiles).

**La commune de Mervilla n'est pas concernée par un outil de protection** (Biotope, Réserve naturelle) et se situe en dehors des sites protégés au titre de Natura 2000, de même aucune Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) n'est présente sur le territoire communal.

Elle se situe néanmoins à proximité de plusieurs zones d'inventaires faunistiques et floristiques regroupant des espèces plus ou moins remarquables :

- la ZNIEFF de type 1 Z2PZ0247 « Vallon de Ramade » à 500 m à l'ouest de Mervilla sur la commune de Vigoulet Auzil et Vieille-Toulouse ;
- la ZNIEFF de type 1 Z2PZ0212 « Falaise du Terrelet » à 2,9 km au nord-ouest de Mervilla sur la commune de Vieille-Toulouse ;
- la ZNIEFF de type 1 Z2PZ0225 « Bords du Canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguesvives » à 2,9 km à l'est de Mervilla sur plusieurs communes (Castanet, Pechabou, Pompertuzat, Deyme...)
- la ZNIEFF de type 1 Z2PZ0249 « Coteaux et falaises des bords de l'Ariège » à 3 km à l'Ouest de Mervilla sur plusieurs communes (Lacroix-Falgarde, Goyrans, Clermont-le-Fort...)
- la ZNIEFF de type 1 Z2PZ0467 « Cours de l'Ariège » à 4 km à l'ouest de Mervilla sur plusieurs communes (Lacroix-Falgarde, Goyrans, Clermont-le-Fort...)
- la ZNIEFF de type 1 Z2PZ0316 « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » à 4 km à l'Ouest de Mervilla
- la ZNIEFF de type 2 Z2PZ2088 « L'Ariège et ripisylves » à 3,8 km à l'ouest de Mervilla
- la ZNIEFF de type 2 Z2PZ2066 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » à 3,5 km à l'ouest de Mervilla

**Le projet de PLU n'impacte pas d'espace naturel et le plan de zonage préserve les principaux réservoirs écologiques** : zone N, espaces boisés classés, zone humides... Les continuités écologiques identifiées par le SRCE, le STRADDET, le SCOT ou l'étude environnementale ont été intégrées au zonage ce qui permet de **maintenir la trame verte et bleue de la commune**. Une seule zone humide a été identifiée en élément de paysage article L151-23. Les incidences du PLU sur le milieu naturel sont donc plutôt positives.

## 2.2. Les objectifs du projet de PLU

La présente enquête publique porte sur **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mervilla.**

Les principaux objectifs, définis dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, sont :

- d'assurer la préservation des fondements de l'identité communale,
- d'accueillir la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives,
- de mettre en place des conditions favorisant le parcours résidentiel au sein de la commune,
- d'organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant,
- de limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel, sur la commune.

Le projet de PLU comprend en particulier :

1. Le PADD qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable en matière d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques.
2. La traduction du PADD dans 3 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : 2 OAP thématiques (cadre de vie, trame verte et bleu) et une OAP sectorielle (centralité).
3. La traduction dans le règlement graphique et le règlement écrit des orientations définies par le PADD et des règles de constructibilités en lien avec les OAP.

### Le PADD

Les enjeux sont d'assurer la préservation des fondements de l'identité communale tout en permettant un accueil de population dans des conditions satisfaisantes quantitativement et qualitativement. Pour cela deux orientations sont définies dans le PADD :

#### **Orientation 1 : Le cadre de vie comme fil directeur de l'aménagement communal**

L'objectif est de fixer les conditions du développement communal dans le respect des caractéristiques paysagères, naturelles et agricoles qui font l'attrait de la commune et de répondre aux nécessités actuelles en matière d'aménagement (économie d'espace, respect des continuités, etc.).

Cette orientation 1 est déclinée en plusieurs objectifs :

1/A - Consolider le socle paysager de la commune

1/A-1. Affirmer les espaces agricoles comme un support de l'activité historique identitaire de la commune

1/A-2. Consolider l'armature des espaces naturels (TVB) de la commune

1/A-3. Valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune

1/B - Maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal

1/C – Limiter l'impact du développement sur le territoire

## **Orientation 2 : Un accueil nécessaire et maîtrisé de population**

L'objectif est d'une part d'anticiper la variation de la population par la mise en place de conditions favorisant un parcours résidentiel au sein de la commune et d'autre part, d'organiser l'intensification du tissu urbain existant.

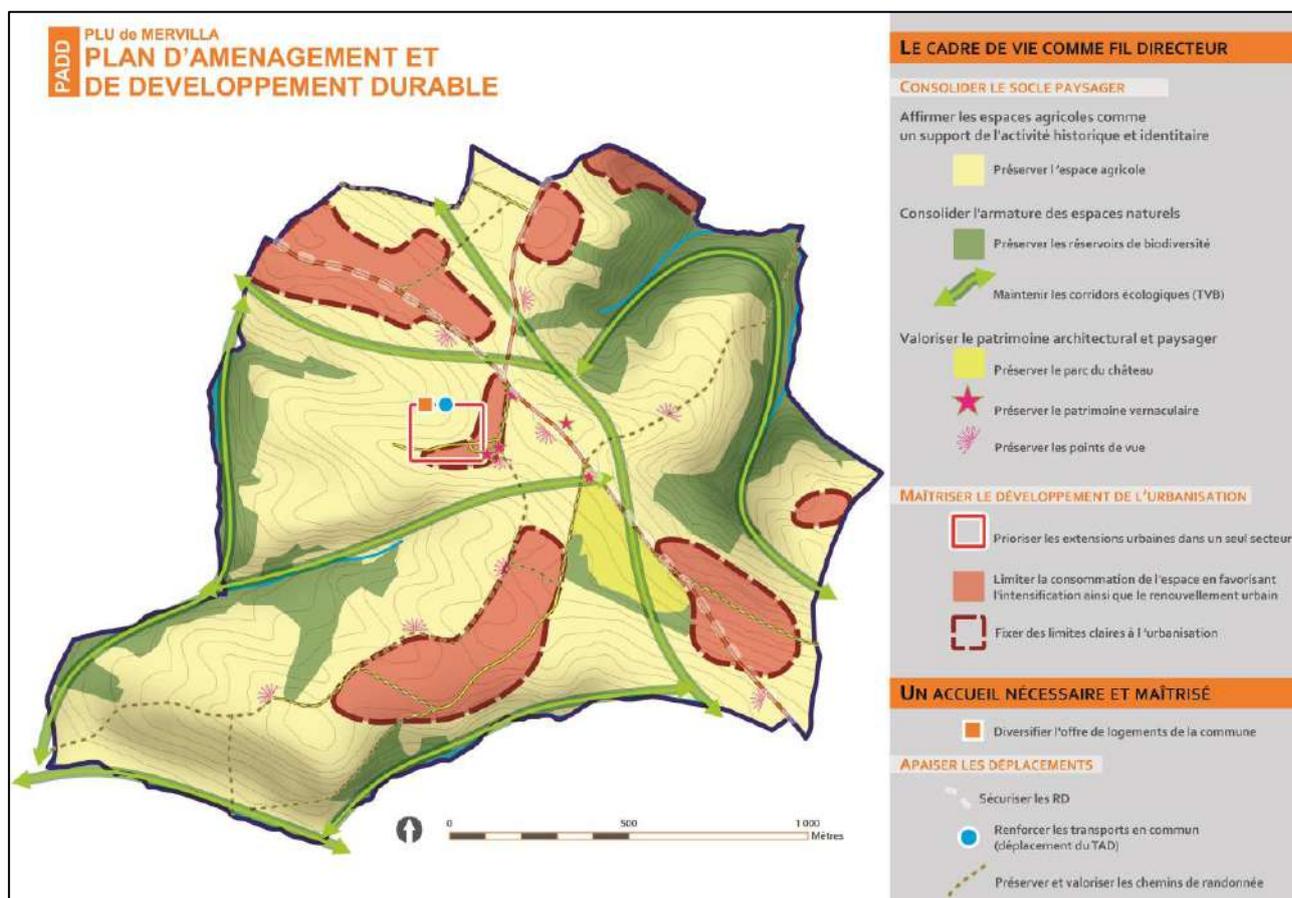
Cette orientation 2 est déclinée en plusieurs objectifs :

2/A – Assurer un développement urbain maîtrisé en lien avec l'identité rurale de la commune

2/B – Diversifier l'offre de logements de la commune

2/C – Mettre en place d'autres moyens de travailler

2/D – Apaiser les déplacements



## **Les OAP**

**3 OAP sont définies : 2 OAP thématiques et 1 OAP sectorielle.**

Le PADD insiste sur le respect des caractéristiques paysagères de la commune dans le secteur en extension mais également dans ce qui se produit via les évolutions parcellaires, en densification.

**L'OAP thématique « Cadre de vie »** est établie dans l'objectif d'un maintien de la qualité du cadre de vie. Les orientations retenues doivent permettre d'agir sur le bâti (implantation et construction) et indirectement, la densification et d'autre part sur la desserte et le stationnement (voiries et parkings).

THEMATIQUES	Orientations
<b>1 / LE BATI</b>	
PERMETTRE UNE DENSIFICATION ACCEPTABLE	1A : ASSURER DES TRANSITIONS DOUCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LES NOUVELLES 1B : RESTER SUR LES FORMES BATIES EXISTANTES 1C : OPTIMISER LE DECOUPAGE PARCELLAIRE
INTEGRER LE BATI DANS LA PENTE	1D : RESTER AU PLUS PRES DU SOL 1E : DEGAGER DES VUES POUR TOUS
ASSURER UNE INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU CONTEXTE LOCAL	1F : REINTERPRETER L'ARCHITECTURE LOCALE SANS TOMBER DANS LE PASTICHE 1G : PARTICIPER A LA QUALITE ET L'ANIMATION DU PAYSAGE LOCAL PAR LES ELEMENTS PERCEPTIBLES DEPUIS LES VOIRIES 1H : MUTUALISER ET INTEGRER LES EDICULES TECHNIQUES
<b>2 / DESSERTE ET STATIONNEMENT</b>	
LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE ET SES CONSEQUENCES DANS LE TISSU BATI ET L'ESPACE PUBLIC	2A : MINIMISER ET MUTUALISER DESSERTE ET STATIONNEMENT 2B : VEGETALISER LES VOIES PRINCIPALES DE DESSERTE ET LES ESPACES DE STATIONNEMENTS

Le PADD incite également à consolider l'armature des espaces naturels de la commune et valoriser le patrimoine paysager de la commune.

**L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » (et noire/éclairage)** va dans le sens d'un renforcement de la prise en compte environnementale, à la fois en termes de préservation mais aussi de prise en compte et de valorisation. Elle permet de faire des recommandations en termes de biodiversité (trames verte, bleue et noire), de clôtures et de gestion de l'eau.

<b>3 / LA TRAME VERTE</b>	3A : PROTEGER LA TVB IDENTIFIEE 3B : RENFORCER LE RESEAU DE HAIES 3C : AMELIORER LA QUALITE DES HAIES 3D : UTILISER DES ESSENCES VARIEES ET LOCALES DANS LES PLANTATIONS 3E : ASSURER LA PERMEABILITE DES CLOTURES 3F : AMENAGER LES CLOTURES COMME DES SUPPORTS DE BIODIVERSITE ET DE PAYSAGE
<b>4 / LA TRAME BLEUE</b>	4A : PROTEGER LA TVB IDENTIFIEE 4B : ASSURER LA PERMEABILITE DES ESPACES DE STATIONNEMENT 4C : ASSURER UNE GESTION NATURELLE DES EAUX PLUVIALES, DANS LE SOL
<b>5 / LA TRAME NOIRE</b>	5A : ADAPTER L'ECLAIRAGE AUX FONCTIONNALITES DES ESPACES 5B : METTRE EN PLACE UN ECLAIRAGE RESPECTUEUX DES ESPACES ENVIRONNANTS



## L'OAP sectorielle « centralité »

### Contexte

Mervilla est une commune rurale sans centre de village clairement établi. Le noyau villageois, très symbolique et quasiment inexistant a été conforté par 4 constructions de type pavillonnaire sur de grandes parcelles.

Dans le but de prioriser les extensions urbaines dans un seul secteur afin de stopper l'urbanisation en poche autour des hameaux dispersés et le mitage des espaces agricoles, il est apparu nécessaire pour la Mairie, dans le cadre de l'élaboration du PADD, d'envisager la création d'une centralité autour du noyau villageois.

L'OAP sectorielle se situe donc au cœur de la commune, à proximité de la mairie et de l'église. Ce noyau villageois, malgré sa discrétion à l'échelle du grand paysage, s'intègre harmonieusement dans la topographie locale. Les éléments caractéristiques de cette zone comprennent une zone de stationnement, quelques bâtiments de caractère, l'église et la mairie attenante. Un chemin rural, aboutissant en impasse non loin de cette centralité, dessert et traverse l'ensemble.

L'OAP s'étend sur un versant orienté vers le nord en direction de l'agglomération toulousaine et est **visible depuis la route des crêtes. Une intégration architecturale est nécessaire pour préserver la vue de l'église depuis le grand paysage.** Le point bas de ce versant est marqué par un talweg sec menant à un exutoire naturel au nord-ouest de l'unité foncière.

La zone est caractérisée par un espace agricole situé entre deux zones habitées comprenant des pavillons sur de vastes unités foncières. Elle est bordée au sud par le noyau villageois existant et au nord par le fond de vallon.

### Enjeux

Le projet d'aménagement doit permettre l'accroche d'une opération de logements sur la mairie, l'église et un espace de stationnement en créant une centralité structurée qui fixe l'accueil de population et en valorisant l'environnement existant.

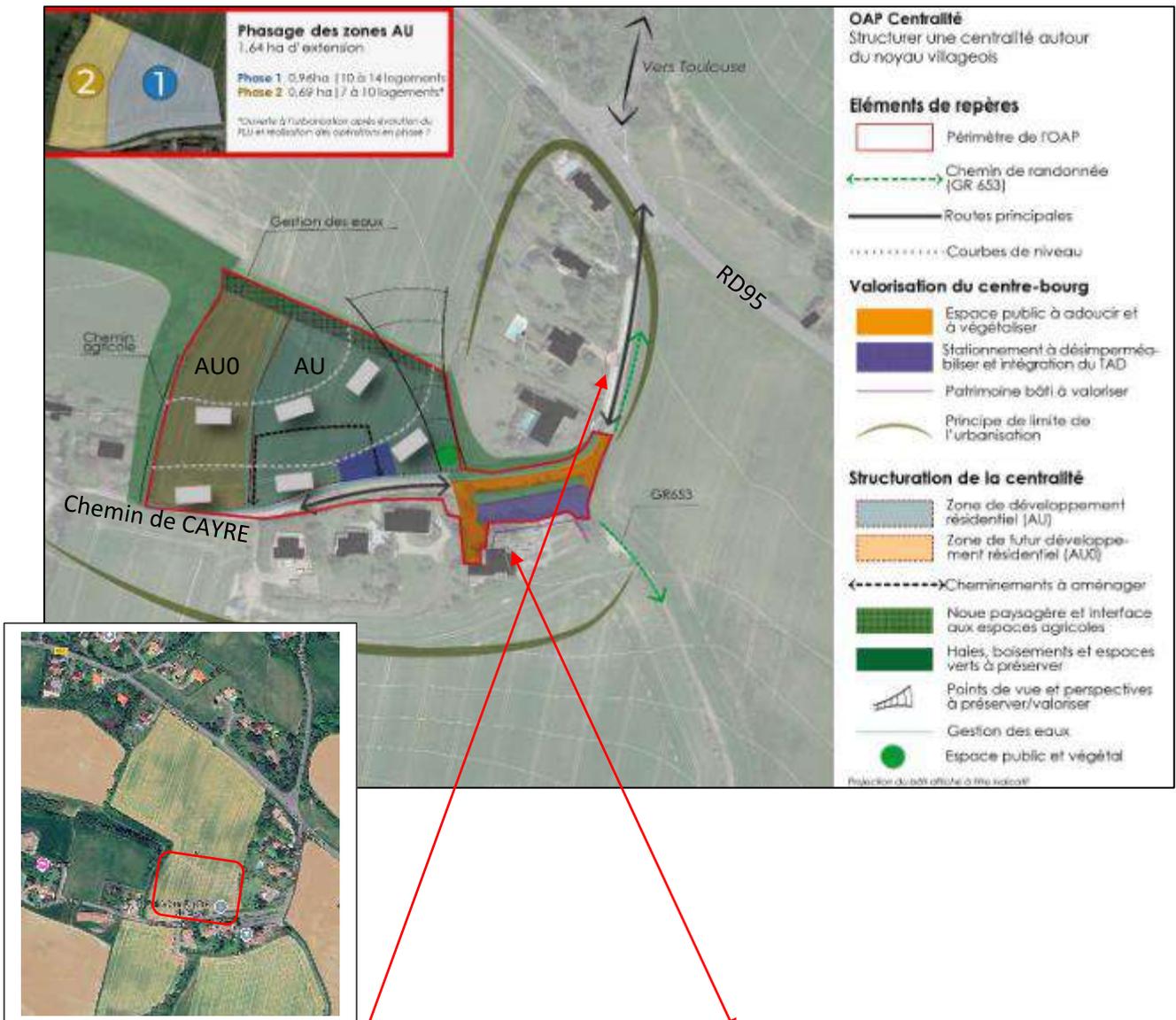
La création de cette centralité, au niveau de l'aménagement de l'espace public, doit également intégrer et repenser le positionnement de l'arrêt du TAD (transport public) actuellement situé sur la RD95 au niveau du croisement avec la RD 79 et du chemin de l'église.

L'objectif est aussi de préserver le cadre de vie agricole et naturel de la commune par un traitement qualitatif du nouveau secteur.

La présente OAP a donc pour objet de définir la programmation d'un nouvel ensemble bâti et d'apporter une cohérence de centralité et de requalification de l'espace public existant.

L'OAP définit plusieurs secteurs :

- La zone AU (environ 9 600 m<sup>2</sup>), à aménager en priorité
- La zone AU0 (6 900 m<sup>2</sup>), qui sera aménagée dans un deuxième temps, à la faveur d'une modification du PLU (*article L153-38 du Code de l'urbanisme*).
- Au-delà de ces deux secteurs « à urbaniser », l'OAP définit également une stratégie de valorisation du bourg.



Depuis la RD95, vue sur la zone AU/AU0 et, au fond, sur l'église et la mairie



### Vues sur la zone AU/AU0 depuis le chemin de l'Église/chemin de CAYRE



### Le règlement

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en 5 types de zones :

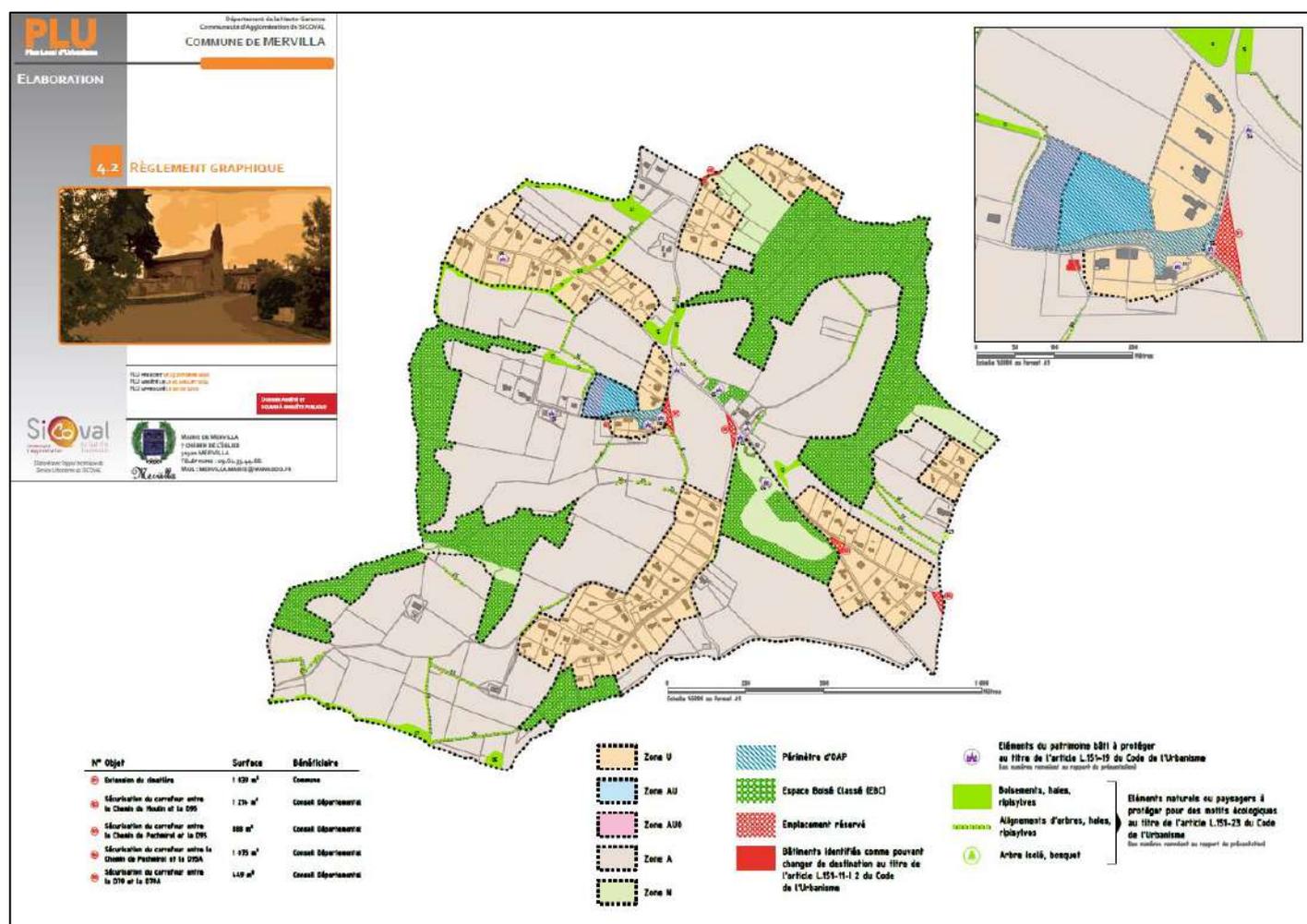
- Zones urbaines (U), qui comprennent les hameaux constitués de la commune.
- Zones à urbaniser (AU, AU0), qui correspondent à des terrains situés en continuité du noyau villageois destinés à être urbanisés ou aménagés à court et moyen terme en respectant les principes énoncés dans les OAP. Ces zones ont vocation à accueillir de l'habitat. La zone AU sera urbanisée en priorité. L'ouverture de la zone AU0 ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLU.
- Zones agricoles (A) qui correspondent à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le changement d'affectation de certains bâtiments, présentant un potentiel patrimonial avéré est toutefois permis.
- Zones naturelles (N), qui constituent des espaces à préserver en raison de leur intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Les différentes zones sont représentées sur le règlement graphique.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit :

- du PPRn « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » dit PPR « Sécheresse » (article 3)
- des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (article 4)
- des Emplacements Réservés (article 5)
- des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- des éléments patrimoniaux bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique et répertoriés dans la liste jointe en annexe au règlement
- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés au règlement graphique et dans la liste jointe en annexe au règlement



### Commentaires de la Commissaire-enquêteur

**Attention, la carte n'est pas à jour des constructions existantes dans les zones U. Par exemple chemin du moulin ou encore chemin de Pechmirol.**

## 2.3. Cadre réglementaire de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU de Mervilla

### 2.3.1. Responsable du projet d'élaboration du PLU

Par délibération n°2021-10 en date du 09/04/2021, le Conseil Municipal de Mervilla décide de s'opposer au transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération du SICOVAL dont la commune est membre.

Le seuil de la minorité d'opposition au transfert de la compétence PLU, qui est d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population, ayant été atteint, la commune de Mervilla est donc compétente en matière de PLU. Elle est maître d'ouvrage pour l'élaboration de son PLU et autorité organisatrice de l'enquête publique.

Pour l'élaboration du PLU de la commune de Mervilla, le SICOVAL est intervenu en appui technique et en tant que PPA (Personne Publique Associée) pour donner son avis.

### 2.3.2. Cadre juridique de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU

*Dans ce paragraphe, il ne s'agit pas d'être exhaustif en matière de réglementation mais de donner quelques éléments les plus significatifs pour la modification du PLU de la commune de Mervilla.*

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (**SRU**) de décembre 2000 ont évolué au fil des réformes.

Ils doivent intégrer les évolutions législatives, en particulier la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (**ALUR 2014**), la loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (**Elan 2018**), ou encore la loi Climat et Résilience (**CLIR 2021**) et la « loi ZAN » de **2023** qui renforcent les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (Zéro Artificialisation Nette fixé pour 2050 avec un objectif pour les communes de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021).

Les PLU doivent donc concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie etc.

Le choix de la procédure d'élaboration du PLU est fixé par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le PLU fait l'objet d'une **procédure d'élaboration en application des articles L. 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

**La présente enquête publique est organisée et conduite dans le cadre des articles du Code de l'environnement L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46.**

### 2.3.3. Cohérence avec les documents supra-communaux

#### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine**

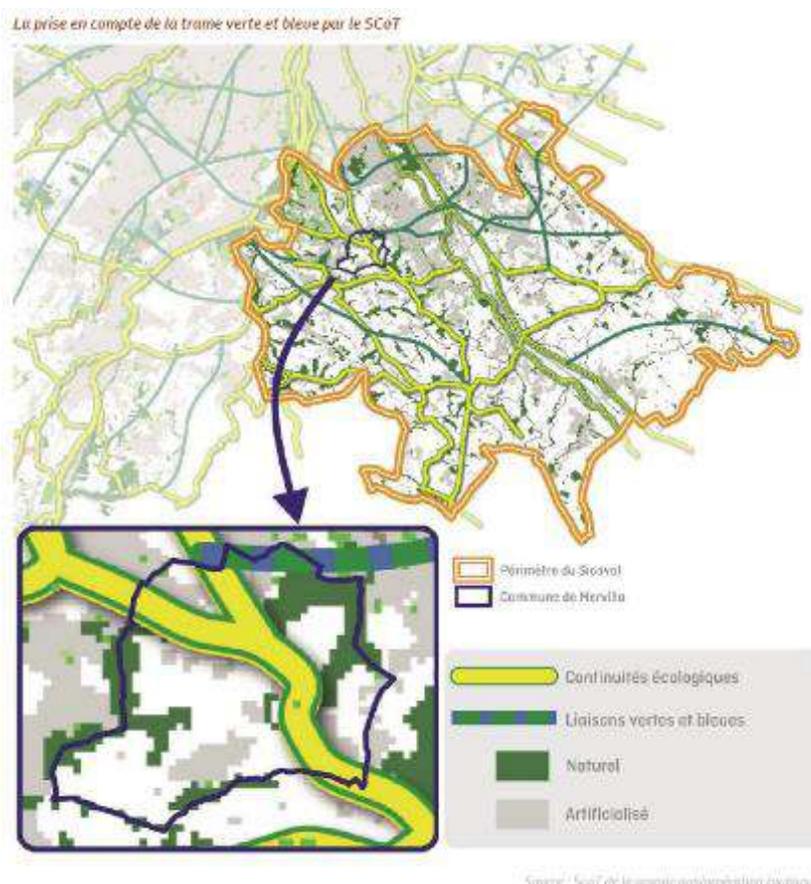
Le SCoT a été approuvé le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une révision, approuvée le 27 avril 2017, avec une deuxième révision prescrite le 8 janvier 2018 qui est toujours en cours. Le projet a été envoyé aux communes pour avis en début d'année ; il comporte de nouvelles contraintes (consommation maximale par habitant, accueil de population, etc.). Les pixels sont par contre supprimés.

Tant que le nouveau projet de SCoT n'est pas approuvé, la compatibilité du PLU se fait sur le SCoT en vigueur.

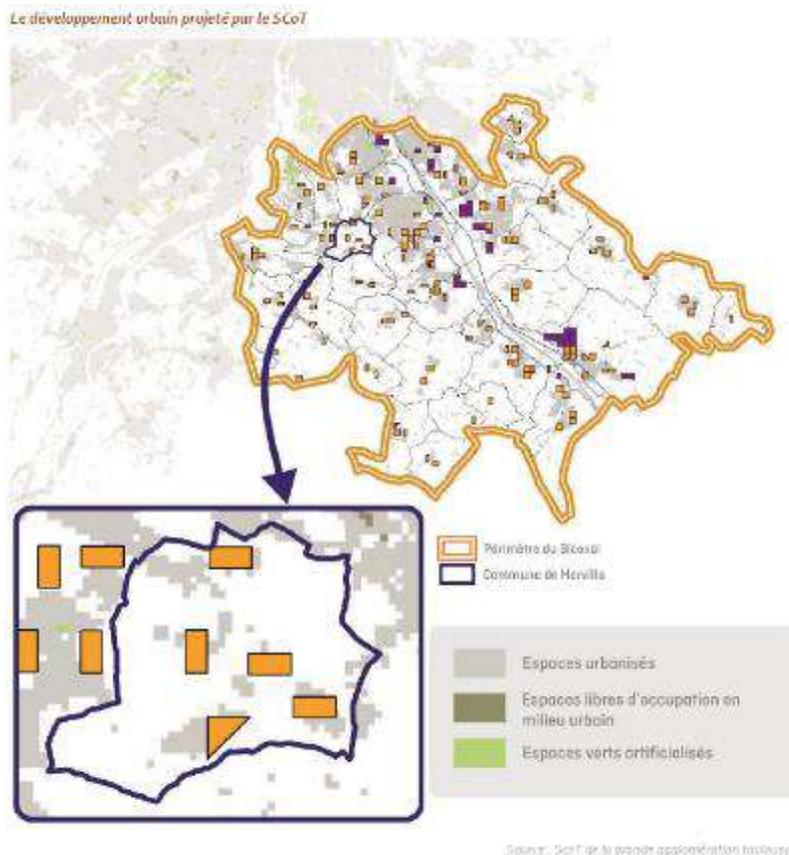
Dans le SCoT en vigueur, la grande agglomération toulousaine affirme sa volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme son aménagement et son développement et de redonner toute leur place aux espaces ouverts (non urbains) de son territoire.

Le SCoT fixe ainsi des objectifs, des prescriptions et donne des recommandations relatives à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Il détermine également les espaces agricoles protégés sur lesquels la vocation agricole est strictement maintenue et qui ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation.

Deux continuités écologiques sont identifiées sur Merville. Une largeur minimale de 50 m doit être préservée de toute urbanisation pour assurer le maintien de ces continuités écologiques. Une liaison verte traverse l'extrémité Nord de la commune.



La traduction des objectifs du SCoT se retrouve dans la carte qui précise les espaces projetés pour le développement urbain de la commune.



Le rapport de présentation précise que sur Mervilla, 2,5 pixels « habitat » sont instaurés par le SCoT :

- Un demi-pixel (triangle le plus au sud de la commune) a été consommé et n'offre donc plus de potentiel d'urbanisation
- 3 demi-pixels ont été « entamés » mais pas en totalité
- Un demi-pixel (rectangle horizontal au centre) reste intact.

Avec 1,5 ha consommés, le projet communal reste **bien en-dessous de la consommation de pixels potentielle**.

Le rapport de présentation précise que les densités sur le secteur d'extension sont compatibles avec celles préconisées par le SCOT (**fourchette entre 10 et 15 logements/ha**).

La production de logements telle que prévue par le PLU (20 logements en extension soit 62,5% et 12 logements en densification soit 37,5%) va au-delà des objectifs du SCoT sur la proportion densification/extension pour les territoires en développement mesuré (à savoir 80% en extension et 20% en densification).

### Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du SICOVAL

Le 4ème PLH a été adopté à l'automne 2017. Il fixe les objectifs en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire du SICOVAL jusqu'en 2022 et ceci de façon différenciée en fonction des communes. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Mervilla fait partie, comme 7 autres communes, du secteur « Développement mesuré – Coteaux sud 1 » et a un objectif de production d'environ 30 logements sur la période (5 logements par an en moyenne). **La perspective de production d'une trentaine de logements inscrite dans le PLU à l'horizon 2032 apparaît donc pour le SICOVAL en adéquation avec le PLH.**

Le PLH en vigueur et celui en cours d'élaboration fixent par ailleurs des objectifs de réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et/ou accession abordable (**ce qui devrait se traduire par 8 logements sur les 32 prévus par la commune dans le PLU mais qui, compte tenu des règles fixées dans le PLU et du seuil de déclenchement, ne sont pas atteignables**).

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

Le SDAGE actuellement opposable est celui pour la période 2022-2027 qui a été adopté par la commission de bassin Adour-Garonne le 10 mars 2022 et qui fixe 4 grandes orientations :

- A. Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- B. Réduire les pollutions ;
- C. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Le rapport de présentation précise que le projet de PLU est compatible avec les mesures définies dans le SDAGE et analyse la compatibilité du projet (cf. tableau p 166/189).

### **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie**

Le projet de SRADDET Occitanie 2040 a été approuvé le 14 septembre 2022. Le SRADDET est décliné en 3 objectifs généraux et 9 objectifs thématiques :

1. Favoriser le développement et la promotion sociale :
  - a) Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers
  - b) Favoriser l'accès à des services de qualité
  - c) Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale
2. Concilier développement et excellence environnementale :
  - a) Réussir le « zéro artificialisation nette » à l'échelle régionale à l'horizon 2040
  - b) Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs
  - c) Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations
3. Devenir une région à énergie positive :
  - a) Baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
  - b) Baisser de 40 % la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
  - c) Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

10 des 32 règles définies dans le SRADDET concernent directement le PLU. Le tableau p159/189 du rapport de présentation précise la façon dont chaque objectif a été pris en compte.

Par ailleurs, à l'échelle communale, le SRADDET mentionne la présence d'un corridor écologique boisé de plaine traversant le Nord de la commune d'Ouest en Est.

## **Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du SICOVAL**

Le PLU doit prendre en compte le PCAET afin d'accompagner la mise en œuvre de la stratégie environnementale d'atténuation et d'adaptation définie, en contribuant aux efforts qui permettront d'atteindre, plus spécifiquement, les objectifs suivants :

- Diminuer la consommation d'énergie
  - × *En construisant des logements neufs de qualité (1.2)*
  - × *En renforçant la performance énergétique des bâtiments d'activité (1.4)*
- Atténuer l'impact du territoire sur le climat
  - × *En intégrant les enjeux énergie-climat dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement (3.2)*
- Adapter les usages et anticiper le changement climatique pour protéger l'environnement
  - × *En gérant et en protégeant les milieux naturels, espaces de biodiversité (3.7)*
  - × *En développant un urbanisme adapté au changement climatique (3.8)*
  - × *En favorisant le renouvellement urbain et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles (3.12)*
  - × *En déployant le patrimoine arboré (3.13)*

Le rapport de présentation précise que l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD (Limiter l'impact du développement sur le territoire) vient répondre aux 3 axes thématiques du PCAET du Sicoval :

- Axe 1 : Un territoire en transition énergétique
- Axe 2 : Un air respirable, un enjeu sanitaire
- Axe 3 : Changement climatique : un territoire concerné et une population vulnérable

En effet, par cet objectif, le PADD entend tendre vers une diminution de la consommation d'énergie et vers une augmentation de la production d'énergie renouvelable. Cet objectif croisé avec l'objectif 4 de l'axe 2 (Apaiser les déplacements) entend également diminuer l'impact du développement communal sur le climat, en diminuant ses émissions de GES par des actions sur les transports et déplacements. Le PADD permet enfin une adaptation au changement climatique, avec la préservation de la biodiversité (Consolider l'armature de la TVB de la commune) et la préservation de la ressource en eau.

## **2.4. Composition du dossier soumis à l'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique a été établi conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Les pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique, contenant au total **628 pages**, mis à la disposition du public en Mairie et consultables sur le site internet de la commune, pendant toute la durée de l'enquête, sont les suivantes :

**00. Une note de présentation de l'enquête publique (3 pages)** précisant l'autorité chargée de la procédure, l'objet de l'enquête, les textes régissant l'enquête publique, la place de l'enquête publique dans la procédure, le déroulé de l'enquête publique et la composition du dossier.

**0. Les Pièces administratives (50 pages)**

- 0.1. Lancement de la procédure
  - Délibération n°2014-0043 du 21/10/2014 prescrivant la révision du POS pour la transformer en PLU et définition des modalités de concertation
  - Délibération n°2020-34 du 15/10/2020 prescrivant l'élaboration du PLU, nouvelle mandature
  - Annonce dans la Dépêche du Midi de la prescription du PLU
  - Certificat d'affichage le 15/10/2020 de la délibération n°2020-34 durant 1 mois, certificat signé du Maire de Mervilla le 17/05/2024
- 0.2. Débat sur le PADD
  - Délibération n°2021-27 du 14/06/2021 concernant le débat en Conseil Municipal du PADD
- 0.3. Avis de la MRAe
  - Accusé de réception du 28/07/2021 du Préfet de la Région Occitanie au Maire de Mervilla pour la demande d'examen au cas par cas
  - Décision de la MRAe n°2021-DKO195 de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas
- 0.4. Bilan de la concertation
- 0.5. Arrêt du projet de PLU
  - Délibération n°2024-27 du 04/07/2024 rappelant les objectifs de l'élaboration du PLU et les objectifs du PADD, rappelant les débats sur le PADD, approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- 0.6. Enquête publique
  - Arrêté municipal n°2025-01 du 28/01/2025 portant ouverture de l'enquête publique.

## **1. Le rapport de présentation (228 pages)**

Ce rapport comprend :

- Un préambule relatif au cadre réglementaire, aux objectifs de l'élaboration du PLU et à la concertation
- Le contexte supra communal : l'aire urbaine toulousaine, les spécificités du territoire, le contexte de coopération intercommunale avec le SICOVAL ainsi que les principaux documents supra communaux : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine, le programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 du SICOVAL, le Plan de Déplacement Urbain (PDU), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie et le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du SICOVAL
- Le Diagnostic relatif au milieu physique, au patrimoine naturel, au paysage, à l'urbanisme ainsi que la gestion et l'utilisation du milieu, le fonctionnement territorial et pour finir les enjeux et évolutions prévisibles
- La mise en œuvre du PLU avec les choix de développement de la commune, la cohérence des OAP avec le PADD et les choix retenus pour établir la rédaction du règlement écrit et du règlement graphique

- Les articulations Plans-Programmes : compatibilité avec les dispositions réglementaires (code de l'urbanisme) et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT, PLH, PCAET, PDU et SDAGE)
- Les incidences et les mesures : milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, sols et sous-sols, cadre de vie, paysage et patrimoine, risques, déchets et assainissement, nuisances et bruit, énergie, pollutions atmosphériques, incidence sur le réseau Natura 2000
- Le suivi du PLU
- Des annexes : étude environnementale, méthode de calcul de la consommation d'ENAF

**2. Le PADD (17 pages) – cf. § 2.2.1.**

**3. Les OAP (42 pages) – cf. § 2.2.2.**

**4. Le règlement écrit et graphique (58 pages)**

4-1- Le règlement écrit se compose d'une partie présentations générales, c'est-à-dire les règles applicables à tout le territoire toutes zones confondues et une partie concernant les dispositions applicables par zones.

4-2 Règlement graphique – cf. § 2.2.3.

Il est à l'échelle 1/5000 pour l'ensemble du territoire avec un zoom sur le secteur centre au 1/2000.

**5. Annexes (182 pages)**

- Plan du réseau d'assainissement
- Notice eaux pluviales (avis hydraulique eaux pluviales urbaines du SICOVAL)
- Cahier des prescriptions techniques pour la collecte des déchets du SICOVAL
- Dispositions techniques et réglementaires du SDIS
- Liste et plan des servitudes d'utilité publique
- Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux
- Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne
- Cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères du SICOVAL
- Charte qualité éclairage public du SICOVAL
- Charte de l'arbre du SICOVAL

**Remarque de la Commissaire Enquêteur**

***Certaines annexes sont annoncées par un entête mais ne comportent pas de document sur le site internet. C'est le cas, par exemple, des annexes sanitaires ou encore de la notice eau potable, le plan du réseau d'alimentation en eau potable fourni étant celui de l'assainissement.***

**6. Avis des PPA (48 pages)**

Les 16 avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique (SDIS, Ministère des Armées, SICOVAL Service Déchets, Service Eaux Pluviales Urbaines, Direction Eau et Assainissement et Service Politique de l'Habitat, Chambres des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne, Agence Régionale de Santé Occitanie, Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Garonne, TISSEO, Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne, CDPENAF, Conseil Départemental de Haute-Garonne, SMEAT, Inspection Académique-Académie de Toulouse, DDT 31.

## 2.5. Désignation de la Commissaire Enquêteur

Par **décision n°E24000137/31 en date du 17/09/2024**, Madame la Magistrate déléguée par Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Madame Martine AVEROUS comme Commissaire Enquêteur et Madame Jeanne-Marie COSTES comme Commissaire Enquêteur suppléant, afin de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Mervilla.

La Commissaire Enquêteur titulaire ne pouvant pas poursuivre sa mission après la remise du Procès-verbal de synthèse, c'est la Commissaire Enquêteur suppléante qui intervient pour cette enquête publique dans l'élaboration du présent rapport d'enquête et du rapport énonçant ses conclusions et avis motivé.

## 2.6. Arrêté d'ouverture de l'enquête

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté municipal le 28/01/2025, soit 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête et après concertation avec la Commissaire Enquêteur, conformément aux exigences de l'article R 123-09 du code de l'environnement.

L'arrêté précisait notamment :

- l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture ainsi que sa durée,
- les principaux objectifs du projet,
- les modalités de consultation du dossier et de consignation des observations,
- les jours et heures de permanence de la Commissaire Enquêteur,
- les modalités pour la remise du rapport et des conclusions motivées de la Commissaire Enquêteur et leur consultation par le public,
- la publication et l'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête.

## 2.7. Modalités de préparation de l'enquête et visite des lieux

**Une première rencontre a eu lieu le 20/12/2024** entre la Commissaire enquêteur, Madame Martine Averous et les élus de la Mairie de Mervilla. L'objectif de cette réunion était de présenter le contexte de l'enquête publique et de préparer son déroulement.

Madame Averous a donné des conseils sur l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête, avant que ceux-ci ne soient publiés.

Madame Averous a également visité la commune, pendant l'enquête, de manière à mieux comprendre les observations des PPA, du public et les enjeux de la commune.

Madame Costes, Commissaire-enquêteur suppléant, a pris connaissance de la configuration et des enjeux de la commune à la lecture du dossier d'enquête et par les outils numériques (google maps, google earth, géoportail de l'urbanisme, portail de l'artificialisation etc) ; elle a également visité la commune avant de rendre son rapport et son avis.

## 2.8. Information du public, accès au dossier et transmission des observations

### **Publicité légale avant et pendant l'enquête**

La publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage a été réalisée selon les modalités suivantes :

- L'avis d'enquête publique a été publié, conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement, dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans la semaine suivant le début de l'enquête (cf. attestations en annexe 7.4) :
  - Le Journal toulousain le 31 janvier 2025
  - La Dépêche du Midi papier les 1<sup>er</sup> et 14 février 2025
  - La Dépêche.fr les 30 janvier et 14 février 2025
- L'avis d'enquête publique en format A2, de couleur jaune, a été affiché, avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur la porte d'entrée de la Mairie, sur le panneau d'affichage du parking de la Mairie ainsi que sur celui à côté de l'entrée de la Mairie (cf. attestation du Maire en annexe 7.3).
- Une information a été réalisée sur le site Internet de la Mairie ainsi que sur l'application alerte citoyen et un flyer a été déposé dans les boîtes aux lettres des administrés de Mervilla (cf. annexe 7.5).
- L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique a été affiché du 28 janvier 2025 au 14 mars 2025 au lieu et place accoutumés (cf. attestation du Maire en annexe 7.3).

### **Accès du public au dossier d'enquête et transmission des observations**

L'Arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête publique mentionnaient la possibilité de prendre connaissance du dossier sur l'élaboration du PLU sous format numérique sur le site internet de la Mairie et sous format papier à la Mairie de Mervilla pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le mercredi ainsi que le vendredi 21 février et le lundi 24 février).

Un registre papier d'enquête publique était également à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations sur le registre papier, ainsi que par courrier postal à l'attention de la Commissaire enquêteur, par mail à l'adresse [enquete.publique.plu@mervilla.fr](mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr) ou en rencontrant la Commissaire-enquêteur lors d'une des 4 permanences.

### 3. Déroulement de l'enquête publique

#### 3.1. Ouverture, clôture et durée de l'enquête publique

La durée de l'enquête en matière de plan d'urbanisme est fixée par l'article L123-9 du code de l'environnement qui indique que le délai ne doit pas être inférieur à 30 jours pour les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale et de 15 jours en l'absence d'évaluation environnementale. L'avis de la MRAe sur le projet du PLU de Mervilla concluant à la dispense de l'évaluation environnementale, la durée de l'enquête pouvait donc être de 15 jours.

**L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 13 février 2025 10h00 au vendredi 14 mars 2025 15h30, soit une durée d'enquête publique de 30 jours ouvrables (16 jours ouvrés).**

Cette durée de 30 jours montre la volonté de la commune de laisser le temps au public de prendre connaissance du dossier et d'exprimer ses observations.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la Commissaire-enquêteur, Madame Averous, a vérifié que le dossier papier était complet et elle a paraphé le registre papier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 14 mars 2025 à 15h30. Le registre d'enquête papier a été clos par les soins de Madame Averous, comme le prévoit l'article R123-18 du Code de l'environnement. Elle a pris possession de ce registre et la Mairie en a fait une copie.

#### 3.2. Permanences de la Commissaire Enquêteur

**Les permanences** de la Commissaire Enquêteur se sont tenues à la Mairie de Mervilla, les :

- Jeudi 13/02/2025 de 11h à 12h
- Jeudi 27/02/2025 de 10h à 12h
- Mardi 04/03/2025 de 14h à 16h
- Vendredi 14/03/2025 de 13h30 à 15h30

#### 3.3. Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière selon les procédures administratives et réglementaires en vigueur, et dans de bonnes conditions.

Les habitants de Mervilla ont été informés de la tenue de l'enquête publique par les canaux habituels d'information de la Mairie et ont pu faire part de leurs observations par les différents moyens à disposition (courrier postal, courriel, registre papier et observations orales durant les permanences).

La Mairie, qui a été sollicitée à plusieurs reprises par les 2 Commissaires enquêteur pour des documents ou informations complémentaires, a apporté les réponses attendues.

La Commissaire-enquêteur titulaire a pu donner ses recommandations sur le contenu de l'avis d'enquête publique et sur l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique avant publication.

Les conditions proposées pour l'accueil du public étaient satisfaisantes.

**La Commissaire-enquêteur n'a pas relevé d'incident pendant l'enquête publique.**

### 3.4. Bilan de l'enquête publique

Au cours de l'enquête publique, **11 observations ont été recueillies sur le registre papier ou retranscrites** par suite de l'envoi d'un mail, d'un courrier ou d'un échange verbal lors des permanences.

**Une observation est arrivée après la clôture de l'enquête.** Elle aborde un point relatif à la compréhension du règlement écrit et a donc, exceptionnellement, été prise en compte dans le Procès-verbal de synthèse adressé à la commune.

### 3.5. Procès-Verbal de synthèse et mémoires en réponse

La Commissaire-enquêteur titulaire, Madame Averous, a remis en main propre, à Monsieur le Maire, le Procès-Verbal de synthèse des observations du public, complétées de ses questionnements au cours d'une **réunion qui s'est tenue le vendredi 21 mars 2025** à la Mairie de Mervilla.

Les observations du public, retranscrites dans le Procès-verbal de synthèse sont jointes en annexe 7.6.

La Commissaire-enquêteur suppléante, Madame Costes a reçu **par mail, le jeudi 03 avril 2025, le mémoire en réponse de la Mairie**, maître d'ouvrage, mémoire qui figure de façon intégrale en annexe 7.7.

Le mémoire en réponse de la Mairie aux avis des PPA, qui ne figurait pas au dossier soumis à l'enquête publique, est joint en annexe 7.8.

Les éléments les plus marquants sont insérés au fil du présent rapport.

## 4. Synthèse des avis de la MRAE et des PPA

### 4.1. Décision de la MRAE

En amont de l'enquête publique, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement, décide que le projet de l'élaboration du PLU de la commune de Mervilla n'est pas soumis à évaluation environnementale (cf. décision n°2025DKO195 du 16/09/2021) et considère que **le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.**

La décision de la MRAE est prise vu la consultation de l'ARS en date du 28/07/2021 et l'absence de réponse dans un délai de 30 jours et vu la consultation de la DDT31 en date du 28/07/2021 et sa réponse en date du 19/08/2021, et en considérant en particulier les points suivants :

- La commune souhaite accueillir une quarantaine d'habitants supplémentaires entre 2022 et 2032 et produire 27 logements d'ici 2031 en ouvrant à l'urbanisation 1 ha à vocation d'habitat faisant l'objet d'une OAP ;

- Les zones de développement de l'urbanisation sont localisées en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques, patrimonial ou paysagers ;
- Les impacts potentiels du PLU sur l'environnement sont réduits :
  - urbanisation centrée autour du centre-bourg en continuité du tissu urbain existant, en privilégiant l'intensification urbaine et en mobilisant les dents creuses dans le tissu urbain existant,
  - diminution de la superficie moyenne des parcelles,
  - renforcement des continuités indiquées au SCoT,
  - maintien des espaces agricoles,
  - OAP TVB, classement en zone N, EBC ou éléments de paysage à préserver, protection des éléments bâtis ou paysagers remarquables et chemins de randonnée.

## 4.2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

16 PPA ont donné leur avis.

La synthèse des avis est donnée dans le tableau ci-dessous :

- **2 avis sont défavorables (CDPENAF et DDT31), 1 avis est réservé (SICOVAL - Service Politique de l'Habitat), 1 avis est favorable mais conditionné à la prise en compte des observations (Chambre d'agriculture) ;**
- 7 avis sont favorables ou sans observation ;
- 5 avis donnent des recommandations, observations ou compléments à intégrer au dossier.

Le mémoire en réponse de la Mairie aux avis des PPA a fait l'objet d'une présentation en Conseil Municipal le 28/01/2025 et a été **approuvé à l'unanimité** (cf. décision n°2025-09 du 03/02/2025).

Dans ce paragraphe, nous ne reviendrons pas sur les avis favorables ou présentant des recommandations, observations ou compléments, **charge à la commune de les intégrer au dossier de PLU.**

Nous n'évoquerons donc ci-dessous que les réserves exprimées par le SICOVAL - Service Politique de l'Habitat, la Chambre d'agriculture, la CDPENAF et la DDT31.

PPA	Date de réponse	Avis
SDIS	09/07/2024	Aucune observation sur le dossier. Il rappelle l'importance de prévoir, dans le PLU, le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire. Si le PLU permet d'anticiper les aménagements futurs, il s'appuie sur des infrastructures existantes. Le SDIS aura besoin de réaliser une analyse de risques et des moyens pour délivrer un avis adapté aux situations locales.
Ministère des armées	Mail du 16/07/2024	Ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des Armées sur ce territoire ; aucune observation
SICOVAL - Service déchets	Mail du 16/07/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024	Annexe à mettre à jour
SICOVAL - Service aux pluviées urbaines	22/07/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024	Avis favorable, avec rappel de prescriptions concernant les modalités de gestion des eaux pluviales (caractéristiques, dimensionnement, emplacement...)
Chambre des métiers et de l'artisanat	Mail du 25/07	Pas de remarque
SICOVAL - Direction Eau et Assainissement	28/07/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024	Les services ont rédigé de nouvelles annexes sanitaires pour l'eau et l'assainissement à intégrer dans le dossier Précisions apportées concernant le raccordement sur le réseau d'eau potable et sur l'assainissement
Agence Régionale de Santé Occitanie	Mail du 30/07/2024	Avis favorable avec 1 recommandation sur l'OAP cadre de vie (accompagner les usages des eaux impropres à la consommation)
CCI Toulouse Haute-Garonne	Mail du 02/09/2024	Avis réputé favorable (n'instruit les dossiers d'urbanisme que lorsque la population est $\geq 1500$ habitants)
SICOVAL - Service Politique de l'Habitat	05/09/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024	Avis réservé, sous conditions d'évolution des règles de production de logements locatifs sociaux et en accession abordable
TISSEO	10/09/2024	Précisions apportées par TISSEO sur ce qu'il envisage (connexion TAD-station de métro Ramonville maintenue, déplacement de l'arrêt du TAD vers le cœur du hameau pourra être étudié)
Chambre d'Agriculture	19/09/2024	Avis favorable conditionné à la prise en compte d'observations (consommation d'ENAF, densification, ouverture à l'urbanisation en zones AU/AU0...)
CDPENAF	20/09/2024	Avis défavorable sur l'économie générale du projet Avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N
Conseil Départemental Haute-Garonne	24/09/2024	2 observations (ER 2 à 5 n'intéressent pas le département, faire apparaître les noms des routes départementales dans le règlement graphique)
SMEAT	04/10/2024	Avis favorable avec 3 recommandations : * Préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU * Préciser les périmètres de protection des espaces boisés de la commune * Préciser au sein de l'OAP thématique TVB le caractère inconstructible des continuités écologiques "à maintenir" et "à restaurer" et le respect de la largeur minimale de 50 m dans les espaces non urbanisés
Académie de Toulouse	04/10/2024	Pas compétente
DDT 31	14/10/2024	Avis défavorable (besoin de réviser la lisibilité du projet communal et la dimension opérationnelle en particulier sur 6 points)

## Avis du SICOVAL - Service Politique de l'Habitat

Le Service Politique de l'Habitat du SICOVAL précise que la production d'une trentaine de logements inscrite dans le projet de PLU à l'horizon 2032 est en adéquation avec le PLH, mais ce n'est pas le cas de la diversité sociale.

Il rappelle que le PLH en vigueur et celui en cours d'élaboration fixent, comme objectifs, la réalisation de 30% de Logements en Accession Abordable (LAA) et/ou de Logements Locatifs Sociaux (LLS) soit 8 logements sur les 32 prévus par la commune.

Or, dans le projet de PLU les règles de la zone U fixent un taux respectivement de 20 % et 10 % à partir d'un seuil de 15 logements, l'OAP centralité prévoit un maximum de 14 logements pour la première phase et 10 logements pour la deuxième phase et les divisions parcellaires ne garantissent pas la production de ces LLA et LLS.

**Le SICOVAL donne donc un avis réservé, sous conditions de faire évoluer les règles de production de Logements en Accession Abordable et de Logements Locatifs Sociaux.**

**Dans son mémoire en réponse**, la commune précise qu'elle prévoira 25 logements sur la zone AU/AU0, soit environ 15 logements par hectare. Elle s'engage à modifier les principes de mixité sociale dans l'OAP et le règlement écrit : 30% au minimum de logements sociaux et/ou en accession à prix abordable avec un seuil de déclenchement de 10 logements.

## Avis de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture rappelle que la commune de Mervilla est peu étendue mais l'agriculture y est encore très présente : elle constitue la principale activité économique. La partie centrale de la commune, composée d'îlots de cultures de taille importante, relativement homogènes et formant un parcellaire agricole continu, présente de forts enjeux de préservation. Elle contribue à la qualité paysagère de la commune et à son identité rurale aux portes de Toulouse.

La Chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet de PLU mais conditionné à la prise en compte des observations. Elle souligne les points suivants :

- L'analyse de la consommation d'ENAF doit être vérifiée et justifiée
- Le nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants doit être précisé
- L'étude de densification est à renforcer et le PADD doit être mis à jour pour intégrer un objectif en intensification plus ambitieux
- L'ouverture à l'urbanisation de près de 1,65 ha en zones AU/AU0 doit être mieux justifiée et la zone AU0 supprimée
- Les lieux dits « Le Catilat » au nord de la commune et « Barre » à l'est doivent être reclassés en zone agricole (moins de 10 logements et sans continuité avec des zones urbaines existantes sur les communes limitrophes)
- L'emplacement réservé n°1, d'une emprise 1 839 m<sup>2</sup>, destiné à l'extension du cimetière, doit être supprimé car il n'est pas justifié au regard de la capacité disponible dans le cimetière existant (environ 40 % de 1 500 m<sup>2</sup>) et sa localisation de l'autre côté de la route génère le morcellement d'une parcelle agricole supplémentaire. Une extension, si elle est nécessaire devra se faire au sud du cimetière existant.
- Des modifications dans le règlement écrit sont demandées pour les zones A et N

**Dans son mémoire en réponse**, et en complément des réponses apportées aux autres PPA, en particulier à la DDT31, la commune précise les modifications qu'elle apporte dans son projet de PLU :

- La carte des potentiels de densification sera remplacée pour prendre en compte les évolutions les plus récentes (cf. p. 8 du présent rapport). Le potentiel mobilisable retenu est d'une dizaine de logements au lieu des 15 initialement prévus. 25 logements seront prévus sur la zone AU/AU0, soit environ 15 logements par hectare, ce qui correspond aux demandes du SCoT.
- Concernant la zone AU0, le nombre de logements prévus sur la zone AU/AU0 ayant été porté à 25, la densité correspond aux attentes du SCoT (15 logements/ha). Le besoin d'extension est lié au scénario d'accueil retenu par la commune avec un besoin de 35 logements. En effet, il ne semble pas réaliste, au vu des dynamiques de densification actuelle sur la commune, de considérer qu'il sera possible de construire plus d'un tiers de la production en densification. La production en densification a donc été fixée à 10 logements.
- L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière est en fait destiné à un espace de retournement pour le transport à la demande entre parenthèses TAD cela sera remplacé sur les pièces réglementaires.
- Concernant les lieux dits au nord et à l'est de la commune, la mairie précise qu'elle souhaite les maintenir en zone U car des autorisations d'urbanisme ont déjà été données, ces secteurs sont déjà urbanisés et n'ont plus de vocation agricole.

### **Avis de la CDPENAF**

La Commission Départementale des Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet **un avis défavorable sur l'économie générale du projet** au motif que :

- Les ambitions de la commune en termes de gestion économe de l'espace et de préservation des espaces agricoles, affichées dans le PADD, ne sont pas traduites de façon satisfaisante dans le document d'urbanisme arrêté. Les chiffres ne sont pas clairs.
- Le projet d'urbanisation ne tient compte que partiellement de l'étude de densification.
- Les enveloppes urbaines ne sont pas tracées strictement autour des espaces contigus bâtis ou imperméables et englobent des espaces naturels et agricoles.
- La densité globale de logements est trop inférieure aux prescriptions du SCoT en vigueur.

**Le mémoire en réponse de la Mairie** renvoie aux réponses données aux observations de la Chambre d'Agriculture et aux réserves de la DDT31. La Mairie rappelle que les **25 logements désormais retenus sur la zone AU/AU0** permettent de respecter la densité attendue par le SCoT. Ailleurs, elle fixe une **production en densification de 10 logements**, considérant qu'au-delà ce ne serait pas réaliste au vu des dynamiques actuelles sur la commune.

Par ailleurs, la CDPENAF émet un **avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N** (surface de plancher, et emprise au sol).

**Le mémoire en réponse de la Mairie** précise qu'avec les modifications apportées au règlement des zones A et N, les demandes de la CDPENAF seront désormais respectées.

## Avis de la DDT 31

La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne donne un **avis défavorable** en indiquant que la lisibilité du projet communal et la dimension opérationnelle nécessitent d'être revues, en particulier sur les points suivants :

- Revoir les méthodes de calcul de la consommation foncière et veiller à leur reproductibilité ;
- Rendre cohérente entre elles et mettre à jour l'ensemble des pièces du projet de PLU avec les données les plus récentes ;
- Inscrire le projet communal dans un objectif de modération de consommation foncière ;
- Réinterroger le zonage des constructions à l'est de la commune ;
- Rendre compatible le PLU avec le PLH et le SCoT en matière de logement social ;
- Approfondir la traduction réglementaire des enjeux environnementaux ;
- Prendre en compte les enjeux climat-énergie dans le diagnostic et les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU, notamment en ce qui concerne le développement des énergies renouvelables.

**Dans son mémoire en réponse**, en complément des éléments déjà évoqués plus haut, la Mairie s'engage à :

- Actualiser les chiffres de population dans le rapport de présentation et dans le PADD (294 en 2021, 302 en 2024, 344 en 2034 pour le scénario 3 retenu - tendance médiane). Les scénarios de croissance 1 et 2 seront également légèrement modifiés.
- Réajuster le calcul de la consommation d'ENAF. Le résultat qui sera présenté dans le rapport de présentation sera ainsi de 8,9 ha consommés entre 2011 et 2021, 0,7 ha consommés entre 2021 et 2024 et de 3,9 ha planifiés pour la période 2024-2031, **soit 4,6 ha pour la période 2021-2031 à comparer aux 4,4 ha autorisés** par l'application des 50% par rapport à la période 2011-2021. Ce dépassement apparaît acceptable à la commune et au SICOVAL en appui technique de la commune.
- Placer en EBC (Espace Boisé Classé) le secteur localisé à l'est de la commune identifié en espace naturel/forestier dans la continuité des espaces voisins (sauf parcelle de l'antenne) et adapter le règlement graphique (EBC et ripisylve le long du ruisseau de la Fargue).

Concernant les énergies renouvelables, le mémoire en réponse renvoie au lancement de la réflexion du SICOVAL sur un schéma de développement des énergies renouvelables sur son territoire.

## 5. Analyse des observations du public

Au cours de l'enquête publique, **11 observations ont été recueillies sur le registre papier ou retranscrites** par suite de l'envoi d'un mail, d'un courrier ou d'un échange verbal lors des permanences.

**Une observation est arrivée après la clôture de l'enquête.** Elle aborde un point relatif à la compréhension du règlement écrit et a donc, exceptionnellement, été prise en compte dans le Procès-verbal de synthèse adressé à la commune.

### **De façon globale et en synthèse :**

Les observations du public sur le projet de PLU concernent essentiellement des demandes de requalification de zonage et des questions relatives aux maintiens de la qualité du cadre de vie :

- 4 observations relatives au zonage du PLU concernant leurs parcelles
- 6 observations générales concernant la préservation du cadre de vie ou des précisions sur le règlement :
  - La protection des paysages en régulant l'agrivoltaïque ;
  - La protection du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, non transcrite sur le règlement graphique ;
  - L'encadrement des divisions parcellaires ;
  - L'amélioration des mobilités par une amélioration de la desserte du TAD et le renforcement de la sécurité de la route des crêtes ;
  - Les emplacements réservés et tout particulièrement l'ER3 ;
  - Les autorisations sous réserve dans le règlement de la zone U.

En complément,

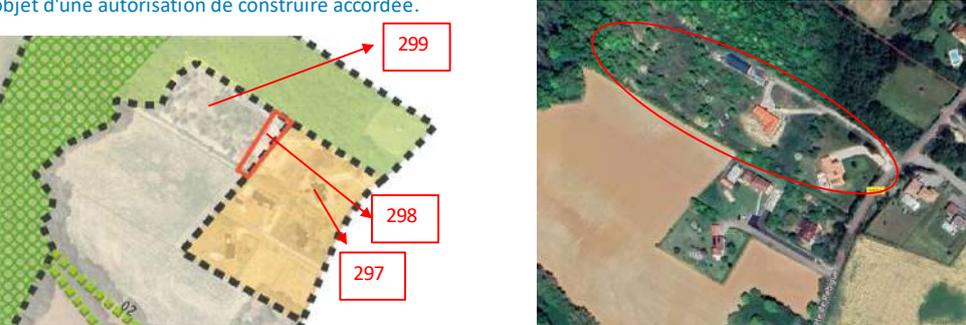
- une personne est venue lors de la première permanence du 03/02/2025 pour consulter le dossier mis à l'enquête et a noté sur le registre papier l'absence d'inconvénient du projet et du zonage proposé pour sa parcelle située chemin de CAYRE (cf. observation 1).
- Un ancien Maire est venu consulter le dossier le 04/03/2025 et n'a pas fait d'observation particulière (cf. observation 5).

**L'ensemble des réponses de la Mairie est donné en annexe 7.7. Sont repris ci-dessous, les éléments en synthèse qui nous paraissent les plus importants.**

## Les observations relatives à des demandes de requalification du zonage

N°	Thème	Contenu de l'observation
2	Zonage ch. de CAYRE	<p>Propriétaire des parcelles B426 et B320 (ex B 304, 307, 308, 310 et 312), classées en zone A dans le projet, il demande qu'elles soient classées en zone U, étant proches du noyau urbain souhaité dans le PLU.</p> <p><b>Réponse de la Mairie :</b> Toute extension ou consommation de foncier agricole autres que celles prévues dans le projet de PLU ne seraient pas justifiées au regard du projet d'accueil de la commune. Par ailleurs, les trois constructions au bout du chemin de CAYRE sont localisées dans des parcelles enclavées dans une zone agricole et situées dans une impasse. Ce secteur ne peut pas constituer une zone urbaine. Sur un autre secteur, la DDT conteste le placement en zone U d'un secteur qui est pourtant plus construit (6 maisons). Enfin, l'intégration de l'ensemble des parcelles dans une zone U ajouterait plus de 2 ha de consommation foncière au projet de PLU. Ces parcelles sont donc maintenues en zone agricole.</p> 
6	Zonage route de Rebigue, lieu dit Escalas	<p>Le courrier remis en main propre de 8 pages et la note sur le registre papier concernent la parcelle A121 (1ha90a89ca). Le propriétaire souhaite le classement en zone constructible de la partie avant de la parcelle dans l'alignement de la zone U et des constructions jouxtant sa parcelle. La partie arrière pourrait rester en EBC.</p> <p>Il souligne que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Le plan de zonage n'est pas à jour des constructions réalisées et les limites à l'urbanisation ne correspondent pas à la réalité du territoire.</li> <li>* Le terrain est imposé en terre, agricole et assujéti à la cotisation de la chambre d'agriculture</li> <li>* Le classement en zone est incohérent avec le PADD qui a pour objectif 2 l'intensification du tissu urbain existant</li> <li>* L'objectif de l'OAP cadre de vie et de densifier l'habitat pavillonnaire et diffus dans le prolongement des typologies existantes ; il signale que maintenir sa parcelle en terrain vague est contraire à cette objectif</li> <li>* L'OAP trame verte page 19 classant intégralement cette parcelle en sous trame des milieux boisé et le PADD classant la partie juxtant la RD en terred'intérêt agricole à préserver sont incohérents</li> </ul> <p><b>Réponse de la Mairie :</b> Les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire accordée. Le terrain mentionné (parcelles A336 et A337) est boisé ou en en cours de boisement. Les parcelles concernées sont à l'extérieur du tissu urbain existant et ont fait l'objet d'un avis défavorable de la part de l'Etat dans le cadre du RNU pour une division en vue de construire. Cette zone ne sera donc pas placée en zone U et restera en zone N.</p> 

7	Zonage route de Castanet, lieu dit Catilat	<p>Le courrier de 8 pages et la note sur le registre papier concernent les parcelles A261, 341, 83 et 29 de 21 500 m2. La propriétaire souhaite le maintien de ses parcelles en zone constructible et demande à la Commissaire enquêteur de rendre un avis défavorable sur le projet de classement.</p> <p>Le courrier souligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* L'illégalité du classement des parcelles en zone N sur la base des dispositions de l'article R. 151-24 du CU, les parcelles ne remplissant aucun des critères avancés et seraient enclavées entre 2 secteurs constructibles et la RD 79,</li> <li>* L'incohérence du classement avec les orientations du PADD favorisant l'intensification et le renouvellement urbain,</li> <li>* Que les parcelles jamais exploitées sont sans intérêt sur le plan agricole et donc le caractère infondé du classement en zone préservée de l'espace agricole dans le PADD,</li> <li>* Le conseil départemental a donné un avis favorable pour l'accès aux parcelles depuis la RD, sous réserve de supprimer un talus pour les sécuriser,</li> <li>* Ces parcelles étaient constructibles en zone NB au POS.</li> </ul> <p><b>Réponse de la Mairie :</b> Le terrain mentionné est un ancien terrain agricole attenant à un vaste boisement. Il est également indiqué comme sous-trame des milieux ouverts dans l'OAP trame verte. Il est donc logique de le placer en zone naturelle. La création d'une zone AU0 impliquerait un besoin de surfaces constructibles en lien avec le projet d'accueil de la commune. Or, les capacités de densification et les surfaces ciblées en extension sont suffisantes pour accueillir le nombre d'habitants supplémentaires prévus. Cette zone de 2 ha n'est donc pas nécessaire au projet d'accueil de la commune.</p> <p>Il n'est pas pertinent de faire référence au POS qui est un document d'urbanisme ancien. Le POS de la commune n'est plus en vigueur depuis 2017.</p> <p>Dès l'application du RNU, en 2017, la DDT imposait (avis conforme) à la commune d'opposer un refus de permis de construire dans ce secteur au motif que cette zone naturelle devait être préservée et que son accès posait des problèmes de sécurité.</p> <p>Cette zone ne sera pas placée en AU0 et restera en zone N.</p>
		

8	Zonage route de Rebigue	<p>Le mail et la note sur le registre papier concernent les parcelles A297, A342 et 343 (ex A298) et A299 d'une superficie de 1 300 m2. La propriétaire souhaite que la parcelle A299 ou au moins une bonne partie soit replacée en zone constructible comme elle l'était quand elle l'a achetée en 1976.</p> <p><b>Réponse de la Mairie :</b> Les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire accordée.</p>
		

## Les observations concernant la préservation du cadre de vie ou des précisions sur le règlement

N°	Thème	Contenu de l'observation
3	agricolvaïque	Protection des paysages et prise en compte de l'agricolvaïque Signalisation du chemin de Saint Jacques de Compostelle sur le règlement graphique <b>Réponse de la Mairie :</b> Le SICOVAL a lancé une réflexion sur un Schéma de Développement des Energies Renouvelables sur son territoire, qui sera intégré aux PLU des communes. Le linéaire du chemin sera ajouté sur le plan.
4	Densification zone U du lotissement ch. De Pechmirol	Le rédacteur de l'observation ne souhaite pas le partage des parcelles du lotissement pour de nouvelles constructions. <b>Réponse de la Mairie :</b> Le PLU ne permet plus de demander une surface minimale pour pouvoir construire sur une parcelle. La possibilité de diviser dépend donc des caractéristiques du projet et la destination de la construction doit être autorisée dans la zone, éventuellement sous conditions. L'emprise au sol, la hauteur et les distances par rapport aux voiries et limites séparatives doivent être respectées. La parcelle doit être accessible et doit permettre la mise en place d'un assainissement autonome. D'autres critères plus qualitatifs sont demandés dans l'OAP cadre de vie.
9	Mobilité	Quels sont les projets d'amélioration du TAD mentionné dans le PADD ? <b>Réponse de la Mairie :</b> Aucun changement en vue pour Mervilla. Une ligne de bus fixe entre Ramonville et Vigoulet-Auzil pourrait être mise à l'étude.
10	Emplacement réservé Division	A quoi va servir l'ER3 et comment va être mise en œuvre la procédure d'ER ? Quelles sont les conditions de division d'un terrain et notamment la surface minimum autorisée pour diviser ? <b>Réponse de la Mairie :</b> Un emplacement réservé est une servitude, limitant le droit à construire puisque qu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée. L'objectif de la commune avec la mise en place de l'ER3 est de prévoir la sécurisation du carrefour. Suite aux remarques du Conseil Départemental, les emplacements réservés seront réexaminés (bénéficiaire, objet, surface). Concernant les conditions de division d'une parcelle, voir réponse à l'observation 4.
11	Sécurisation route des Crêtes	Il y a urgence d'aménager la route des Crêtes aux abords des passages piétons et du croisement avec la route de Castanet. L'apaisement des déplacements est inscrit dans le PADD, le point de la sécurisation du carrefour pourrait-il être ajouté dans l'OAP cadre de vie ? <b>Réponse de la Mairie :</b> Pour sécuriser l'entrée sud de la commune sur la RD 95, les panneaux entrée sortie d'agglomération ont été déplacés, un radar pédagogique a été installé avant le carrefour avec le chemin de Pechmirol. Un ralentisseur doit être installé avant ce carrefour dangereux. Sur le chemin du Moulin, un radar pédagogique a été installé. Le carrefour entre la RD95 et la RD79 reste à étudier. Le secteur d'extension à proximité de la mairie doit permettre de déplacer l'arrêt du TAD, ce qui diminuera un facteur de dangerosité. Pour assurer ce déplacement, un emplacement réservé est prévu à proximité de la centralité (ER1).
12	Règlement de la zone U - artisanat et commerce - ch. Du Moulin	Question arrivée hors délai de l'enquête publique. Le rédacteur de l'observation a une activité d'artisan (traiteur ambulant). Il souhaite installer sur la parcelle qu'il loue un container aménagé en cuisine. Il a l'accord du propriétaire. Il demande si son installation est compatible avec les dispositions du PLU et les distances à respecter avec les limites et la maison. La Commissaire Enquêteur pose en complément la question de la procédure que devront suivre les requérants soumis aux autorisations sous réserve (O) en zone U. <b>Réponse de la Mairie :</b> L'installation d'un amovible de 12 mx2,5 m aménagé en cuisine est potentiellement compatible avec les dispositions du PLU, mais il est nécessaire de s'assurer du respect des conditions (surface de plancher, absence de nuisances pour le voisinage, flux adaptés aux réseaux - Voir réponse complète de la mairie en annexe 7.7). Les éléments s'apprécieront après le dépôt d'un permis de construire qui est nécessaire pour ce type d'installation.

## Compléments au mémoire en réponse de la Mairie

### Concernant la zone AU/AUO :

En complément des réponses apportées par la Mairie dans son mémoire en réponse, la Commissaire Enquêteur suppléante a souhaité avoir des éclaircissements sur le choix du positionnement de la zone AU/AUO.

Pourquoi avoir choisi précisément la parcelle 351 ? et pas par exemple la partie nord de la parcelle 427 ou d'autres parcelles ?

Cette parcelle a-t-elle un lien avec les parcelles 14 - 213 - 427 (même propriétaire ?) ; y a-t-il un risque de couper des continuités agricoles ?

A ces questionnements, la Mairie répond que la parcelle 351 (parcelle choisie pour l'OAP) a été retenue comme la plus proche du centre village et contigüe aux constructions récentes et qui ne fait pas de rupture des continuités agricoles. Ce choix avait été suggéré et validé à l'époque par la DDT et une étude a même été réalisée par le CAUE en ce sens.

Si la parcelle 427 avait été choisie, celle-ci aurait fait une coupure des continuités agricoles, compte tenu qu'elle se situe entre les parcelles agricoles 428 et 294 d'un côté et 537 et 544 de l'autre.

La Mairie précise que toutes les parcelles 213, 14, 351 et 427 appartiennent au même propriétaire, comme la majorité des parcelles qui entourent le centre village.



## Concernant la réponse à l'observation 2 (parcelles 426-320) :

En complément des réponses apportées par la Mairie, la Commissaire Enquêteur suppléante a souhaité avoir des éclaircissements :

Pourquoi est-il écrit que "l'intégration de l'ensemble des constructions en zone U ajouterait plus de 2 ha de consommation foncière au PLU", alors qu'elles sont déjà construites donc par définition déjà comptabilisées en consommation foncière ou à ne pas comptabiliser car peut-être construites avant 2011 ? et surtout à proximité immédiate de l'OAP centralité et de la zone AU/AU0 ?

Cette conclusion n'est-elle pas en contradiction avec la réponse aux observations 6 et 7 qui indique que "les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire accordée" ?

A ces questionnements, la Mairie répond que :

L'affirmation comme quoi « *l'intégration de l'ensemble des constructions dans une zone U ajouterait plus de 2 ha de consommation foncière au projet de PLU* » est un peu un abus de langage puisqu'elle est liée à l'approche comptable du PLU dans laquelle on comptabilise les surfaces urbanisables. Ces surfaces sont effectivement déjà consommées (une partie seulement entre 2011 et 2021) mais si elles étaient basculées en U, elles pourraient être divisées, ce qui n'est pas possible avec le classement en zone A. Cette affirmation est également liée à une approche infra-parcellaire qui était prévue dans le ZAN avec l'approche sur l'artificialisation à intégrer après 2031 (potentiellement remis en cause par le projet TRACE en discussion à l'Assemblée).

Les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites quand le projet de PLU a déjà prévu de les inclure en zone U, comme c'est le cas du côté de Castanet (à l'est ou au nord). Les parcelles 425, 426 et 495 ne peuvent être considérées comme zones U car les constructions y sont trop peu nombreuses et situées au bout d'une impasse. Comme déjà évoqué dans la réponse, la DDT conteste déjà le fait de placer en zone U des secteurs constitués de 6/7 maisons donc pour 3 maisons, cela paraît compliqué.

L'intégration en zone U de tels secteurs très réduits est potentiellement contradictoire avec le futur SCOT qui (dans l'état actuel du projet) contraint voire interdit l'extension et la densification des hameaux.

Il paraît donc pertinent pour l'instant de ne pas inclure ce secteur dans une zone U. A terme peut-être, une fois l'opération AU/AU0 réalisée, l'ensemble de ce secteur pourrait éventuellement être intégré dans une zone U centrale.

### Commentaires de la Commissaire Enquêteur

**Les réponses de la Mairie n'apparaissent pas claires, notamment pour les raisons suivantes :**

- **la zone en bout du chemin de Cayre, déjà construite, est en continuité de la zone AU/AU0 que la Mairie souhaite ouvrir à l'urbanisation, et positionnée dans la même impasse,**
- **elle se situe non pas dans un hameau éloigné mais à proximité du centre-bourg (à 300 m de la Mairie et de l'Eglise), centre-bourg où justement la Mairie affiche sa volonté de densifier,**
- **pour des hameaux éloignés, la Mairie intégrera aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de permis de construire accordée. La seule justification donnée à cette différence de traitement est que « le projet de PLU a déjà prévu de les inclure en zone U » mais cette justification n'apparaît pas convaincante pour des constructions plus proches du centre-bourg.**

## 6. Conclusion

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations des PPA, de la MRAe et du public et les renseignements complémentaires fournis par la Mairie de Mervilla permettent de conclure que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes.

Les règles de forme et de publicité de l'enquête, de mise à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête papier, de présence de la Commissaire Enquêteur lors de 4 permanences aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des contributions du public et d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.

La qualité de l'accueil et les échanges dans un climat serein ont permis un déroulement de l'enquête publique dans de bonnes conditions.

Dans ce contexte, j'estime pouvoir émettre, sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mervilla (31320), un avis fondé qui fait l'objet du document « conclusions motivées et avis de la Commissaire Enquêteur ».

Le présent « rapport d'enquête » et le document « conclusions motivées et avis de la Commissaire Enquêteur » sont complémentaires et indissociables.

Le présent « rapport d'enquête » et le document « conclusions motivées et avis de la Commissaire Enquêteur » ont été établis par Madame la Commissaire Enquêteur et adressés à Monsieur le Maire de Mervilla ainsi qu'à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

**Fait le 12 avril 2025**

**Madame la Commissaire Enquêteur,  
Jeanne-Marie COSTES**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.M. Costes', written over a horizontal line.

## 7. Annexes

7. 1. Décision n°E24000137/31 du 17/09/2024 prise par le Tribunal Administratif de Toulouse désignant les Commissaires Enquêteurs (titulaire et suppléante)
7. 2. Arrêté de Monsieur le Maire de Mervilla du 28/01/2025 prescrivant l'enquête publique
7. 3. Affichage de l'avis d'enquête publique
7. 4. Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux
7. 5. Informations de la Mairie sur l'enquête publique
7. 6. PV de synthèse des observations
7. 7. Mémoire en réponse de la Mairie de Mervilla au PV de synthèse
7. 8. Mémoire en réponse de la Mairie de Mervilla aux avis des PPA

## 7. 1. Décision n°E24000137/31 du 17/09/2024 prise par le Tribunal Administratif de Toulouse désignant les Commissaires Enquêteurs (titulaire et suppléante)

DECISION DU  
17/09/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E24000137 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

### Décision désignation commission ou commissaire du 17/09/2024

Vu enregistrée le 17/09/2024, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Mervilla demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Mervilla ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

### DECIDE

**ARTICLE 1** : Madame Martine AVEROUS est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Madame Jeanne-Marie COSTES est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Mervilla, à Madame Martine AVEROUS et à Madame Jeanne-Marie COSTES.

Fait à Toulouse, le 17/09/2024

La magistrate déléguée

  
Prudence NÈGRE-LE GUILLOU



## 7. 2. Arrêté de Monsieur le Maire de Mervilla du 28/01/2025 prescrivant l'enquête publique

COMMUNE de MERVILLA	<p>Envoyé en préfecture le 28/01/2025 Reçu en préfecture le 28/01/2025 Publié le 28/01/2025 ID : 031-213103401-20250128-2025_01_1-AR</p> 
	Arrêté n° 2025-01
<p>7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA Tél : 09 61 35 44 88 mairie@mervilla.fr www.mervilla.fr</p>	<p>Arrêté portant ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mervilla</p>
<p>Nous, Gérard GARDELLE, Maire de la Commune de Mervilla,</p>	
<p>Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants ; Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et R123-9 ; Vu la délibération n° 2014-43 du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2014 ayant prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de concertation ; Vu la délibération n° 2020-34 du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2020 ayant prescrit l'élaboration du PLU, nouvelle mandature ; Vu la délibération n° 2024-27 du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2024 ayant tiré le bilan de la concertation du projet d'élaboration du PLU et ayant arrêté le projet d'élaboration du PLU ;</p>	
<p>Vu la décision en date du 17 septembre 2024 et n°E24000137/31 de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant le commissaire enquêteur, Madame Martine AVEROUS, en qualité de commissaire enquêteur et Madame Jeanne-Marie COSTES en tant que commissaire enquêteur suppléant, chargée de procéder à une enquête publique ayant pour objet, l'élaboration du PLU de la commune de Mervilla ;</p>	
<p>Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;</p>	
<p>Après avoir consulté le Commissaire Enquêteur sur les modalités et l'organisation de l'enquête ;</p>	
<p><b>ARRÊTE</b></p>	
<p><b>Article 1<sup>er</sup> : Objet de l'enquête</b></p>	
<p>Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mervilla.</p>	
<p>L'élaboration du PLU a pour principaux objets de :</p>	
<ul style="list-style-type: none"><li>☐ assurer la préservation des fondements de l'identité communale ;</li><li>☐ accueillir de la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives ;</li><li>☐ mettre en place des conditions favorisant un parcours résidentiel au sein de la commune ;</li><li>☐ organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant ;</li><li>☐ limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel, sur la commune.</li></ul>	
<p><b>Article 2 : Autorité organisatrice de l'enquête et autorité responsable du projet</b></p>	
<p>La Commune de Mervilla est à la fois Autorité Organisatrice et Porteur du projet de l'élaboration du PLU.</p>	
<p><b>Article 3 : Dates et durée de l'enquête</b></p>	
<p>La durée prévue de l'enquête publique est de <b>16 jours consécutifs</b>, du jeudi 13 février 2025 10h00 au vendredi 14 mars 2025 15h30, avec une fermeture le mercredi ainsi que le vendredi 21 février 2025 et le lundi 24 février 2025.</p>	
<p>Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours (Art L123-9 du code de l'environnement). Cette décision est portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.</p>	

Envoyé en préfecture le 28/01/2025  
Reçu en préfecture le 28/01/2025  
Publié le 28/01/2025  
ID : 031-213103401-20250128-2025\_01\_1-AR

2/3 - n°2025-01

Enfin l'enquête, pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L123-14, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement.

#### Article 4 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Madame Martine AVEROUS, en qualité de commissaire enquêteur et Madame Jeanne-Marie COSTES en tant que commissaire enquêteur suppléant ont été désignées par Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse par décision n° "E24000137/31" en date du 17 septembre 2024.

#### Article 5 : Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront déposés sous format papier en Mairie Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, aux jours habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, comme indiqués à l'article 3.

#### Article 6 : Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions au commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Madame la commissaire-enquêteur, déposé à la mairie de Mervilla, aux heures d'ouverture ;
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : [enquete.publique.plu@mervilla.fr](mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr) ;
- par courrier postal adressé à la Mairie de Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, à l'attention de Madame la commissaire enquêteur, avec la mention « Enquête Publique - Elaboration PLU MERVILLA »
- en rencontrant Madame la commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies à l'article 7 ci-après.

Ne pourront être pris en considération que les courriers et courriels parvenus au plus tard le jour et heure de clôture de l'enquête publique (vendredi 7 mars 2025 à 15h30).

#### Article 7 : Permanences de Madame la commissaire enquêteur

Madame la commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie de Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA

- Le jeudi 13 février 2025 de 11h00 à 12h00,
- Le jeudi 27 février 2025 de 10 à 12h00,
- Le mardi 4 mars 2025 de 14h00 à 16h00,
- Le vendredi 14 mars 2025 de 13h30 à 15h30.

#### Article 8 : Publicités de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'enquête sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département de la Haute-Garonne.

L'avis au public sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci dans les lieux habituels prévus à cet effet de la Mairie de Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée et sauf impossibilité matérielle justifiée, il sera procédé, par les soins du porteur de projet, à l'affichage du même avis en trois points significatifs de la commune de Mervilla. Ces affiches doivent être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et être visibles et lisibles depuis les voies publiques.

Il sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de la commune de Mervilla (<http://mervilla.fr/>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

#### Article 9 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai prévu à l'article 3 ci-dessus, le registre d'enquête comportant tous les documents annexés seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Envoyé en préfecture le 28/01/2025  
Reçu en préfecture le 28/01/2025  
Publié le 28/01/2025  
ID : 031-213103401-20250128-2025\_01\_1-AR

À compter de la réception des registres et des documents annexés, Madame la commissaire enquêteur rencontrera dans les huit jours les responsables de la Mairie de Mervilla et leur communiquera les observations et propositions écrites et orales formulées par le public sous forme d'un procès-verbal de synthèse.

La Mairie disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles en réponse. Madame la commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non au projet.

L'ensemble du dossier et du registre, accompagnés du rapport et des conclusions, seront transmis par Madame la commissaire enquêteur à la Mairie de Mervilla dans un délai de trente jours à l'issue de l'enquête.

Madame la commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions à Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

#### **Article 10 : Rapport de Madame la commissaire enquêteur**

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site internet de la ville de Mervilla : <http://mervilla.fr/>,
- sur support papier, à la mairie où s'est déroulée l'enquête publique.

La durée de cette mise à disposition sera d'une année pleine à compter de la date de clôture de l'enquête publique par Madame la commissaire enquêteur.

#### **Article 11 : À l'issue de l'enquête publique**

À l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal de Mervilla pourra délibérer sur l'approbation du projet d'élaboration du PLU de Mervilla, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

#### **Article 12 : Exécution du présent arrêté**

Madame la Commissaire Enquêteur et Monsieur le Maire sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la mairie de Mervilla ;

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Mairie, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Fait à Mervilla, le 28 janvier 2025

Le Maire,  
Gérard GARDELLE



Le Maire

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication par courrier postal (68 rue Baynaud R, BP 7002, 31068 Toulouse Cedex 7) ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>

## 7. 3. Affichage de l'avis et de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
COMMUNE DE MERVILLA  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° 2025-01 du Maire de Mervilla en date du 28/01/2025, il sera procédé à une enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs de cette élaboration de PLU sont de :

- 1. assurer la préservation des fondements de l'identité communale ;
- 2. accueillir de la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives ;
- 3. mettre en place des conditions favorisant un parcours résidentiel au sein de la commune ;
- 4. organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant ;
- 5. limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel, sur la commune.

**L'enquête publique se déroulera en mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA :**  
- Jeudi 13 février 2025 de 10h00 au vendredi 14 mars 2025 15h30  
avec une fermeture le mercredi ainsi que le vendredi 21 février 2025 et le lundi 24 février 2025.

**Madame Martine AVEROUS a été nommée commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse. Elle se tiendra à la disposition du public :**  
- Le jeudi 13 février 2025 de 11h00 à 12h00,  
- Le jeudi 27 février 2025 de 10 à 12h00,  
- Le mardi 4 mars 2025 de 14h00 à 16h00,  
- Le vendredi 14 mars 2025 de 13h30 à 15h30.

**Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête :**  
Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, seront déposés sous format papier en Mairie de Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, aux jours habituels d'ouverture (lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 15h30) ainsi que le mardi et le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 15h30, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

**Modalités de présentation des observations du public**  
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions à Madame la commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :  
• sur le registre à feuilles non mobiles, coté et daté par Madame la commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Mervilla, aux heures d'ouverture ;  
• par voie électronique à l'adresse mail suivante : [enquete.publique.plu@mervilla.fr](mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr) ;  
• par courrier postal adressé à la Mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur, avec la mention « Enquête Publique PLU » ;  
• en rencontrant Madame la commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies ci-dessus.

Le public pourra consulter en mairie et sur le site internet de la commune le rapport et les conclusions de Madame la commissaire enquêteur pendant un an à l'issue de l'enquête.

À l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal de Mervilla pourra délibérer sur l'approbation du projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Madame la commissaire enquêteur.

  
**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MERVILLA (HAUTE-GARONNE)**  
CERTIFIE AVOIR PROCÉDÉ

**Du 28 Janvier 2025 au 14 mars 2025**

Dans la commune aux lieux et places accoutumés à l'affichage de l'arrêté d'enquête publique

**CONCERNANT**

L'ouverture de l'Enquête Publique portant sur le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mervilla.

A Mervilla, le 1<sup>er</sup> avril 2025

Le Maire,  
Gérard GARDELLE



  
**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MERVILLA (HAUTE-GARONNE)**  
CERTIFIE AVOIR PROCÉDÉ

**Du 30 Janvier 2025 au 14 mars 2025**

Dans la commune aux lieux et places accoutumés à l'affichage de la commune de Mervilla, les heures des affichages du présent avis ont été effectués à la mairie aux dates et heures indiquées sur le présent avis, ainsi qu'à la date de fin de la durée de l'enquête publique

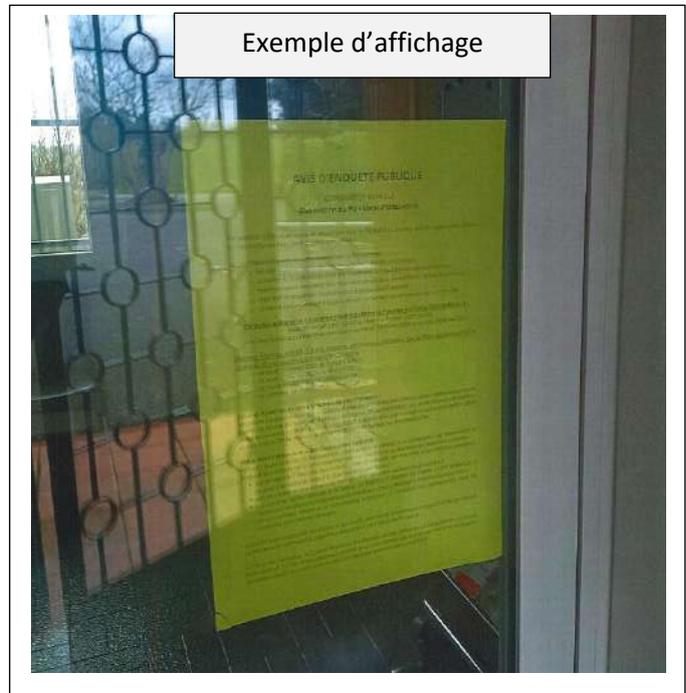
**CONCERNANT**

L'ouverture de l'Enquête Publique portant sur le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mervilla.

A Mervilla, le 24 mars 2025

Le Maire,  
Gérard GARDELLE







## 7. 5. Informations de la Mairie sur l'enquête publique

### Site internet de la commune de Mervilla (capture d'écran prise le 02/04/2025)

**MERVILLA**

Accueil Notre village Vie municipale Vie Pratique Démarches Administratives

**En 1 clic**

- Notre Village
- Transports
- Nombres d'urgences
- Démarches en ligne
- Nous contacter
- Actualités

**Accueil**

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE MERVILLA Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
COMMUNE DE MERVILLA  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° 2025-01 du Maire de Mervilla en date du 28/01/2025, il sera procédé à une enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs de cette élaboration de PLU sont de :

- assurer la préservation des fondements de l'identité communale ;
- accueillir de la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives ;
- mettre en place des conditions favorisant un parcours résidentiel au sein de la commune ;
- organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant ;
- limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel, sur la commune.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA :

**Judi 13 février 2025 10h00 au vendredi 14 mars 2025 15h30, avec une fermeture le mercredi ainsi que le vendredi 21 février 2025 et le lundi 24 février 2025.**

Madame Martine AVEROUS a été nommée commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse. Elle se tiendra à la disposition du public :

- Le jeudi 13 février 2025 de 11h00 à 12h00,
- Le jeudi 27 février 2025 de 10 à 12h00,
- Le mardi 4 mars 2025 de 14h00 à 16h00,
- Le vendredi 14 mars 2025 de 13h30 à 15h30.

Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront déposés sous format papier en Mairie de Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, aux jours habituels d'ouverture (lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 15h30 ainsi que le mardi et le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h30, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions à Madame la commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Madame la commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Mervilla, aux heures d'ouverture ;
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : [enquete.publique.plu@mervilla.fr](mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr) ;
- par courrier postal adressé à la Mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, à l'attention de Madame la Commissaire Enquête avec la mention « Enquête Publique PLU » ;
- en rencontrant Madame la commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies ci-avant.

Le public pourra consulter en mairie et sur le site internet de la commune le rapport et les conclusions de Madame la commissaire enquêteur pendant un an à l'issue de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal de Mervilla pourra délibérer sur l'approbation du projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Madame la commissaire enquêteur.

**DOSSIER DE CONSULTATION** [ICI](#)

**PLU**  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Coordonnées Mairie**

Mairie de Mervilla  
7 chemin de l'Eglise  
31320 MERVILLA  
05 61 35 44 68  
[mairie@mervilla.fr](mailto:mairie@mervilla.fr)

**Horaires d'ouverture au public :**

Lundi	9:00-12:30, 13:00-15:30
Mardi	9:00-12:30, 13:00-17:30
Mercredi	Fermée
Jeudi	9:00-12:30, 13:00-17:30
Vendredi	9:00-12:30, 13:00-15:30

**Galerie**

**Météo**

**Nouvelle liste de liens**

**Flyer distribué dans les boîtes aux lettres des administrés**

COMMUNE DE MERVILLA



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE MERVILLA  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° 2025-01 du Maire de Mervilla en date du 28/01/2025, il sera procédé à une enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs de cette élaboration de PLU sont de :

- ▢ assurer la préservation des fondements de l'identité communale ;
- ▢ accueillir de la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives ;
- ▢ mettre en place des conditions favorisant un parcouru résidentiel au sein de la commune ;
- ▢ organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant ;
- ▢ limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel, sur la commune.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA ;  
Jeudi 13 février 2025 10h00 au vendredi 14 mars 2025 15h30,  
avec une fermeture le mercredi ainsi que le vendredi 21 février 2025 et le lundi 24 février 2025.

Madame Martine AYEROLUS a été nommée commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse. Elle se tiendra à la disposition du public :

- Le jeudi 13 février 2025 de 11h00 à 12h00,
- Le jeudi 27 février 2025 de 10 à 12h00,
- Le mardi 4 mars 2025 de 14h00 à 16h00,
- Le vendredi 14 mars 2025 de 13h30 à 15h30.

Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront déposés sous format papier en Mairie de Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, aux jours habituels d'ouverture (lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 15h30 ainsi que le mardi et le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h30, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions à Madame la commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Madame la commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Mervilla, aux heures d'ouverture ;
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : [enquete.publique.plu@mervilla.fr](mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr) ;
- par courrier postal adressé à la Mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur, avec la mention « Enquête Publique PLU » ;
- en rencontrant Madame la commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies ci-avant.

Le public pourra consulter en mairie et sur le site internet de la commune le rapport et les conclusions de Madame la commissaire enquêteur pendant un an à l'issue de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal de Mervilla pourra délibérer sur l'approbation du projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Madame la commissaire enquêteur.

**Alerte citoyens**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Mairie de Mervilla - [mervilla@alertectoyens.net](mailto:mervilla@alertectoyens.net)

Mairie de Mervilla



## AVIS D ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE MERVILLA  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° 2025-01 du Maire de Mervilla en date du 28/01/2025, il sera procédé à une enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs de cette élaboration de PLU sont de :

- assurer la préservation des fondements de l'identité communale ;
- accueillir de la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives ;
- mettre en place des conditions favorisant un parcouru résidentiel au sein de la commune ;
- organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant ;
- limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel, sur la commune.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA ;  
Jeudi 13 février 2025 10h00 au vendredi 14 mars 2025 15h30,  
avec une fermeture le mercredi ainsi que le vendredi 21 février 2025 et le lundi 24 février 2025.

Madame Martine AYEROLUS a été nommée commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse. Elle se tiendra à la disposition du public :

- Le jeudi 13 février 2025 de 11h00 à 12h00,
- Le jeudi 27 février 2025 de 10 à 12h00,
- Le mardi 4 mars 2025 de 14h00 à 16h00,
- Le vendredi 14 mars 2025 de 13h30 à 15h30.

Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront déposés sous format papier en Mairie de Mervilla, 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, aux jours habituels d'ouverture (lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 15h30 ainsi que le mardi et le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h30, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions à Madame la commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Madame la commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Mervilla, aux heures d'ouverture ;
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : [enquete.publique.plu@mervilla.fr](mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr) ;
- par courrier postal adressé à la Mairie de Mervilla 7 chemin de l'Eglise 31320 MERVILLA, à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur, avec la mention « Enquête Publique PLU » ;
- en rencontrant Madame la commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies ci-avant.

Le public pourra consulter en mairie et sur le site internet de la commune le rapport et les conclusions de Madame la commissaire enquêteur pendant un an à l'issue de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal de Mervilla pourra délibérer sur l'approbation du projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Madame la commissaire enquêteur.

Vous recevrez un message en tant que membre de notre service [Alerte Citoyens](#) Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) 2016/679, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, de portabilité et de confidentialité de vos données. Vous pouvez à tout moment modifier votre abonnement ou vous abonner en vous rendant sur [votre espace membre](#).

## 7. 6. PV de synthèse des observations

**Département de la Haute Garonne  
Commune de MERVILLA**

**PV de synthèse des observations**

**Concernant l'enquête publique préalable à :**

**L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
De la Commune de Mervilla**

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la Commune de Mervilla s'est déroulée du 13 février au 14 mars 2025 selon les modalités d'organisation figurant dans l'arrêté n° 2025-01 du 28/01/2025 du Maire de la commune de Mervilla .

Le siège de l'enquête était à la Mairie de Mervilla. Un dossier complet format papier était à la disposition du public et sur le site internet de la commune de Mervilla : <http://mervilla.fr>

Les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquêtes papier et/ ou envoyées par écrit à l'attention de Mme La Commissaire enquêteur à la Mairie de Mervilla : 7 chemin de l'Eglise 31320 Mervilla et/ou par voie électronique à l'adresse dédiée : [enquete.publique.plu@mervilla.fr](mailto:enquete.publique.plu@mervilla.fr)

Martine AVEROUS Commissaire enquêteur désignée par décision n°E24000137/31 a tenu quatre permanences à la Mairie de Mervilla : jeudi 13 février 2025 de 11h à 12h, jeudi 27 février de 10h à 12h, mardi 04 mars de 14h à 16h, Vendredi 14 mars 2025 de 13h30 à 15h30, qui se sont déroulées sans incident et avec une fréquentation du public normale.

### **1- La Publicité**

Elle a été réalisée par voie d'affiche à la Mairie de Mervilla et sur les 2 faces du panneau municipal situé sur le parking du centre -village. L'avis figurait également sur le site internet de la mairie.

Les annonces réglementaires ont été diffusées dans La Dépêche du Midi papier et internet et le journal Toulousain internet seulement.

Un flyer reprenant l'avis a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

### **2- Les objets de l'enquête publique de l'élaboration du PLU de Mervilla sont :**

- d'assurer la préservation des fondements de l'identité communale
- d'accueillir la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives,
- de mettre en place des conditions favorisant le parcours résidentiel au sein de la commune,
- de préserver la qualité du cadre de vie,
- d'organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant,
- de limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel , sur la commune

Le dossier d'enquête du PLU a été constitué par la Commune de Mervilla avec l'appui technique du Service urbanisme du SICOVAL Communauté d'agglomération du Sud Toulousain . Il comprend outre les pièces administratives réglementaires, les pièces suivantes :

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) qui définit dans son contenu les orientations d'aménagement et de développement durable en matière d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

2. La traduction du PADD dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est développée à travers les 2 OAP thématiques (1 cadre de vie , 2 trame verte et bleu) et une OAP sectorielle (centralité).
3. La traduction dans le règlement graphique et écrit des orientations définies par le PADD et des règles de constructibilités en lien avec les OAP,
4. Le rapport de présentation présentant le cadre supra-communal, le diagnostic relatif au milieu physique, au patrimoine naturel, paysage, urbanisme, l'articulation Plan-programme, les incidences et les mesures,
5. Les avis des personnes publiques associées ainsi que les réponses de la commune lesdites réponses ayant été validées par délibération du conseil municipal du 03/02/2025.

### **3- L'analyse des observations**

Cette enquête s'inscrit dans le contexte suivant :

La commune de Mervilla était initialement couverte par un Plan d'occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du conseil municipal le 14/09/1994 et d'une modification approuvée le 24/06/2003.

La révision du POS afin de le transformer en PLU prescrite par délibération du conseil municipal du 21/10/2014 n'ayant pas abouti dans le délai réglementaire, le POS est devenu caduque et les autorisations d'urbanismes sont depuis régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

De ce fait, la commune n'a plus de prise sur son développement territorial. Pour les usagers installés depuis longtemps dans cette commune, le POS caduque est resté le document de référence et la période RNU est considéré comme une parenthèse en attendant le PLU. Cela a compliqué l'information des propriétaires des terrains en zones constructibles (U et NB) dans le POS et reclassés en zone A ou N dans le projet de PLU qui ne comprennent pas que leurs parcelles ne soient plus constructibles.

Au cours de l'enquête 11 observations du public ont été recueillies sur le registre d'enquête ou retranscrites par suite de l'envoi d'un mail, d'un courrier ou d'un échange oral . Une observation orale (par téléphone) est arrivée après la clôture de l'enquête. Elle aborde un point important relatif à la compréhension du règlement écrit et a donc été exceptionnellement prise en compte dans ce PV de Synthèse des observations.

Les observations du PLU concernent essentiellement des demandes de requalification de zonage et les questions relatives au maintien de la qualité du cadre de vie et autres :

- 4 observations relatives à des demandes de requalification du zonage ( passage de zones A ou N vers zones U)
- 6 observations générales concernant les points importants en lien avec le cadre de vie comme fil directeur
  - La protection des paysage en régulant l'agrivoltaïque ,
  - La protection du chemin de Saint jacques de Compostelle non transcrite sur le règlements graphique,

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

- L'encadrement des divisions parcellaires pour conserver la qualité du cadre de vie ,
- L'amélioration des mobilités par une amélioration de la desserte du TAD et le renforcement de la sécurité de la route des Crêtes,
- Les emplacements réservés et tout particulièrement l'emplacement réservé n°3,
- Les autorisations (0) autorisés sous réserve dans le règlement de la zone U

En outre de nombreuses observations ont été émises par le public et les PPA et vont entraîner une modification du rapport de présentation et des OAP et la mise à jour du règlement graphique et écrit . Les remarques de forme sur le règlement graphique ont ainsi été multiples et il a été perçu comme document pas à jour. Les incohérences dans la rédaction du PADD, les OAP et le règlement ont souvent été relevées. Enfin le rapport de présentation a été particulièrement la cible des observations des PPA qui ont relevés la non mise à jour des données chiffrées (surface, population, cohérence...

- 3-1- Les observations relatives à des demandes de requalification du zonage ( passage de zones A ou N vers zone U constructible

N° et objet	Thème	Contenu de l'observation
Obs 1	Zonage ch. de Cayre	La démarche en permanence est consultative (plan de zonage et dossier mis à l'enquête) et après lecture il écrit qu'il ne voit pas d'inconvénient au projet de plan et au zonage proposé pour sa parcelle
Obs n° 2	Zonage Chemin de Cayre	Le propriétaire des parcelles B 304,307, 308, 310, 312 sont classées en A dans le projet. IL demande qu'elles soient classées en zone U étant dans la continuité du centre village qui doit être renforcé cf objectif du PADD
Obs 6	Zonage route de Redigue Lieudit Escalas Parcelle cadastrée section A N°121 de 1ha90a89ca  Projet de zonage PLU zone N en façade de la RD et en espace boisé classé pour la partie à l'arrière	Le rédacteur souligne que : 6.1-Le plan de zonage n'est pas à jour des constructions réalisées et les limites à l'urbanisation ne correspondent pas à la réalité du territoire, 6.2-Le terrain est imposé en terre agricole et assujetti à la cotisation de la chambre d'agriculture, 6.3-Le classement en zone N est incohérent avec le PADD qui a pour objectif 2 l'intensification du tissu urbain existant, 6.4-L'objectif de l'OAP cadre de vie est de densifier l'habitat pavillonnaire et diffus dans le prolongement des typologies existantes et le rédacteur de l'obs. signale que maintenir son terrain en terrain vague est contraire à cet objectif, 6.5-Les incohérences de l'OAP trame verte p19 classant intégralement cette parcelle en sous trame des milieux boisés et du PADD classant la partie jouxtant la RD en terre d'intérêt agricole à préserver cf. les annexes de son courrier  En conclusion il sollicite

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

		6.6-le classement en zone constructible de la partie avant des parcelles (336 et 337 (ex 121) dans l'alignement de la zone construite U du projet et des constructions jouxtent la parcelles coté Castanet . La partie arrière pourrait rester en zone EBC.
Obs 7	<p>Zonage</p> <p>Lieus=dit Catilat Parcelle A n° 621,341,83,29 De 21500m<sup>2</sup> environ</p> <p>Classées en zone N du projet du PLU</p> <p>Classement au POS zone NB constructibles</p>	<p>L'indivision propriétaire et son avocat relèvent :</p> <p>7.1-L'illégalité du classement des parcelles en zone N sur le plan des dispositions relatives aux zones naturelles art R 151-24 du CU les parcelles ne remplissant aucun des critères avancés et seraient enclavées entre 2 secteurs constructibles et la RD 79</p> <p>7.2-L'incohérence du classement avec les orientations du PADD favorisant l'intensification et le renouvellement urbain</p> <p>7.3-Que les parcelles jamais exploitées sont sans intérêt sur le plan agricole et donc le caractère infondé du classement en zone préservé de l'espace agricole dans le PADD.</p> <p>7.4-Le conseil départemental a donné un avis favorable pour l'accès aux parcelles depuis la RD sous réserve de supprimer une talus pour le sécuriser cf. pièce annexe (712)</p> <p>7.5-Ces parcelles étaient constructibles zone NB au POS cf. pièces annexe7 1</p> <p>De ces faits, ils requièrent</p> <p>7.6-Un avis défavorable du commissaire enquêteur sur ce projet de classement et le reclassement de la propriété en zone constructible</p>
Obs 8	<p>Zonage route de Redigue A 297 Bâti Ex A298 divisé en A 342 bâti et A 343 A299 demande classement en U</p>	<p>La propriétaire demande que toute la parcelle soit classée en zone constructible car elle était en zone constructible dans le POS. Elle a déjà fait bâtir une maison sur la parcelle Cf. plan division annexé</p>

#### Synthèse et commentaires des observations

**Obs. n°1 :** RAS

**Obs. n° 2 :** le classement de ces parcelles construites en zone A alors qu'elles sont situées dans la continuité du centre-village destiné à être renforcé dans le PADD est surprenante.

**Obs n°6 :** Les incohérences relevées interrogent de fait de :

6.1-La non mise à jour du plan de zonage dans ce secteur au regard des zones construites ou avec une autorisation de construire accordée interroge sur les limites d'urbanisation affichées qui sont flous,

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

- 6.2-La classification en zone N d'un terrain imposé en zone agricole,  
6.3- et 4 - La cohérence du classement en zone N avec l'objectif d'intensification du tissu urbain existant du PADD objectif 2 et l'objectif de l'OAP cadre de vie de densifier l'habitat pavillonnaire et diffus dans le prolongement des typologies existantes,  
6.5 –Elle sollicite un réexamen du classement dans le projet de zonage avec passage de la zone prévue en N en zone U et la prise en compte des remarques qui permettrai à son avis une meilleure prise en compte des objectifs du PADD et des OAP.

**Obs n°7** : le rédacteur de l'observation n°7 relève :

7.1-L'irrégularité du classement des parcelles en zone naturelle au regard de l'article R151-24 du CU :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Le classement en zone N ne me paraît pas illégale le point 3 ouvert et très général permettant presque tout mais de fait le rédacteur de l'observation a droit à une explication et des précisions sur l'origine de ce classement.

7.2-et 3 La cohérence du PADD relatif au classement en zone N car dans le PADD avec d'une par l'objectif d'intensification du tissu urbain existant et d'autre part, le caractère infondé du classement en zone préservé de l'espace agricole dans la carte du PADD ces terres considérées par le demandeur comme sans intérêt sur le plan agricole et de fait n'ayant jamais été exploitées

7.4 information justifiant l'accessibilité au terrain prise en compte RAS,

7.5 Le rédacteur de la contribution considère le POS caduque comme le document de référence, la période RNU étant considéré comme une parenthèse en attendant le PLU. Il souligne la décote pénalisante de la valeur du terrain induite par le classement en zone N.

7.6 La pression sur l'avis du commissaire enquêteur est évidente. Il convient de préciser que l'avis sera émis pour le projet de PLU dans sa globalité. Les observations émises servent à relever et corriger les anomalies manifestes qui peuvent faire l'objet d'une réserves du commissaire enquêteur qui pour cela croise les remarques émises avec les informations disponibles dans le dossier. Notamment concernant l'obs. 7, il convient de prendre en considération la taille importante de la propriété plus de 2ha qui pèsera dans le bilan surfacique général et qu'une parcelle de cette taille si elle est constructible peut faire l'objet d'une opération immobilière de plusieurs habitations et nécessiterait un encadrement de type OAP pas prévu dans le présent projet de PLU pour appliquer les principes définis dans le PADD.

**Obsn°8** :Le rédacteur de l'observation demande que toute la parcelle soit classée en zone constructible en continuité avec la classement antérieur dans le POS. Elle considère le POS caduque comme le document de référence .

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

Questions posées à la Commune de Mervilla l'autorité organisatrice

- 1- RAS
- 2- Comment justifiez-vous que ces hameaux attenants au centre village n'ait pas été classé en zone U ? alors même que l'objectif 2 A du PADD précise la volonté d'assurer un développement qualitatif des extensions et densifications et souligne que la centralité devra notamment se faire de manière qualitative et permettre une véritable restructuration de l'espace à proximité de l'église et de la mairie , de manière à créer un vraie centralité , de type hameau rural autour duquel... Est-il envisageable de les intégrer dans la zone U ?
- 6- 6.1 Est-il possible de mettre à jour le plan de zonage au regard au regard des zones construites ou avec une autorisation de construire accordée et d'ajuster en conséquence les limites d'urbanisation affichées ?
  - 6.2-Pouvez-vous préciser les raisons en lien avec l'article R 151-24 du CU qui ont été retenu pour classer ce terrain en zone N ?
  - 6.3 et 4 comment pouvez-vous rendre plus cohérent le zonage avec les objectifs du PADD et les l'OAP trame verte ?
  - 6.5 Est-il possible de classer la partie avant des parcelles en zone U (336 et 337 (ex 121) dans l'alignement de la zone construite U du projet et des constructions jouxtent la parcelles coté Castanet et maintenir la partie arrière en zone EBC ?
- 7-
  - 7.1- Pouvez-vous préciser les raisons en lien avec l'article R 151-24 du CU qui ont permis le classement en zone N ?
  - 7.2 comment pouvez-vous rendre plus cohérent le zonage avec les objectifs du PADD et les l'OAP trame verte ?
  - 7.5 est-il possible de prendre en considération le classement au POS pour réviser le zonage et vu la taille de la parcelle un classement d'envisager en zone AU0 qui serait encadrer par une nouvelle OAP et ouverte à l'urbanisation ultérieurement au vu du projet d'aménagement ?
  - 7.6 RAS
- 8- Est-il possible de prendre en considération de classement au POS pour réviser le zonage et intégrer toute la parcelle en zone U comme demandé dans l'obs. et limiter ainsi l'impact financier pour les propriétaires ?

Réponses de la Commune de Mervilla autorité organisatrice

*faire réponse à chaque question*

- 3-2- observations générales concernant les points importants en lien avec le cadre de vie comme fil directeur de l'aménagement

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

3-2-1 : Les observations relatives au règlement écrit et graphique du projet de PLU

N° et objet	Thème	Contenu de l'observation
Obs n°3	Chemin du Moulin Agrivoltaïque	3.1-protection des paysages prise en compte et régulation de l'agrivoltaïque 3.2 -Le chemin de Saint jacques de Compostelle mériterait d'être signalé sur le plan graphique
Obs n°4	Densification Zone U du lotissement ch. de Pechmirol	4-le rédacteur de l'observation ne souhaite pas le partage des parcelles du lotissement pour de nouvelles constructions
Obs n°5	Consultation du PLU	Un ancien Maire est venu consulter le dossier et n'a pas fait d'observation particulière
Obs n°9	Mobilité TDA	9- Quels sont les projets d'amélioration du TAD mentionné dans le PADD (p14,2D)
Obs n°10	Emplacement réservé n°3 Ch. de Pechmirol	10-A quoi va servir l'emplacement réservé n°3 qui impacte la parcelle voisine en pleine succession et comment va être mis en œuvre la procédure d'emplacement réservée.
Obs 10 (2)	Evaluation Parcelle B233 et 234	UN expert a été mandaté pour réaliser une étude de valorisation de la parcelles et interroge sur l'impact de l'emplacement réservé n°3 de 888 m <sup>2</sup> sur la valeur de la propriété constituant la succession de Solange Mazerolles. Il interroge aussi sur les conditions de division du terrain et notamment sur la surface minimum autorisée pour diviser
Obs.n° 11	Circulation automobile Rte. des crêtes	11 -1 Il souligne l'urgence d'aménager la rte des Crêtes aux abords des passages piétons et du croisement avec la rte de Castanet qui fait l'objet d'un accident par semaine pour la sécurité des piétons, enfants, cyclistes et autres usagers et mettre un dos d'âne. 11-2 L'apaisement des déplacement est inscrit dans le PADD (2D) le point de la sécurisation du carrefour pourrait-il être ajouté dans l'OAP Cadre de vie ?
Obs. 12 Déposée par tel et mail le 20/03/25 après la clôture de l'enquête publique	Règlement zone U Artisanat et commerce de détail ch. du Moulin	12-Le rédacteur de l'observation a une activité d'artisan (traiteur ambulant) et souhaite poser sur la parcelle qu'il loue un container amovible de 12m X 2.5m aménagé en cuisine. Il a l'accord de propriétaire bailleur. Il demande si son installation est compatible avec les dispositions du PLU et les distances à respecter avec les limites et le maison

Synthèse et commentaires des observations

1- Obs n°3 .

3.1.Cette observation interroge sur les dispositions prévues dans le PLU relatives à la protection des paysages concernant le développement du photovoltaïque et

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

l'encadrement envisagé dans le PLU. La loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables précise que les projets d'installation agrivoltaïque sont soumis à l'avis de la CDPENAF. Un document cadre définira les surfaces identifiées arrêté par le préfet sur proposition de la chambre d'agriculture. Le projet de PLU n'apporte pas plus de précision sur ce point. La production d'énergie renouvelable est un point cadré par le STRADET un point sur ce thème dans le rapport de présentation serait appréciable

3.2. Le chemin de Saint jacques de Compostelle n'est pas signalé sur le plan graphique, pas plus que les chemins de randonnées alors que le PADD paragraphe 1/A-3 inscrit la préservation des itinéraires de promenade traversant la commune. Ce point est repris au paragraphe 2/D Apaiser les déplacements : Préserver et valoriser les chemins de randonnées connectant les hameaux et convergeant vers la centralité

Obs n°4 Les conditions de division de terrain et notamment la surface minimale autorisée ne sont pas indiquée dans le règlement du PLU ni dans l'OAP cadre de vie. Et peuvent expliquer ce refus catégorique

Obs n°5 RAS

Obs n°9 Cette observation relative au TAD met l'accent sur l'importance de ce service qui cependant est décrit comme compliqué à utiliser pour les usagers notamment pour l'organisation des retours vers Mervilla. L'organisation du TAD relève de TISSEO qui dans son avis en qualité de PPA a confirmé le maintien de raccordement du TAD à la station de métro de Ramonville (ligne B) et que le raccordement à la gare de Pins-Justaret n'est pas étudié. Le déplacement de l'arrêt du TAD de l'entrée du village vers le cœur de village en accompagnement de l'OAP centre pourra être étudié.

Obs 10 et 10(2) 1-l'emplacement réservé n°3 impacte la propriété en régulation de succession à la suite du décès de la propriétaire. La fille occupant la propriété voisin est partie prenante dans la succession et demande quel sera l'usage de cet emplacement réservé. Le plan graphique indique « Sécurisation du carrefour entre le ch. de Pechmirol et la D 95 » et comme Bénéficiaire Le conseil départemental lequel dans son avis en qualité de PPA observe que le département n'a pas de projet à l'étude sur le CD et que la commune peut apporter cette réservation à son bénéfice. La commune a confirmé ce report à son compte dans la réponse au PPA approuvé et annexé à la délibération du conseil municipal n°2025-09 du 3 février 2025.

10 et 10(2) 2 -Les conditions de division de terrain et notamment la surface minimale autorisée ne sont pas indiquée dans le règlement du PLU ni dans l'OAP cadre de vie.

Obs n°11 La sécurisation de la route des crêtes et du carrefour de la route des Crête et de la route Castanet,

Obs n°12 Arrivée après la clôture de l'enquête elle ne devrait pas être prise en compte. Cependant elle pose une question relative à la rédaction du règlement qui mérite d'être prise en considération : le droit et les conditions de l'exercice d'une activité artisanale en zone U et d'installer une cuisine dans un container. Le règlement de la zone U le tableau de la destination des constructions indique un O(1) cad Les autorisations sont autorisées sous réserve qu'elles

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

n'excédant pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et ne génèrent pas de flux inadaptés aux caractéristiques du réseau environnant.

#### Questions à la Commune de Mervilla autorité organisatrice

-Obs 3-1 est-il possible d'introduire un point sur Le thème de l'agrivoltaïque dans le rapport de présentation vue des disposition de la loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables ?

Obs3-2 Est-il possible de signaler en vue de leur préservation sur le plan graphique le chemin de Saint Jacques de Compostelle et les chemins de randonnées.

Obs 4 cf. réponse Obs 10 et 10(2)

Obs 5 RAS

Obs 9 La Commune de Mervilla a participé a une réunion avec Tisséo le 14/03/2025 à laquelle la Maire a participé . Est-il possible de connaître les dernières tendances concernant ce service que plusieurs usagers ont cité comme essentiel pour la qualité de la vie de Mervilla ?

Obs 10 et 10(2) 1- le département renvoyant la gestion de la réalisation des projets vers la commune est-il possible de savoir comment la commune entend gérer l'emplacement réservé n°3 qui devra être mis en œuvre assez rapidement dans le cadre de la succession en cours?

10et 10(2) 2 La commune peut-elle préciser les critères requis pour diviser une parcelle bâtie et notamment la surface minimale, l'accès, etc... afin que les propriétaire puissent organiser leur projet et évaluer l'impact en matière de valorisation des terrains et voire relativiser les inquiétudes relatives à ces divisions cf. obs. 4

Obs 11 Comment la commune envisage-t-elle de sécuriser de la route des crêtes et le carrefour de la route des Crête et de la route Castanet ? La circulation devant s'accroître encore avec l'arrivée de nouveaux foyers induite par la création de l'OAP « centre »

Obs 12 –Comment sera traitée ce type de situation, quelle procédure devront suivre les requérant soumis aux autorisations sous réserves (O) en zone U et quelle réponse donner au rédacteur de l'obs. n°12

#### Conclusion

Les observations orales et écrites recueillies au cours de l'enquête viennent compléter et se croiser avec les avis des PPA. Les principaux thèmes sont abordés. Outre la question du zonage dans les secteurs classés en zone N du projet de PLU ( Escalas et route de Redigue, Catelas ) et le secteur en zone A dans le prolongement du centre village (Ch. de Cayre), les points de la mobilité (TAD), de la sécurité (route des crêtes), de la densification par division des parcelles, de la compréhension du règlement de la zone U (O).

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

Les questions de zonage ont été évoquées lors de la concertation car divers dossiers établis au regard de la rédaction du POS sont restés en suspend durant toutes ces années

L'OAP « Centre » est déterminante dans le projet de l'élaboration du PLU car elle doit renforcer la centralité tout en permettant de répondre à la nécessaire diversification des typologies de logement pour permettre le parcours résidentiel et la mixité sociale que ne permet pas par l'offre unique actuelle composée uniquement de grande maison individuelle en lotissement implantées sur des terrains vastes .

Le renforcement de la sécurité de la route des crêtes, l'amélioration de la desserte par le TDA, l'aménagement des carrefours (emplacement réservés) sont autant de mesures d'accompagnements souhaitables et soutenues par les habitants alors même que les réponses des PPA laissent peu d'espoir de voir leur réalisation (Tissé, Département...)

La protection des chemins de randonnée et du chemin de Saint Jacques de Compostelle très fréquentés les week-end par les habitants de la commune et des communes voisines font partie des préoccupations souvent exprimées par le public lors de l'enquête et révèle son attachement à leur un cadre de vie exceptionnel.

Les PPA ont aussi émis divers avis qui ont été croisés avec les observations du public. De nombreux compléments ou corrections seront apportés pour donner suite aux réponses aux avis des PPA et aux observations du public au dossier du PLU présentation générale PADD, POAP, règlement graphique et écrit Emplacements réservés ...

Fait en 2 exemplaires

Remis à la Commune de Mervilla le 21/03/2025

**La Commune**

Représentée par *Gerard GARDELET*

*Yvise*



**Mme Martine AVEROUS**

Commissaire enquêteur



Enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Mervilla  
Enquête n°E24000137/31 du 13 février au 14 mars 2025

## 7.7. Mémoire en réponse de la Mairie de Mervilla au PV de synthèse

### ENQUÊTE PUBLIQUE – Réponses au PV d'enquête publique

QBS 2 : Comment justifiez-vous que ces hameaux attenants au centre village n'aient pas été classés en zone U ? Alors même que l'objectif 2 A du PADD précise la volonté d'assurer un développement qualitatif des extensions et densifications et souligne que la centralité devra notamment se faire de manière qualitative et permettre une véritable restructuration de l'espace à proximité de l'église et de la mairie, de manière à créer une vraie centralité, de type hameau rural autour duquel... Est-il envisageable de les intégrer dans la zone U ?

NB : les parcelles B304, 307, 308, 310 et 312 ont été recadastrées, elles sont maintenant toutes regroupées sous les parcelles B426 et B320.

L'article L101-2 CU rappelle que « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants (...) 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ».

L'article L151-5 CU rappelle quant à lui que le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

Le PADD doit être lu dans sa globalité. Ainsi, l'axe 1 du PADD rappelle plusieurs objectifs :

- Préserver l'espace agricole et fixer des limites claires à l'urbanisation
- Prioriser les extensions urbaines dans un seul secteur
- Limiter la consommation de l'espace en favorisant l'intensification ainsi que le renouvellement urbain

L'axe 2 du PADD qui ambitionne d'assurer un développement qualitatif des extensions et densifications ne le fait pas pour autoriser toutes les extensions mais pour encadrer la densification, encadrer l'aménagement du secteur d'extension et garantir les modalités d'aménagement des extensions (intimité, végétalisation...).

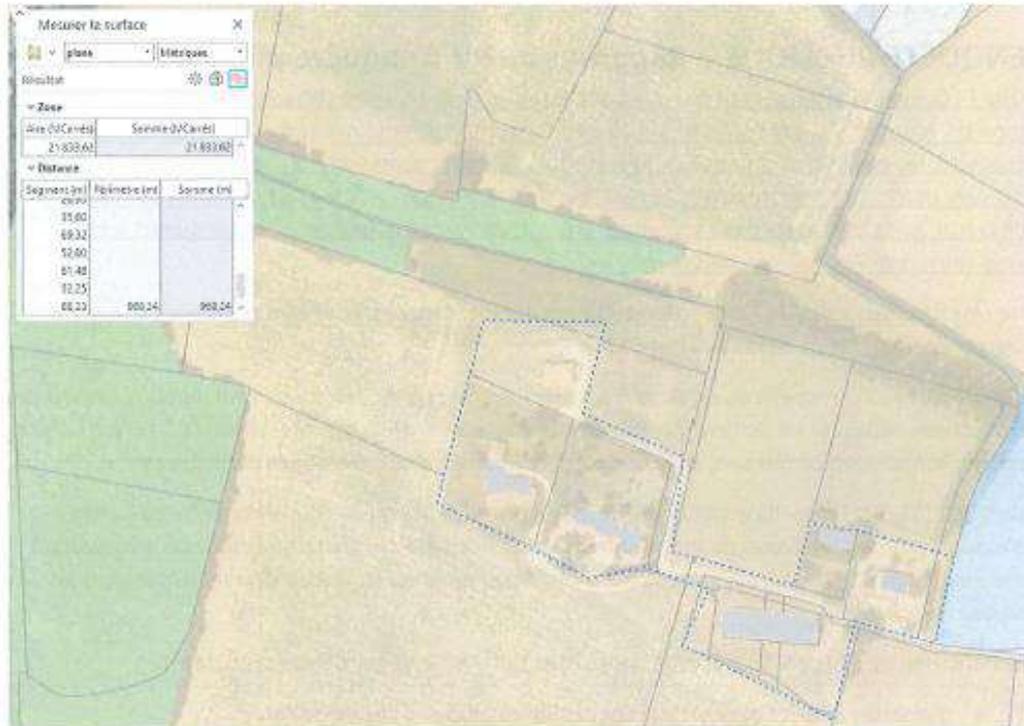
Dans ce contexte, les extensions urbaines sur la zone agricole doivent être très fortement justifiées et ne doivent être mobilisées que si l'accueil prévu par le projet de PLU ne peut être accueilli dans les zones urbaines déjà existantes. L'analyse du potentiel de densification (voir Rapport de présentation) et la partie en extension prévue au zonage (zone AU et AU0) prévues sont suffisantes pour accueillir la quarantaine d'habitants supplémentaires prévus par le projet de PLU.

Tout autre extension ou consommation de foncier agricole ne serait donc pas justifiée au regard du projet d'accueil de la commune.

Par ailleurs, comme rappelé par la commissaire-enquêteur, ces 3 constructions sont localisées dans des hameaux et les parcelles sont enclavées en zone agricole et situées dans une impasse, au bout d'un chemin privé (non goudronné) ... Ce secteur ne peut donc pas constituer une zone urbaine. Dans la même veine mais sur un autre secteur, la DDT conteste le placement en zone U d'un autre secteur qui est pourtant plus construit (6 maisons). Le placement en zone U de ces 3 maisons ne semble donc pas logique et serait surement contesté par l'État.

Enfin, l'intégration de l'ensemble des constructions dans une zone U ajouterait plus de 2 ha de consommation foncière au projet de PLU.





**OBS 2 - Ces parcelles sont donc maintenues en zone agricole.**

[OBS 6-1 Est-il possible de mettre à jour le plan de zonage au regard des zones construites ou avec une autorisation de construire accordée et d'ajuster en conséquence les limites d'urbanisation affichées ?](#)

Le cadastre étant mis à jour indépendamment des photos aériennes, il est tout à fait possible qu'il ne soit pas à jour.

**Les limites d'urbanisation seront donc ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire accordée.**

[OBS 6-2 : Pouvez-vous préciser les raisons en lien avec l'article R 151-24 du CU qui ont été retenues pour classer ce terrain en zone N ?](#)

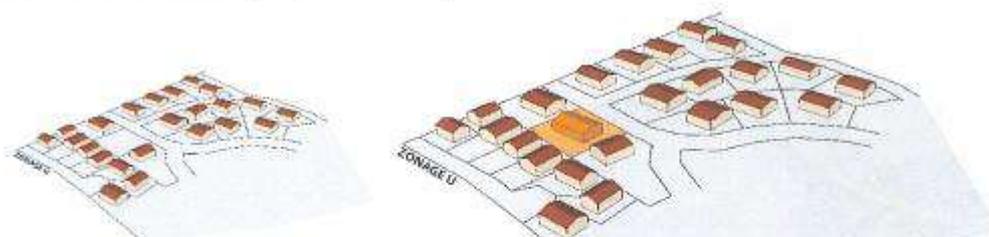
Pour mémoire, l'article R151-24 CU stipule que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (...) 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Le terrain mentionné (parcelles 336 et 337) est clairement en cours de boisement, si ce n'est déjà boisé. Il est donc logique de le placer en zone naturelle. Et ce même si ce secteur est assujéti à la cotisation de la chambre d'agriculture.



Obs 6.3 6-4 et 6-5 comment pouvez-vous rendre plus cohérent le zonage avec les objectifs du PADD et les l'OAP trame verte ?

L'intensification du tissu urbain existant signifie que les nouvelles constructions se font à l'intérieur du tissu urbain existant (exemple ci-dessous) et non en extension de ce tissu urbain.

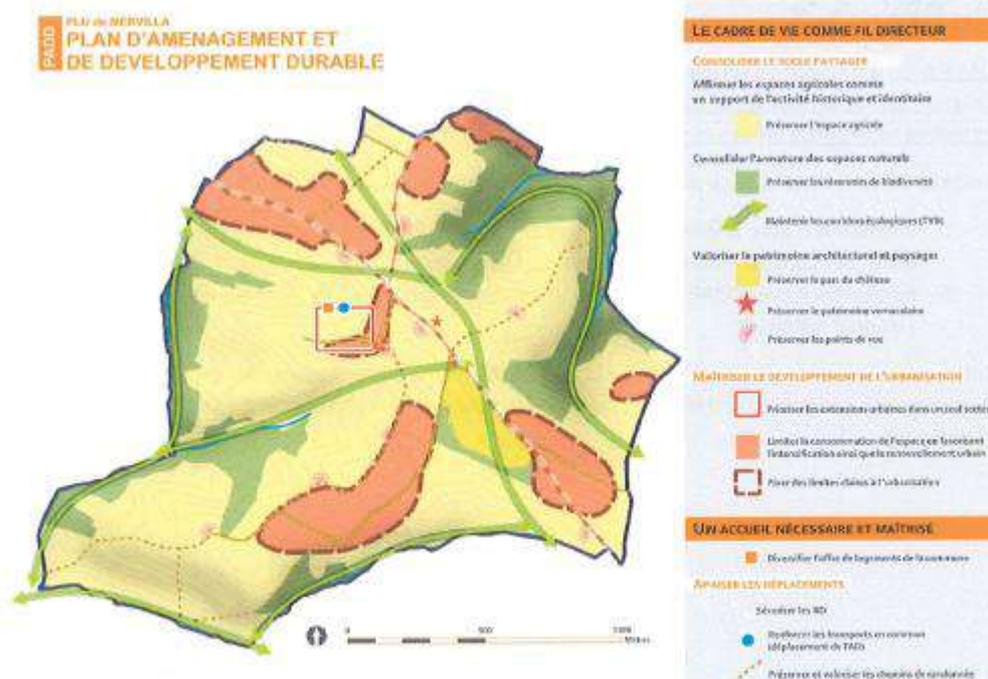


*Exemple de densification (dente creuse)*

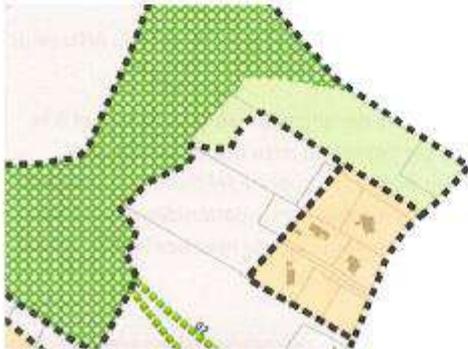
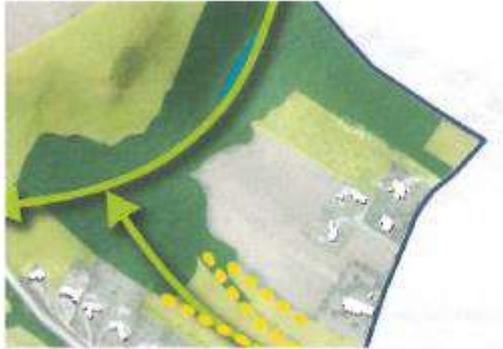
Les parcelles concernées par la demande sont à l'extérieur du tissu urbain existant et ne peuvent donc pas participer à l'intensification du tissu urbain.

Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un refus de la part de l'Etat dans le cadre de l'application du RNU pour le motif de n'être pas incluse dans la partie urbanisée de la commune (voir extrait ci-après).

Le zonage est cohérent avec les objectifs du PADD qui incite à la densification du tissu urbain et à la limitation des extensions puisque la zone U de ce secteur est limitée au tissu urbain existant. Le secteur était indiqué comme zone urbaine dans le PADD et a été zoné comme tel dans le règlement graphique. La carte du PADD (pour mémoire, cette carte est indicative : les « patatoïdes » présentés ne présagent pas précisément du futur zonage) indiquait également le fait de fixer des limites claires à l'urbanisation, ce qui est également fait avec le zonage tel que projeté.



L'OAP Trame verte indique sur la carte p19 (ci-dessous, à gauche) la présence d'une sous-trame des milieux boisés. Le placement en zone naturelle dans le zonage (ci-dessous à droite) est donc cohérent avec cette OAP Trame verte (hormis sur le secteur qui a depuis été bâti en deuxième rideau et dont le zonage sera ajusté). La cohérence avec l'OAP trame verte sera renforcée par l'extension de l'Espace Boisé Classé à ces parcelles, suite aux demandes des Personnes Publiques Associées.



Obs 6.6 Est-il possible de classer la partie avant des parcelles en zone U [336 et 337 (ex 121)] dans l'alignement de la zone construite U du projet et des constructions jouxtent la parcelles coté Castanet et maintenir la partie arrière en zone EBC ?

L'extension de la zone U à ces parcelles ne serait pas cohérente avec le PADD à double titre :

1. Incohérence avec la demande de fixer des limites claires à l'urbanisation puisque les parcelles indiquées sont en extension du tissu urbain existant
2. Incohérence avec l'OAP Trame verte qui indique une sous-trame sur laquelle la zone urbaine viendrait empiéter

Enfin, cette extension pourrait menacer la légalité du PLU, le secteur ayant déjà fait l'objet d'une demande, refusée par l'Etat dans le cadre de l'instruction et de l'application du RNU (extrait de l'avis ci-dessous)

**Objet** : Avis conforme défavorable – DP 031 340 23 00020

Vous m'avez saisi pour avis conforme sur une demande de déclaration préalable, enregistrée sous le numéro DP 031 340 23 00020, conformément aux dispositions de l'article L. 422-5-a du code de l'urbanisme.

Ce projet porte sur une division en vue de construire pour la parcelle cadastrée OA ; 337, qui se situe route de Rebigue, à Mervilla (31320), sur les parcelles cadastrées OA ; 337 et OA ; 338 (demande déposée par M. Michel Marin).

Aux termes de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».

Or il ressort de l'analyse de ce dossier que les parcelles sur lesquelles se situe le projet de division sont à plus d'un kilomètre du centre bourg de la commune, à l'extrémité Est du territoire. Si la zone est constituée de quelques habitations, la parcelle OA ; 337 se situe au sein d'un espace boisé et en second rideau de la route départementale de Rebigue. Elle appartient à un compartiment relevant d'un espace naturel et forestier. Ce projet de division en vue de construire viendrait ainsi repousser la limite de la zone construite. Il conduirait à une urbanisation en second rideau du linéaire d'habitations existant et à une urbanisation non maîtrisée au sein d'un espace naturel et agricole.

Dans ces conditions, le projet ne peut être considéré comme situé au sein des parties actuellement urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme. Une division en vue de construire n'entrant pas dans le cadre des exceptions à l'inconstructibilité hors parties actuellement urbanisées prévues par l'article L. 111-4 du même code, le projet ne peut pas non plus être autorisé sur ce fondement.

Après examen du dossier, je vous informe donc émettre un avis **DÉFAVORABLE**.

**OBS 6 - Cette zone ne sera donc pas placée en zone U et restera en zone N.**

[Obs 7.1- Pouvez-vous préciser les raisons en lien avec l'article R 151-24 du CU qui ont permis le classement en zone N ?](#)

Pour mémoire, l'article R151-24 CU stipule que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (...) 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Le terrain mentionné est un ancien terrain agricole (non déclaré au Registre Parcellaire Graphique en 2023), attenant à un vaste boisement. Il est également indiqué comme sous-trame des milieux ouverts dans l'OAP Trame verte (voir extrait de la carte ci-après) et remplit donc bien les critères de l'article R151-24 : il est donc logique de le placer en zone naturelle.

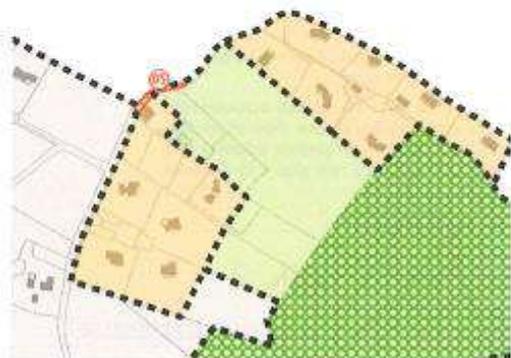
[Obs 7-2 Comment pouvez-vous rendre plus cohérent le zonage avec les objectifs du PADD et les l'OAP trame verte ?](#)

Le zonage est cohérent avec les objectifs du PADD qui incite à la densification du tissu urbain et à la limitation des extensions puisque la zone U de ce secteur est limitée au tissu urbain existant. Le secteur était indiqué comme zone urbaine dans le PADD et a été zoné comme tel dans le règlement graphique. La carte du PADD (pour mémoire, cette carte est indicative : les « patatoïdes » présentés ne présagent pas précisément du futur zonage) indiquait également le fait de fixer des limites claires à l'urbanisation, ce qui est également fait avec le zonage tel que projeté.

Voir aussi la carte du PADD présentée précédemment.

L'OAP Trame verte indique sur la carte p19 (ci-dessous, à gauche) la présence d'une sous-trame des milieux ouverts. Le placement en zone naturelle dans le zonage (ci-dessous à droite) est donc cohérent avec cette OAP Trame verte.





La création d'une zone AUO impliquerait un besoin de surfaces constructibles en lien avec le projet d'accueil de la commune. Or, dans le cadre du projet de la commune, les capacités de densification et les surfaces ciblées en extension sont suffisantes pour accueillir le nombre d'habitants supplémentaires. Cette zone (2 ha) n'est donc pas nécessaire au projet d'accueil de la commune.

[Obs 7.5 est-il possible de prendre en considération le classement au POS pour réviser le zonage et vu la taille de la parcelle un classement d'envisager en zone AUO qui serait encadré par une nouvelle OAP et ouverte à l'urbanisation ultérieurement au vu du projet d'aménagement ?](#)

Il n'est pas pertinent de faire référence au POS dans l'élaboration d'un PLU. En effet, les POS sont des documents d'urbanisme anciens (outils créés avant 1970...), basés sur un contexte bien différent, relativement éloigné des contraintes actuelles (économie foncière, etc.).

P.O.S.	Prescrit le 17.02.1975 Rendu public le 20.06.1978 Approuvé le 29.08.1980
1 <sup>ère</sup> Modification	Approuvée le 14.10.1982
1 <sup>ère</sup> Révision	Approuvée le 14.03.1987
2 <sup>ème</sup> Modification	Approuvée le 14.09.1988
2 <sup>ème</sup> Révision	Approuvée le 14.09.1994
3 <sup>ème</sup> Modification	Approuvée le 24.06.2003

La demande d'une surface minimale pour la constructibilité des parcelles n'est par exemple aujourd'hui plus possible pour les PLU, comme le permettait les POS.

A noter que le POS de la commune n'est plus en vigueur depuis 2017 ; son application a bénéficié d'une prorogation de 2014 à 2017 conditionnée à l'élaboration du PLU. Dans les faits, il était donc « périmé » depuis 2014.

Pour mémoire, cette zone a, depuis le début des études sur le PLU, fait l'objet d'une opposition de la part des services de l'Etat.

Dès l'application du RNU en 2017, la DDT imposait (avis conforme) à la commune d'opposer un refus de permis de construire dans ce secteur au motif que cette zone naturelle devait être préservée et que son accès posait des problèmes de sécurité.

**Objet : Avis conforme du préfet**

Le 05 avril 2017, vous m'avez saisi pour avis conforme sur la demande de permis d'aménager cités en objet, conformément aux dispositions de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme.

**Après examen du dossier, j'émet un avis DEFAVORABLE :**

Aux termes de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».

Or le projet ne peut être considéré comme situé au sein des parties actuellement urbanisées de la commune. En effet, il ressort des pièces que vous m'avez transmises que le terrain d'assiette se situe dans une zone naturelle de 2,4 hectares qu'il convient de préserver.

Par ailleurs, l'accès projeté, en descente et en sortie de virage, est susceptible de présenter un risque pour les usagers et le projet pourrait être refusé en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

**Je vous rappelle que le présent avis défavorable étant conforme, il vous appartient d'opposer un refus de permis de construire.**

*Extrait de l'avis de la DDT 31 du 04 mai 2017*

Dans son avis sur le projet de PLU du 15 novembre 2018, la DDT demandait les éléments suivants sur ce secteur du Catilat.

**Enfin, la zone à urbaniser du secteur *Catilat* devra être refermée dans l'attente de la mise en œuvre de la densification du tissu urbain escomptée ainsi que d'un projet d'aménagement d'ensemble plus précis qui :**

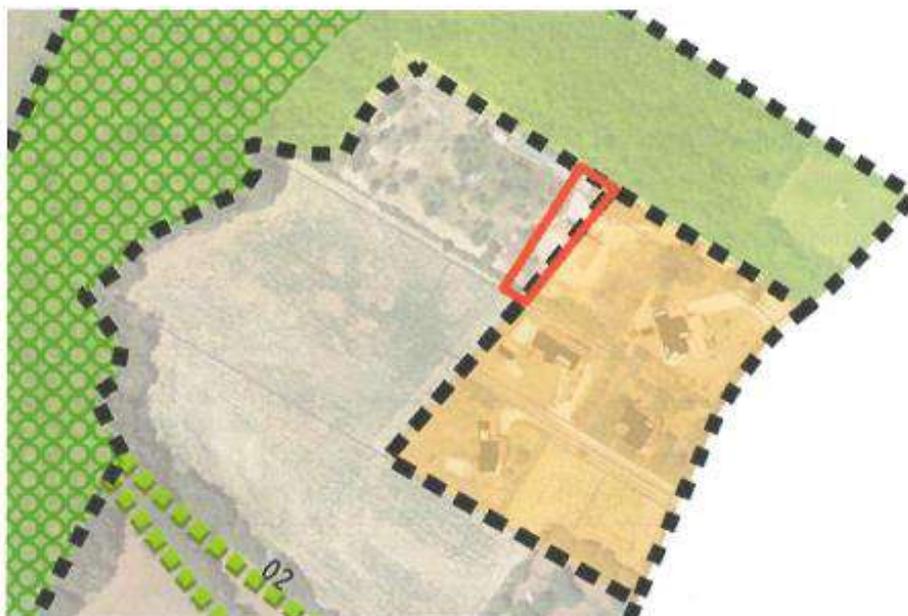
**OBS 7 - Cette zone ne sera pas placée en AU0 et restera en zone N.**

8- Est-il possible de prendre en considération de classement au POS pour réviser le zonage et intégrer toute la parcelle en zone U comme demandé dans l'obs. et limiter ainsi l'impact financier pour les propriétaires ?

Voir la réponse à la remarque 7-5 concernant le POS, sa caducité et son inadéquation aux enjeux actuels.

**Les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire accordée.**





[OBS 3-1 est-il possible d'introduire un point sur le thème de l'agrivoltaïque dans le rapport de présentation vue des dispositions de la loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables ?](#)

Le Sicoval a lancé une réflexion sur un Schéma de Développement des Energies Renouvelables sur son territoire (il devrait être finalisé fin 2025). Ce schéma viendra préciser les potentiels de production et les modalités d'utilisation de ces potentiels, par commune. Il aura vocation, une fois finalisé, à être intégré aux PLU, éventuellement via une OAP Energie Renouvelable.

La Chambre d'Agriculture 31 a rendu un avis sur le déploiement de photovoltaïque sur terrains agricoles. Il ne concerne pas l'agrivoltaïsme qui devrait faire l'objet d'un autre avis. Le travail de la CA31 est soumis à avis aux collectivités par le préfet. Aucun foncier n'est éligible à ce type de photovoltaïque dans cette étude sur le territoire du Sicoval.

[OBS 3-2 Est-il possible de signaler en vue de leur préservation sur le plan graphique le chemin de Saint Jacques de Compostelle et les chemins de randonnées.](#)

Le linéaire du chemin de St-Jacques sera ajouté sur le zonage.

[OBS 9 La Commune de Mervilla a participé à une réunion avec Tisséo le 14/03/2025 à laquelle la Maire a participé. Est-il possible de connaître les dernières tendances concernant ce service que plusieurs usagers ont cité comme essentiel pour la qualité de la vie de Mervilla ?](#)

Cette réunion avait pour but de faire un état des lieux de l'ensemble des lignes de Transport A la Demande (TAD) sur les coteaux.

Il en ressort qu'il n'y a aucun changement en vue pour Mervilla. Une ligne de bus fixe entre Ramonville et Vigoulet-Auzil pourrait être mise à l'étude.

OBS 4, 10 et 10(2) / 1- le département renvoyant la gestion de la réalisation des projets vers la commune, est-il possible de savoir comment la commune entend gérer l'emplacement réservé n°3 qui devra être mis en œuvre assez rapidement dans le cadre de la succession en cours ?

Les emplacements réservés sont des servitudes, institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction - ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit donc d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

L'objectif de la commune, avec la mise en place de cet ER, est de prévoir la sécurisation de ce carrefour. Le département ne souhaitant pas porter cette sécurisation, le bénéficiaire de l'ER sera modifié : la commune sera le bénéficiaire.

Une fois le PLU opposable, les propriétaires pourront faire valoir leur droit de délaissement et demander à la commune d'acheter le terrain. La commune devra alors se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

Si elle ne souhaite pas (ou ne peut pas) acquérir le bien, l'ER « tombe » et la servitude disparaît.

Si un accord est trouvé avec le propriétaire, l'acquisition se fait sous 2 ans.

Si aucun accord n'est trouvé, le juge de l'expropriation est saisi, soit par le propriétaire, soit par la commune. Il prononce alors le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble, ce prix étant fixé et payé comme en matière d'expropriation.

(Source : CEREMA, <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/emplacement-reserve-er>, consulté le 26/03/2025)

Pour les spécificités liées à la succession, il faut se rapprocher du notaire pour voir comment l'ER impacte éventuellement cette succession.

NB : suite aux remarques du Conseil Départemental, les emplacements réservés seront réexaminés : le bénéficiaire sera modifié (au profit de la commune) ainsi que les objets et les surfaces seront ajustées au plus près du besoin.

OBS 10 et 10(2) / 2 La commune peut-elle préciser les critères requis pour diviser une parcelle bâtie et notamment la surface minimale, l'accès, etc. .... afin que les propriétaires puissent organiser leur projet et évaluer l'impact en matière de valorisation des terrains et voire relativiser les inquiétudes relatives à ces divisions

A noter que, si c'était possible avec un POS, le PLU ne permet plus de demander une surface minimale pour pouvoir construire sur une parcelle.

Les conditions pour pouvoir diviser ne sont pas différentes des conditions autorisant la construction. La possibilité de diviser dépend donc avant tout du projet et de ses caractéristiques précises.



La destination/sous-destination de la construction doit être autorisée dans la zone, éventuellement sous conditions.

L'emprise au sol, la hauteur et les distances par rapport aux voiries et limites séparatives doivent être respectées. Ce sont les principaux critères qui conditionnent la constructibilité et la division. La combinaison de ces critères conditionne grandement la constructibilité d'une parcelle.

La parcelle doit être accessible selon certaines conditions (sécurité, accès des secours) et elle doit permettre, sur la commune, la mise en place d'un assainissement autonome.

Ainsi, une division qui aboutirait à une parcelle trop petite ne permettant pas une emprise au sol suffisante pour une habitation, ne permettant pas de générer les reculs demandés ou d'assurer un assainissement autonome efficace, ne serait pas autorisée.

D'autres critères, plus qualitatifs, sont demandés dans l'OAP Cadre de vie, dans son orientation « *Permettre une densification acceptable* » :

- assurer des transitions douces entre les constructions existantes et les nouvelles
- rester sur les formes bâties existantes
- optimiser le découpage parcellaire

De même avec l'orientation « *Assurer une intégration des nouvelles constructions au contexte local / Réinterpréter l'architecture locale sans tomber dans le pastiche* ».

Une division qui ne respecterait pas ces préconisations pourrait être refusée.

[Obs 11 Comment la commune envisage-t-elle de sécuriser de la route des crêtes et le carrefour de la route des Crêtes et de la route Castanet ? La circulation devant s'accroître encore avec l'arrivée de nouveaux foyers induite par la création de l'OAP « centre »](#)

Sur la RD79, le carrefour avec la RD79A a été sécurisé ainsi qu'un trottoir a été réalisé jusqu'à l'arrêt du T.A.D. du "Clos du Vallon".

Pour sécuriser l'entrée sud de la commune sur la RD95, les panneaux entrée et sortie d'agglomération ont été déplacés, un radar pédagogique a été installé avant le carrefour avec le chemin de Pechmirol. En prévision, un ralentisseur doit être installé avant ce carrefour dangereux.

Sur le chemin du Moulin, un radar pédagogique a été installé.

Le carrefour entre la RD95 et la RD79 reste à étudier (changement de priorité ? rond-point ? ...).

Par ailleurs, le secteur d'extension à proximité de la mairie doit permettre, comme précisé dans le PADD et dans l'OAP, de déplacer l'arrêt du TAD, ce qui diminuera un facteur de dangerosité (arrêts, blocage de la RD95). Pour assurer ce déplacement, un emplacement réservé est d'ailleurs prévu à proximité de la centralité (ER n°1).



Obs 12 - Comment sera traitée ce type de situation, quelle procédure devront suivre les requérants soumis aux autorisations sous réserves (O) en zone U et quelle réponse donner au rédacteur de l'obs. n°12

Les autorisations sous conditions sont des dispositions classiques dans un PLU. Elles permettent d'ajouter une condition supplémentaire aux destinations et sous-destinations. Si les constructions respectent les destinations/sous-destinations de la zone et les conditions énoncées, elles sont autorisées (si elle respecte les autres dispositions du règlement).

En l'occurrence, en zone U, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés sous réserve qu'elles n'excèdent pas un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et ne génèrent pas de flux inadaptés aux caractéristiques du réseau environnant.

Donc si la demande porte sur :

- une construction à destination d'artisanat et commerce de détail, une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou des bureaux
- qui n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- qui n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
- qui ne génère pas de flux inadaptés aux caractéristiques du réseau environnant,

la construction peut être autorisée si elle respecte les autres dispositions du règlement.

Ainsi, l'installation d'un amovible de 12m X 2,5m aménagé en cuisine est potentiellement compatible avec les dispositions du PLU pour peu que l'on s'assure du respect des conditions posées car :

- une cuisine de type traiteur génère un certain volume d'effluents (graisses, etc.) pas forcément adaptés aux réseaux d'assainissement utilisés pour l'habitat, a fortiori en assainissement autonome, comme c'est le cas sur la commune
- ce type d'activités peut également générer des nuisances pour le voisinage, à préciser en fonction de l'activité

Les distances à respecter avec les limites sont exposées dans le PLU : 4m des limites, 6 m des voies autres que départementales. Les distances avec la maison sont exposées dans le PLU : 4m sur une même parcelle.

Il faut également s'assurer que le container respecte les demandes concernant la qualité architecturale des constructions (article 2.2 sur les aspects, couleurs et forme des façades et des menuiseries, le traitement des couvertures et des toitures, etc.), ce qui n'est pas assuré si le container reste sous sa forme « brute » ...

Enfin, il faudra vérifier que l'emprise au sol n'est pas dépassée (en fonction de la surface de la parcelle) et que la surface d'espaces verts (60% de l'unité foncière) est respectée.

Autant d'éléments qui s'apprécient normalement après le dépôt d'un permis de construire puisqu'un container amovible de 12m X 2,5m (soit 30 m<sup>2</sup>) aménagé en cuisine nécessite un permis de construire (vu avec le service ADS du Sicoval). En ce sens, une déclaration préalable avait été faite le 26 août 2024 mais rejetée le 09/09/2024 au motif que cette demande devait faire l'objet d'un permis de construire.



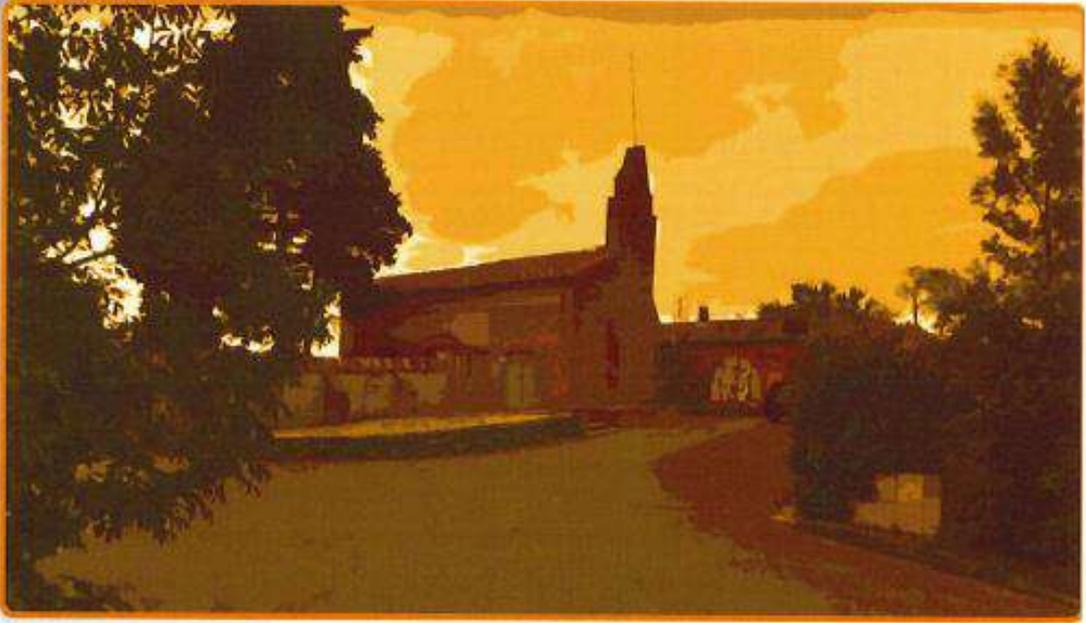
## 7.8. Mémoire en réponse de la Mairie de Mervilla aux avis des PPA

**PLU**  
Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL  
**COMMUNE DE MERVILLA**

**ELABORATION**

**6.2** **RÉPONSES AUX AVIS  
DES PPA**



PLU PRESCRIT LE 13 OCTOBRE 2020  
PLU ARRÊTÉ LE 03 JUILLET 2024  
PLU APPROUVÉ LE XX XX 20XX

DOSSIER ARRÊTÉ ET  
SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

**Sicoval**  
Communauté  
d'agglomération  
du Sud-Est  
Toulousain  
*Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme du SICOVAL*



**Mairie de Mervilla**  
7 CHEMIN DE L'ÉGLISE  
31320 MERVILLA  
TÉLÉPHONE : 09.61.35.44.88.  
MAIL : MERVILLA.MAIRIE@WANADOO.FR

RAPPEL DES AVIS REÇUS DE LA PART DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis Personne Publique Associée	
<b>SDIS</b>	
Date de réponse	09/07/2024
Avis	Aucune observation
<b>Ministère des Armées</b>	
Date de réponse	Mail du 16/07/2024
Avis	Ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des Armées sur ce territoire. Aucune observation
<b>SICOVAL - Service Déchets</b>	
Date de réponse	Mail Tatiana Genty du 16/07/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024
Avis	Annexe à mettre à jour
<b>SICOVAL - Service Eaux Pluviales Urbaines</b>	
Date de réponse	22/07/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024
Avis	Avis favorable avec rappel de prescriptions concernant les modalités de gestion des eaux pluviales (caractéristiques, dimensionnement, emplacement...)
<b>Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne</b>	
Date de réponse	Mail du 25/07
Avis	Pas de remarque
<b>SICOVAL - Direction Eau et Assainissement</b>	
Date de réponse	Avis du 28/07/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024
Avis	Pas d'observation particulière
<b>Agence Régionale de Santé Occitanie</b>	
Date de réponse	Mail du 30/07/2024
Avis	Avis favorable avec recommandations
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne</b>	
Date de réponse	Mail du 02/09/2024
Avis	Pas d'observation particulière
<b>SICOVAL - Service Politique de l'Habitat</b>	
Date de réponse	Avis du 05/09/2024 et délibération Sicoval du 07/10/2024
Avis	Avis réservé, sous conditions d'évolution des règles de production de logements locatifs sociaux et en accession abordable.
<b>TISSEO - Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine</b>	
Date de réponse	Avis du 10/09/2024
Avis	Pas d'observation particulière
<b>Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne</b>	
Date de réponse	Avis du 19/09/2024
Avis	Avis favorable conditionné à la prise en compte des observations
<b>CDPENAF</b>	
Date de réponse	Avis du 20/09/2024
Avis	Défavorable sur l'économie générale du projet Défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N
<b>Conseil Départemental Haute-Garonne</b>	
Date de réponse	Avis du 24/09/2024
Avis	Deux observations
<b>SMEAT</b>	
Date de réponse	Avis du 04/10/2024
Avis	Avis favorable avec recommandations
<b>Inspection Académique - Académie de Toulouse</b>	
Date de réponse	Avis du 04/10/2024
Avis	Pas compétente
<b>DDT 31</b>	
Date de réponse	Avis du 14/10/2024
Avis	Défavorable

## PREAMBULE

Les avis ne sont pas rappelés dans cette note, il convient pour avoir l'avis complet de se référer à la pièce précédente (liste des avis).

Pour chaque avis, le principe de la réponse est suivi des précisions sur ce qui sera modifié dans les autres pièces du PLU (rapport de présentation, PADD, règlements graphique et écrit ou OAP).

Les parties supprimées sont indiquées ainsi : **supprimé.**

Les parties ajoutées sont indiquées ainsi : **ajouté.**

## SICOVAL – SERVICE DECHETS

Comme demandé par le service Déchets du Sicoval, la dernière version de l'annexe donnant les recommandations en termes de collecte des déchets sera annexée au PLU.

## SICOVAL - SERVICE DES EAUX PLUVIALES URBAINES

Les prescriptions indiquées par le Service concernant les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs seront annexées au PLU.

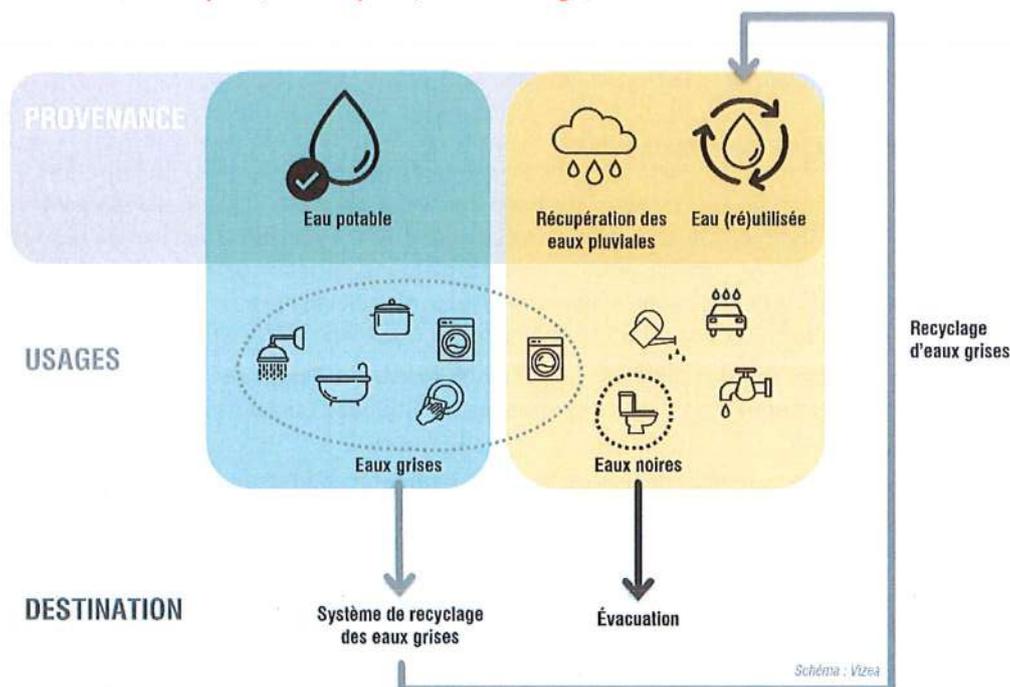
## AGENCE REGIONALE DE SANTE

L'ARS donne la recommandation suivante pour l'OAP thématique « cadre de vie » : accompagner les usages des eaux impropres à la consommation (eau de pluie, eau de puits, eau de forage) afin d'inciter tous les porteurs de projets à étudier l'intégration de dispositifs d'utilisation des eaux non conventionnelles dans leur projet.

Une orientation sera donc ajoutée dans l'OAP Cadre de vie. Elle sera rédigée comme suit.

### 1/I - Accompagner les usages des eaux impropres à la consommation

**Les porteurs de projets doivent étudier la possibilité d'intégration de dispositifs d'utilisation des eaux non conventionnelles (eau de pluie, eau de puits, eau de forage) afin de diminuer les besoins en eau.**



<https://www.astee.org/publications/favoriser-le-recours-aux-eaux-non-conventionnelles-synthese-des-travaux-du-sous-groupe-sur-les-usages-domestiques-et-tertiaires/>

## SICOVAL - SERVICE POLITIQUE DE L'HABITAT

Pour répondre aux demandes du service, la commune prévoira 25 logements sur la zone AU/AUo, soit environ 15 logements par hectare.

En ce qui concerne le logement locatif social, pour faciliter la réalisation effective de ces logements, la commune indiquera les préconisations du futur PLH : la demande sera de produire « un minimum de 30% de logements sociaux et/ou en accession à prix abordable ». Le seuil de déclenchement pour la production de logements sociaux et/abordables sera abaissé à 10 logements.

Une phrase garantissant l'aménagement global de la zone (et donc la production de logements sociaux) sera également ajoutée.

### MODIFICATIONS DANS L'OAP

Dans la partie [2/Principes d'aménagement/Mixité sociale et sociale], la phrase suivante sera ajoutée.

**Le secteur, qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone AU, prévoira un minimum de 30% de logements sociaux et/ou en accession à prix abordable.**

### MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT

L'article [1.3. /mixité fonctionnelle et sociale] sera rédigé comme suit.

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de plus de **15 logements devra comprendre au moins 10% (arrondi au nombre entier inférieur) de logements locatifs sociaux et 20% (arrondi au nombre entier inférieur) de logements en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés – 10 logements devra comprendre au moins 30% de logements sociaux et/ou en accession à prix abordable (arrondi au nombre entier inférieur).**

## CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE-GARONNE

### ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

Voir les réponses apportées à l'avis de la DDT 31 ci-dessous.

### CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES

La Chambre d'Agriculture rappelle les densités attendues par le SCOT mais celles-ci s'appliquent plutôt aux opérations en extension car il est difficile de maîtriser précisément ce qui peut se passer dans le tissu urbain déjà constitué. Le choix de la commune a été de prendre en compte ce potentiel de densification en lien d'une part avec ce qui s'est fait entre 2011 et 2021 (3 logements construits en densification sur la période) et d'autre part avec le fait que sur la commune, la consommation moyenne par logement était, entre 2011 et 2021, de 3700 m<sup>2</sup>. L'analyse de base (qui retenait les possibilités de densification générant des parcelles de plus de 1500 m<sup>2</sup>, pour rester dans les caractéristiques urbaines de la commune) a été simplifiée et mise à jour avec les opérations qui se sont réalisées depuis.

Avec les hypothèses de départ (parcelles de plus de 1500 m<sup>2</sup>, pour rester dans les caractéristiques urbaines de la commune), le potentiel brut estimé est donc de 20 logements environ. Avec 10 logements prévus en densification, la mobilisation du potentiel sera de 50% (contre 13% sur la période 2011-2021 puisque 3 logements sur 23 possibles ont été construits).

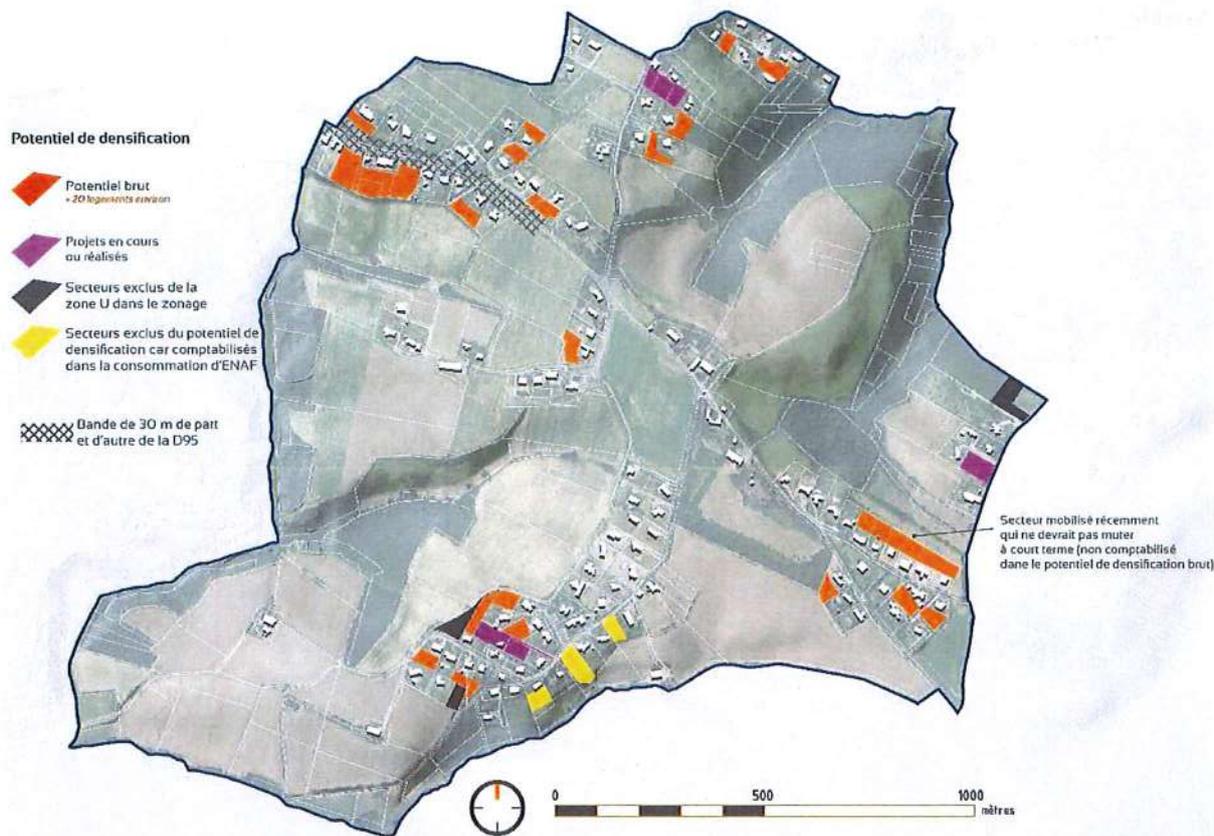
Pour mémoire, ces 10 logements en densification représentent entre 28 % de la production de logements pour la période 2024-2034. Ce chiffre n'était que de 11% pour la période 2011-2021 (3 logements sur 28 produits).

## MODIFICATIONS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

La partie [4/I- Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis / 4/I-2. Résultats] sera modifiée comme suit.

La carte des potentiels de densification est remplacée par la suivante.

Cette carte sera mise à jour avant approbation pour prendre en compte les évolutions les plus récentes.



Le potentiel à long terme est exclu du potentiel mobilisable du fait de ses caractéristiques (accès, constructions récentes, pentes...).

La proximité d'une contrainte de bruit le long de la D95 devra également être intégrée dans les choix de la commune.

Le potentiel mobilisable retenu est donc d'une **quinzaine dizaine** de logements (**10 en dent creuse, 5 en division parcellaire**).

## OBJECTIF COMMUNAL EN TERMES D'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS

Voir les réponses apportées à l'avis de la DDT 31 ci-dessous.

## OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ENAF

Voir les réponses apportées à l'avis de la DDT 31 ci-dessous.

## OAP

Voir les réponses apportées à l'avis du PLH ci-dessus et de la DDT 31 ci-dessous.

25 logements seront prévus sur la zone AU/AU0, soit environ 15 logements par hectare, ce qui correspond aux demandes du SCOT.

## PLAN DE ZONAGE

Voir les réponses apportées à l'avis de la DDT 31 ci-dessous concernant le secteur Barre à l'est.

Concernant le secteur Catilat, la commune souhaite maintenir ce secteur en zone U. En effet, des autorisations d'urbanisme ont été données dans ce secteur et des constructions ont été réalisées. Il semble donc cohérent de dire que ce secteur est une zone urbaine car il est dans la partie actuellement urbanisée de la commune (paramètre qui fonde en partie les autorisations d'urbanisme par le RNU).

De plus, la carte du PADD avait clairement fléché ce secteur comme un secteur urbain.

Enfin, l'article R151-22 du code de l'urbanisme rappelle que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Ces secteurs, habités, n'ayant plus aucune vocation agricole, les reclasser en zone agricole serait incohérent car cela ne correspond pas à leur vocation actuelle et future.



Le secteur de Catilat, sur lequel une construction a été autorisée au titre du RNU (et réalisée).

Concernant la zone AUo, le nombre de logements prévus sur la zone AU/AUo ayant été porté à 25, la densité correspond aux attentes du SCOT (15 logements/ha). Le besoin d'extension est lié au scénario d'accueil retenu par la commune avec un besoin de 35 logements. En effet, il ne semble pas réaliste, au vu des dynamiques de densification actuelles sur la commune, de considérer qu'il sera possible de construire plus d'un tiers de la production en densification. La production en densification a donc été fixée à 10 logements (28% de la production), ce qui représente quand même presque 3 fois ce qui s'est fait sur 2011-2021 (11%).

Ces éléments de justification seront intégrés dans le rapport de présentation dans les parties concernant l'organisation de la production de logements (indiquées dans la partie en réponse à l'avis de la DDT).

#### EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière est en fait destiné à un espace de retournement pour le Transport A la Demande (TAD) : cela sera remplacé sur les pièces réglementaires.

## REGLEMENT ECRIT

### ZONE U

La commune souhaite maintenir une distance d'implantation aux limites à 4m.

### ZONE A

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées seront autorisées.

L'emprise au sol maximale sera supprimée.

Une partie dédiée à la destination « Exploitation agricole » sera rédigée pour l'article [2.2. / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 1. Qualité architecturale] pour assouplir les règles qui s'imposent aux bâtiments agricoles.

Les prescriptions réglementaires de la CDPENAF seront intégrées au règlement (les règles de hauteur et de distance aux limites séparatives étaient déjà intégrées).

La notion de « sinistre » ne sera pas réintégrée, elle n'existe plus dans le code de l'urbanisme (anciennement L111-3, aujourd'hui L111-15)

« *Aucun bâtiment n'est identifié en zone N comme pouvant changer de destination, la réglementation afférente n'est donc pas nécessaire* ». C'est une erreur matérielle sur le zonage : l'annexe du château doit apparaître en bâtiment pouvant changer de destination.

## MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT

L'article [1.1. / Destinations et sous-destinations/ En zone A] sera rédigé comme suit.

### ■ O (1) Création de locaux liés à l'activité agricole

Les locaux accessoires aux constructions des exploitations agricoles, nécessaires à la diversification de l'activité agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles **ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées** sont autorisés à condition que :

- × ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- × ces activités ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- × ces activités soient implantées dans un rayon de 50 m autour des constructions existantes associées à l'exploitation
- × les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ~~× leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.~~

### ■ O (2) Création de logements associés à l'activité agricole

Les logements sont autorisés à condition que :

- × leur présence soit liée et nécessaire à l'activité principale de l'exploitation agricole ou pastorale
- × l'emprise au sol n'excède pas 200 m<sup>2</sup>
- × Le logement est implanté dans un rayon de 50 m autour des constructions existantes associées à l'exploitation
- × Le logement s'adapte au site et s'intègre à son environnement.

### ■ O (2) Extensions, annexes et piscines des logements résiduels déjà existants

Les constructions à destination de logement sont autorisées à condition que :

- × Elles participent à l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire **et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension).**

- × **La surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de l'existant et que la construction (existant + extension) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et de surface de plancher totale.**
- × ~~elles constituent des annexes et/ou des piscines aux logements, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant + nouvelles constructions). Se référer à la définition de l'emprise au sol donnée dans le lexique.~~
- × ~~elles se situent dans un rayon maximum de 30 m de la construction principale~~
- × **les annexes se situent dans un rayon maximum de 30 m de la construction principale**
- × **les annexes ne dépassent pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher totale**
- × elles soient rattachées à un logement existant présent dans la zone ~~ou toute autre zone du PLU.~~

#### ■ O (2) Changement de destination et création d'un logement

Les changements de destination en habitation sont autorisés à condition :

- × que les constructions concernées soient clairement désignées sur le Document Graphique du Règlement
- × qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale
- × que les constructions concernées s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement
- × que la surface de plancher du logement créé n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

#### MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

L'annexe du château sera repérée et indiquée (en rouge) comme bâtiment pouvant changer de destination.

### CDPENAF DE HAUTE-GARONNE

#### SUR L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET DE PLU

*Sur la gestion économe de l'espace et les chiffres présentés, voir les réponses apportées à l'avis de la CA 31 ci-dessus et de la DDT 31 ci-dessous.*

Concernant la densification, comme rappelé précédemment, il ne semble pas réaliste, au vu des dynamiques de densification actuelles sur la commune (3 logements en densification entre 2011 et 2021), de considérer qu'il sera possible de construire plus d'un tiers de la production en densification. La production en densification a donc été fixée à 10 logements (28% de la production), ce qui représente quand même presque 3 fois ce qui s'est fait sur 2011-2021 (11%).

Les enveloppes urbaines ont été tracées autour des secteurs déjà bâtis ou sur lesquels les services de l'Etat ont donné, et ce depuis 2011, des autorisations d'urbanisme, en application du RNU (chemin de Pechmirol, secteur Catilat au nord ou secteur Barre à l'est de la commune).

Avec 25 logements sur la zone AU/AUo, la densité globale est désormais compatible avec les demandes du SCOT.

#### SUR LES DISPOSITIONS VISANT A ENCADRER LES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONE A ET N

Avec les modifications apportées au règlement des zones A et N (voir réponse à l'avis de la CA31), les demandes de la CDENAF concernant les extensions et annexes en zone A et N sont désormais respectées.

## CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE

### SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements réservés seront modifiés au bénéfice de la commune.

### SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le nom des RD sera inscrit sur le règlement graphique et les cartes des OAP.

## SMEAT

### SUR LES MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU.

L'OAP viendra préciser que la zone AUo ne pourra être ouverte, par une procédure de modification du PLU, qu'une fois que 80% des logements de la zone AU auront été construits.

#### MODIFICATIONS DANS L'OAP

Le début de paragraphe [2/ Principe d'aménagement / éléments de programmation] sera rédigé comme suit.

Le principe de l'OAP se présente ainsi au travers de plusieurs secteurs :

- La zone AU (environ 9 600 m<sup>2</sup>). La zone AU sera aménagée en première.
- La zone AUo (6 900 m<sup>2</sup>). Cette zone AUo sera aménagée dans un deuxième temps, à la faveur d'une modification du PLU (article L153-38 du Code de l'urbanisme). **Elle ne pourra être ouverte que quand 80% des logements de la zone AU auront été construits.**
- Au-delà de ces deux secteurs « à urbaniser », l'OAP définit également une stratégie de valorisation du bourg.

### PRECISER LE PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES BOISES DE LA COMMUNE

Comme demandé par la DDT et implicitement le SMEAT, le secteur localisé à l'est de la commune identifié en espace naturel/forestier sera placé en Espace Boisé Classé en continuité des espaces boisés classés voisins (la parcelle de l'antenne sera exclue pour des motifs d'entretien de l'antenne/pylône).

### PRECISER LE CARACTERE INCONSTRUCTIBLE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » viendra rappeler le caractère inconstructible des continuités écologiques « à maintenir » et « à restaurer » et le respect d'une largeur minimale de 50 m dans les espaces non urbanisés.

#### MODIFICATIONS DANS L'OAP

Le paragraphe [Orientation 3a : protéger la TVB identifiée] sera rédigé comme suit.

De façon générale, l'ensemble des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue doit être préservé de toute urbanisation. **Les continuités écologiques identifiées par le SCOT comme « à maintenir » et « à restaurer » sont inconstructibles sur une largeur minimale de 50 m dans les espaces non urbanisés.**

## DDT DE HAUTE-GARONNE

### SUR LA COHERENCE DES CHIFFRES AVANCES DANS LE PADD ET LE RAPPORT DE PRESENTATION

Certains chiffres du PADD sont effectivement incohérents avec ce qui est indiqué dans le PADD. En effet :

- Le débat du PADD a eu lieu en 2021 et les chiffres 2021 de l'INSEE n'ont été publiés que début 2024.

- Pour l'arrêt, le choix a été fait de ne pas toucher aux chiffres présentés dans le PADD pour ne pas risquer de devoir débattre le PADD à nouveau

Les chiffres mis à jour seront donc les suivants :

- Population 2021 : 294 habitants
- Population 2024 (extrapolée avec un taux de croissance annuel de 0,9%, constaté entre 2010 et 2021) : 302 habitants
- Population supplémentaire 2024-2034 (taux de croissance annuel de 1,3 %) : 42 habitants
- Population 2034 : 344 habitants
- Production de logements : + 35 logements, dont 16 pour maintenir la population à son niveau actuel (point mort) et 19 pour l'accroissement de la population.

L'économie générale du projet et les orientations globales du PADD ne sont pas modifiées :

- l'accueil global de population n'est pas modifié (+1,3% de taux de croissance annuel), seules les population « de départ » et « d'arrivée » sont modifiées
- la production globale de logements n'est pas modifiée (+35 logements)

Il n'y a donc pas de nécessité de re-débattre du PADD.

La rédaction du PADD sera ajustée au regard des éléments précédents, sans pour autant modifier les orientations générales du document, débattu en conseil municipal du 10 juin 2021. Les ajustements apportés sont présentés ci-dessous : comme suit (en orange, les parties modifiées).

#### MODIFICATIONS DANS LE PADD

##### ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE EN LIEN AVEC L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

Le taux de croissance de la population communale (~~269 habitants en 2017~~ **294 habitants en 2021**) est encore **positif entre 2012 et 2017 (+0,45%/an, taux qui donne par projection une population de 275 habitants en 2022, année de « départ » pour le futur PLU) positif entre 2010 et 2021 (+0,9%/an, taux qui donne par projection une population de 302 habitants en 2024, année de « départ » pour le futur PLU)** mais il est en baisse depuis ~~2007~~ **2010**, avec un vieillissement notable de la population, source de besoins différents (logements diversifiés, plus adaptés...).

Permettre une croissance maîtrisée de la population

Le projet communal doit permettre d'assurer un renouvellement démographique, sans pour autant porter atteinte à l'identité de la commune. Il doit également permettre une intégration maîtrisée des nouveaux habitants, car la commune ne dispose pas d'équipements collectifs et ne peut répondre à une forte progression démographique.

L'objectif du PLU est de prévoir une croissance moyenne volontariste, entre l'évolution actuelle (~~+0,45 %/an~~ **+0,9 %/an entre 2010 et 2021**) et les évolutions constatées sur les 20 dernières années (**+2,5 %/an entre 1999 et 2021**) soit **+1,3 %** de croissance démographique par an. Ce qui entraînerait l'accueil d'une quarantaine d'habitants supplémentaires entre ~~2022 et 2032~~ **2024 et 2034**, soit une population communale de ~~315~~ **344** personnes environ à l'horizon ~~2032~~ **2034**.

Ce scénario se veut également volontariste dans la mesure où il prend en compte une densification/intensification pour l'instant modérée mais au potentiel réel.

**Le rapport de présentation sera donc mis à jour** pour 1/ présenter les chiffres INSEE les plus récents, 2/ mettre en cohérence PADD et rapport de présentation.

#### MODIFICATIONS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

La partie [1/D.1 Le point mort] sera modifiée comme suit.

**Cette synthèse inclut également les hypothèses pour ce point mort pour la période de vie du PLU, 2022-2032, à savoir**

- ~~Un renouvellement producteur de logement (et non plus consommateur) : 1 logement produit~~
- ~~Un desserrement qui se poursuit, consommant 12 logements en 10 ans (contre 10 en 11 ans précédemment)~~
- ~~Une légère baisse de l'évolution conduisant à une variation nulle des résidences secondaires et du taux de vacance (qui passe de 2 à 0)~~

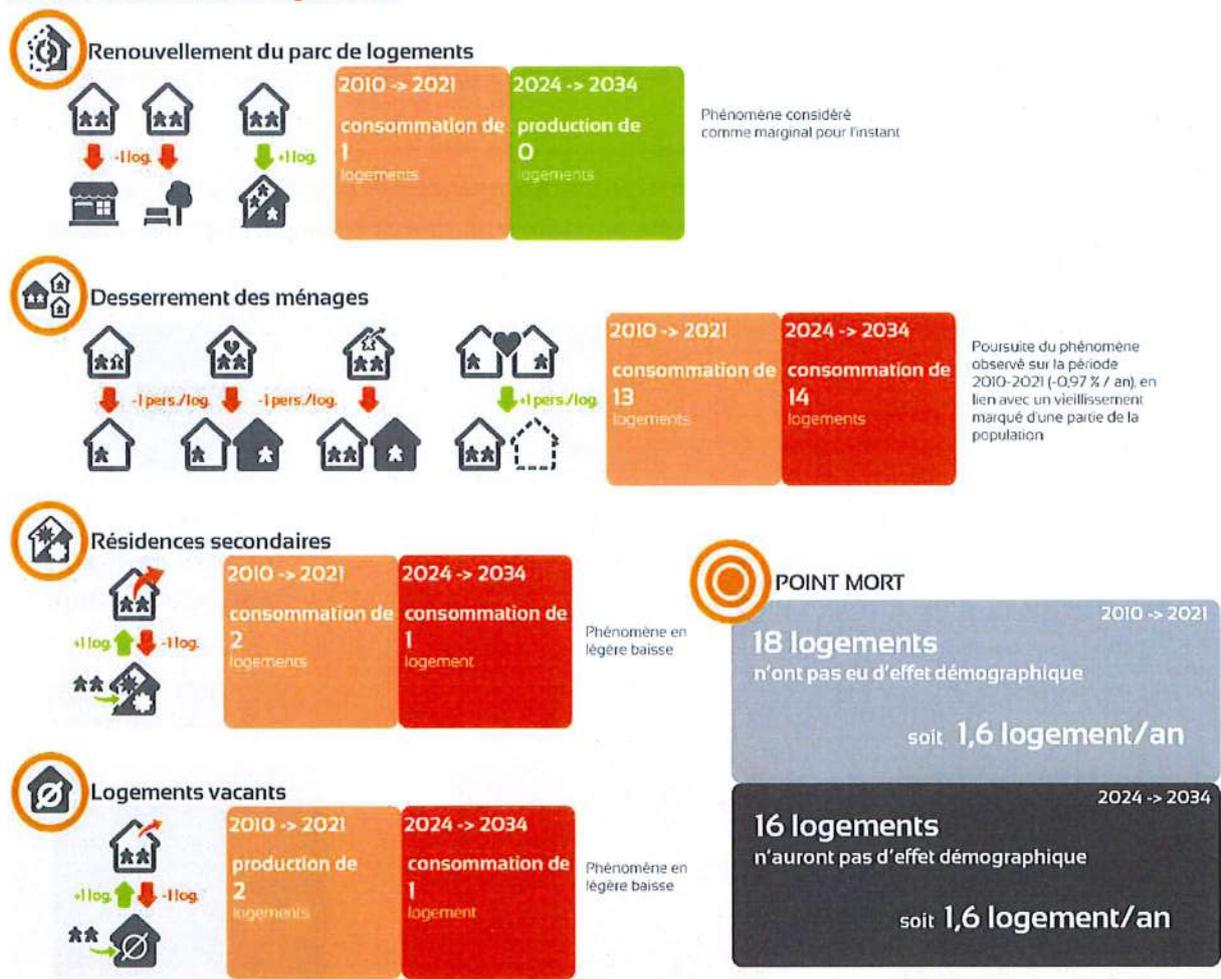
Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes par ménage, le point mort sur 2022-2032 ne devrait consommer que 10 logements.

Une synthèse du point mort sur la période 2010-2021 est présentée ci-après : ce point mort a consommé 18 logements sur la période 2010-2021.

Cette synthèse présentera les hypothèses pour ce point mort pour la période de vie du PLU, 2024-2034, à savoir :

- Un renouvellement qui ne produit ni ne consomme de logement
- Un desserrement qui se poursuit, consommant 14 logements (contre 13 précédemment)
- Une légère baisse de l'évolution conduisant à une variation nulle des résidences secondaires et du taux de vacance (qui passe de 4 à 2)

Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,25 personnes par ménage, le point mort sur 2024-2034 devrait consommer 16 logements.



### La partie sur le scénario d'accueil sera également modifiée.

La partie [1/D-2. Scénario de développement de la commune] sera modifiée comme suit.

Le taux de croissance de la population communale entre 2008 (256 habitants) et 2019 (291 habitants) est de +1,8 %/an, taux qui donne par projection une population de 305 habitants en 2023, année de « départ » pour le futur PLU).

Trois scénarios ont été étudiés par la commune, en faisant varier le taux de croissance démographique annuel :

- Un scénario fil de l'eau, avec une croissance annuelle de +0,8 %
- Un scénario reprenant le taux moyen de croissance constaté entre 1999 et 2018, soit +2,4 %
- Un scénario médian, entre volontarisme et maîtrise du développement, avec une croissance annuelle de +1,5 %

Le taux de croissance de la population communale entre 2010 et 2021 est de +0,9 %/an, taux qui donne par projection une population de 302 habitants en 2024, année de « départ » pour le futur PLU).

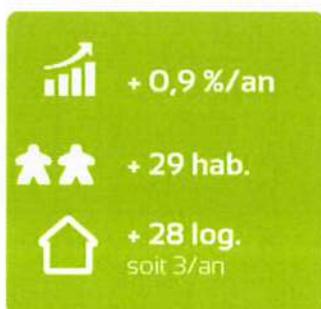
Trois scénarios ont été étudiés par la commune, en faisant varier le taux de croissance démographique annuel :

- Un scénario fil de l'eau, avec une croissance annuelle de +0,9 %
- Un scénario reprenant le taux moyen de croissance constaté entre 1999 et 2021, soit +2,5 %
- Un scénario médian, entre volontarisme et maîtrise du développement, avec une croissance annuelle de +1,3 %



**Scénario 1**  
"Fil de l'eau récent"  
Tendance 2010-2021

302 hab. en 2024  
331 hab. en 2034



**Scénario 2**  
"Taux moyen de croissance"  
Tendance 1999-2021

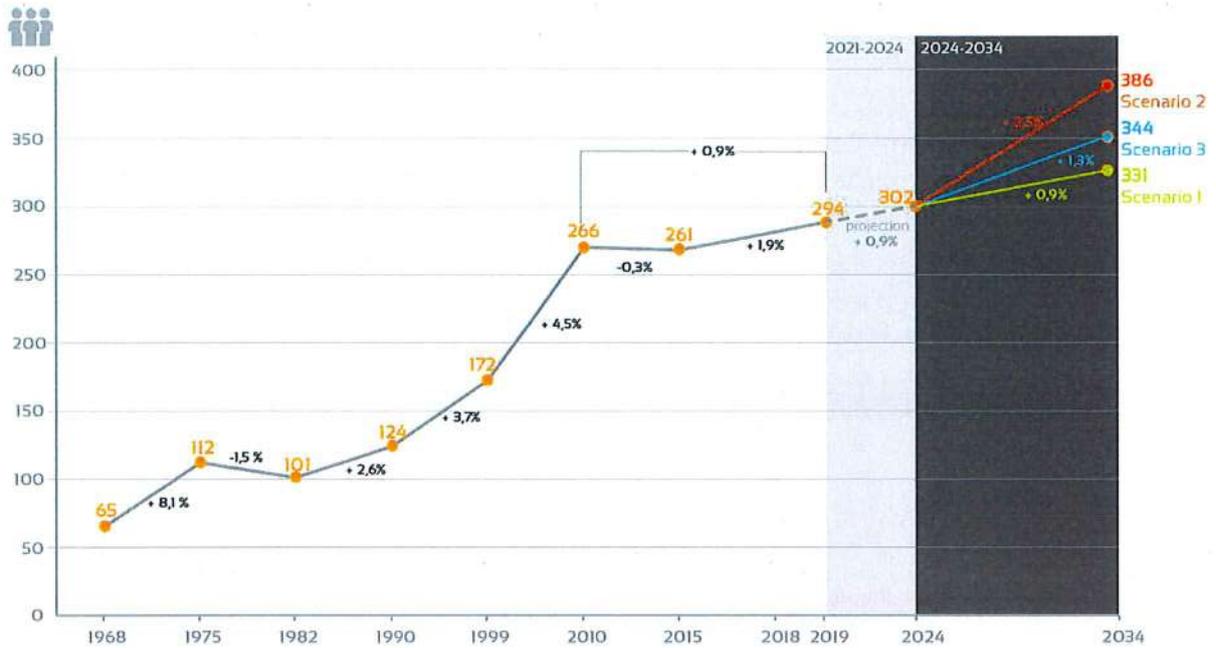
302 hab. en 2024  
386 hab. en 2034



**Scénario 3**  
"Accueil maîtrisé"  
Tendance médiane

302 hab. en 2024  
344 hab. en 2034





La commune a retenu le scénario 3 « Accueil maîtrisé », présentant une croissance de **+1,5% +1,3 % par an**. (...)

**Ce scénario aboutit à la production de 32 logements (incluant le point mort).**

**La population communale sera portée à 354 habitants environ en 2033.**

**Ce scénario aboutit à la production de 35 logements (incluant le point mort).**

**La population communale sera portée à 344 habitants en 2034.**

#### SUR LE SCENARIO D'ACCUEIL PRESENTE DANS LE PADD

La DDT mentionne les travaux du SCOT mais, comme rappelé par le SMEAT lui-même sur d'autres communes, la compatibilité du PLU ne pourra être évaluée qu'avec le document actuellement opposable. L'avis du SMEAT (2 octobre 2024) sur le projet arrêté est ainsi favorable, confirmant la compatibilité du projet avec le SCOT actuel.

#### SUR L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A noter que la chambre d'agriculture indique que le calcul de consommation d'ENAF semble cohérent puisque le rapport de présentation indique 9,3 ha consommés et que le portail de l'artificialisation indique 9,7 ha...

En l'absence de demande précise de l'Etat concernant la méthodologie de calcul, la commune a fait le choix de se mettre en cohérence avec les méthodes de calcul utilisées sur le reste du Sicoval. A l'époque du calcul de consommation d'ENAF qui a été fait pour le projet de PLU, la loi Climat et Résilience était à peine promulguée et les méthodes de calcul inexistantes. Et elles se basaient sur une période 2010-2020.

La méthodologie présentée en annexe du rapport de présentation sera reprise pour montrer les ajustements qui ont été opérés pour le calcul de la consommation 2011-2021. Des précisions seront apportées sur la carte de spatialisation des secteurs de consommation d'ENAF. Le calcul sera donc réajusté dans le rapport de présentation pour renforcer le caractère sincère et transparent de ce calcul de consommation d'ENAF, en partant des millésimes de l'OCS-GE (2009, 2013, 2016, 2019 et 2022).

Le calcul de consommation d'ENAF qui sera présenté dans le rapport de présentation sera de 8,9 ha.

Pour assurer la reproductibilité et le suivi, à terme, de la consommation d'ENAF, les calculs de consommation planifiée présentés dans le rapport de présentation (p138) avaient déjà pris en compte les espaces classés en ENAF avec la « nouvelle » nomenclature OCS-GE (qui sera utilisée pour le calcul de consommation d'ENAF effective entre 2021 et 2031). Cette carte se basait (voir sa légende) déjà sur l'OCS-GE 2022.

La carte de consommation planifiée p138 sera donc reprise et explicitée. Des éléments d'explication sont fournis en complément.

Les calculs de consommation planifiée seront les suivants :

- Consommation 2021-2024 : 0,7 ha
- ENAF en zone U : 2,3 ha
- ENAF en zone AU : 0,9 ha
- ENAF en zone AUo : 0,7 ha. L'ouverture de cette zone AUo est prévue pour après 2031

Le total de consommation planifiée pour le PLU est de 3,9 ha pour la période 2024-2031, inférieurs aux 4,45 ha possibles par réduction de 50% de la consommation d'ENAF 2011-2021.

#### MODIFICATIONS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

LA PARTIE [4/H- ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ENAF AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES] SERA MODIFIEE COMME SUIT.

4/H- Analyse de la consommation d'ENAF **au cours des 10 dernières années entre 2011 et 2021**

4/H-1. Méthodologie

~~Afin de répondre aux obligations du code de l'urbanisme de présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan », un bilan a été établi à partir des données cadastrales et de photos aériennes depuis 2006, en observant l'évolution de la surface des parcelles urbanisées.~~

~~Ainsi, dans un premier temps, les données cadastrales et les données aériennes ont permis d'extraire les parcelles construites entre 2010 et 2020. Dans un second temps, la photographie aérienne a été utilisée afin de redécouper ces parcelles et de prendre en compte l'occupation des sols. En effet, certaines constructions ont été réalisées en bord de parcelle, la partie restante de la parcelle ayant conservé sa vocation agricole.~~

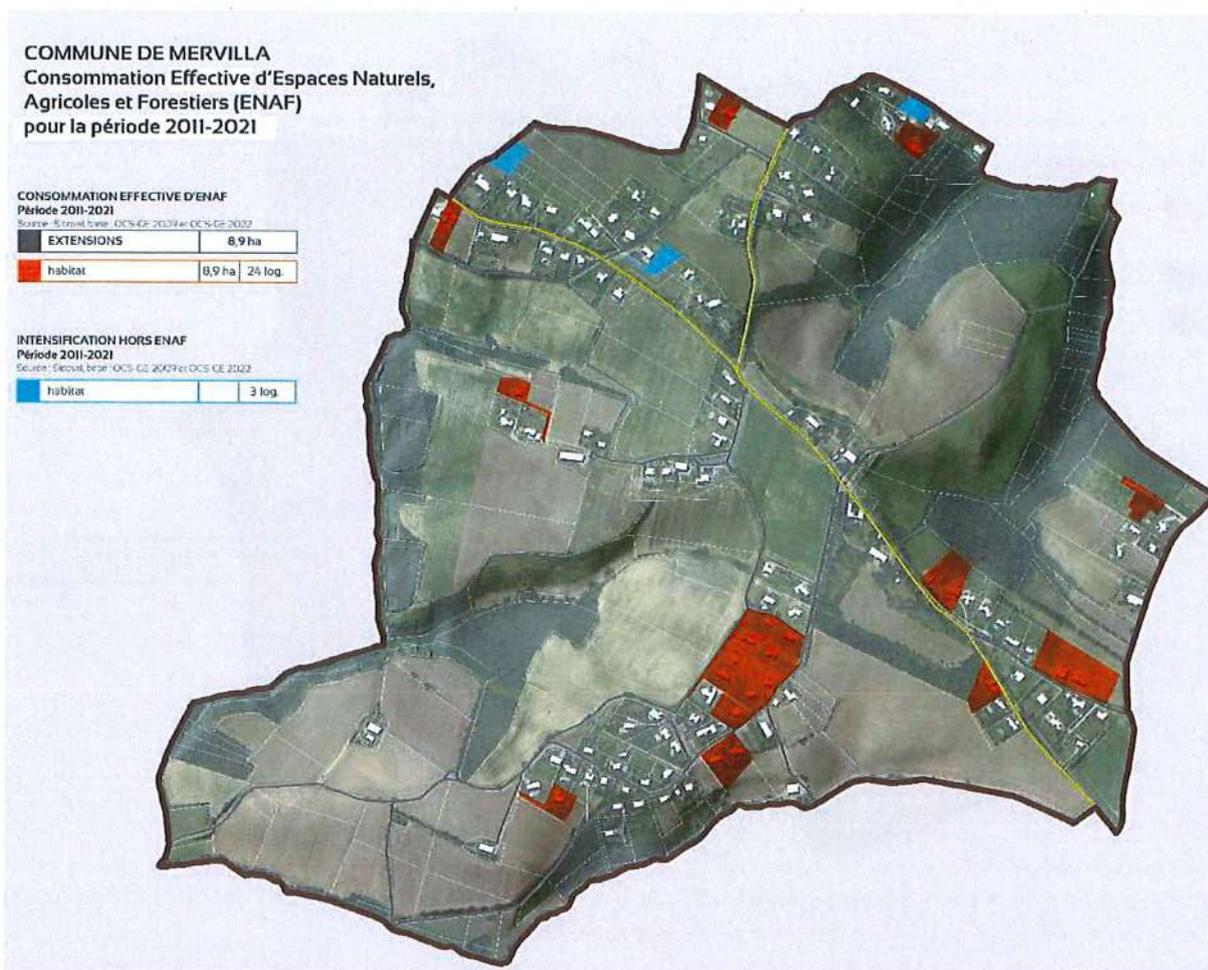
~~Ont ainsi été comparées les photos aériennes de 2010 et celles de 2020 pour identifier les parcelles qui avaient été bâties sur le laps de temps. Les évolutions ont été différenciées en consommation pure d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ou en intensification (dents creuses et divisions).~~

**Se reporter à la partie Méthodologie pour le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en annexe.**

4/H-2. Résultats

Cette analyse a permis d'estimer que **9,3 ha 8,9 ha** d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2011 et 2021, uniquement pour les secteurs en extensions et les opérations de densification. Cette consommation s'est faite intégralement par prélèvement sur des espaces agricoles, les surfaces d'espaces naturels ou forestiers mobilisées étant nulles.

*La carte des consommations est remplacée par la suivante.*



Cette consommation d'espace a permis la construction de **25 24** logements, soit une consommation moyenne par logement de 3 700 m<sup>2</sup> (correspondant à une densité de 2,7 logements à l'hectare). La quasi-totalité de la production de logements s'est donc faite en extension (**25 24** logements sur **28 27**, soit 89 %).

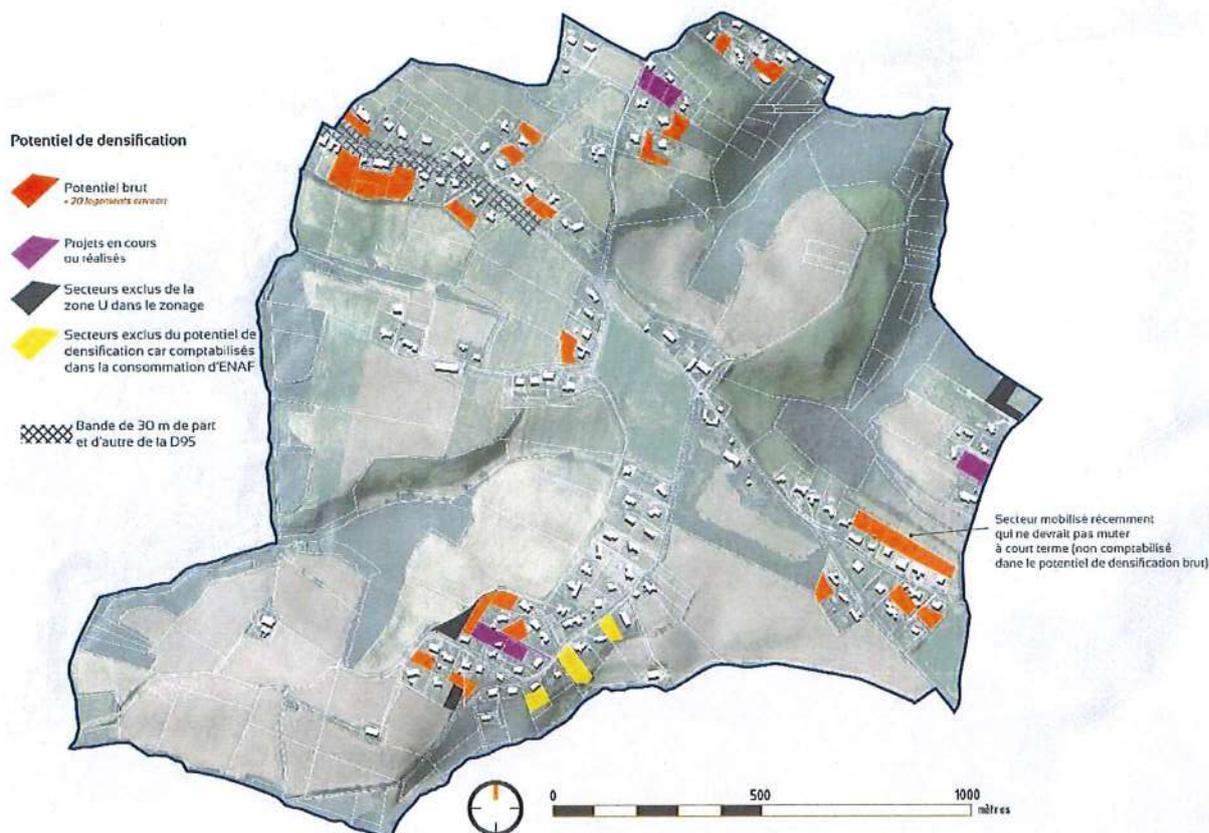
Pour la même période, 3 logements seulement sont issus de l'intensification (divisions parcellaires uniquement, soit 11% de la production de logements).

Les photos aériennes suivantes montrent quelques secteurs de consommation d'ENAF et de densification.

LA PARTIE [METHODOLOGIE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)] présentée en annexe du rapport de présentation est entièrement revue et **remplacée par la Méthodologie en annexe de cette note.**

LA PARTIE [1/E – L'ORGANISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS] SERA MODIFIEE COMME SUIV.

La carte des potentiels de densification est remplacée par la suivante.



La commune estime que certains potentiels ne sont pas mobilisables à court terme, ils ont donc été exclus du potentiel mobilisable, portant ce potentiel à une **quinzaine dizaine** de logements.

Le potentiel est exclu aux abords des axes soumis à nuisances sonores (comme la D95) pour éviter l'exposition au bruit.

Au final, le potentiel mobilisable retenu pour la production de logements en densification est d'une **douzaine dizaine** de logements.

Par rapport aux 3 logements produits sur la période 2011-2021, le projet prévoit donc de multiplier cette production par **4,3**, pour atteindre **12,9** logements produits en densification (divisions parcellaire ou dents creuses).

Le projet de PLU opère donc une augmentation importante de la mobilisation du potentiel de densification pour la période 2023-2033 par rapport à la période 2011-2021.

Ce potentiel sera également encadré, via une OAP thématique intégrant des recommandations sur les modalités de densification, pour assurer une cohérence des nouvelles installations avec le cadre de vie communal.

Pour autant, ce potentiel n'étant pas suffisant pour satisfaire le projet communal (**32,35** logements), il sera nécessaire d'avoir recours à un secteur d'extension pour **la vingtaine de environ 25** logements ne pouvant être produits au sein du tissu urbain.

LA PARTIE [1/F – SPATIALISATION DU PROJET] SERA MODIFIÉE COMME SUIT.

Pour mémoire, la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est établie à **9,38,9** ha sur la période 2011-2021.

Les demandes liées à la loi Climat et Résilience et au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixent donc à **4,65 4,45** ha les possibilités maximales d'extension pour la période 2021-2031.

**La carte des consommations 2011-2021 n'est pas nécessaire, elle est supprimée.**

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, la commune a fait le choix de prévoir un seul secteur d'extension, à proximité de l'église et de la mairie, pour éviter l'étalement urbain des hameaux.

Ce secteur d'extension permettra la production des **20 25** logements prévus en extension, avec une densité d'environ 15 logements à l'hectare. Cette zone d'extension, qui fera l'objet d'une OAP sectorielle, prévoit donc une surface de **1,5 1,6** ha environ (avec donc une densité minimale de **13,5 15,6** logements/ha).

(...)

**Une seule extension sur des ENAF a été opérée depuis 2021 (voir carte suivante/consommation effective depuis 2021) sur une surface de 0,5 ha.**

**Pour autant certains secteurs de densification, inclus dans la tache urbaine, peuvent engendrer une consommation d'ENAF. Les données fournies par l'AUAT (fichier OCS GE 2022) ont été confrontées à la future tache urbaine de la commune (correspondant aux zones U définies dans le zonage) et la consommation d'ENAF de ces secteurs de densification est estimée à 4 ha.**

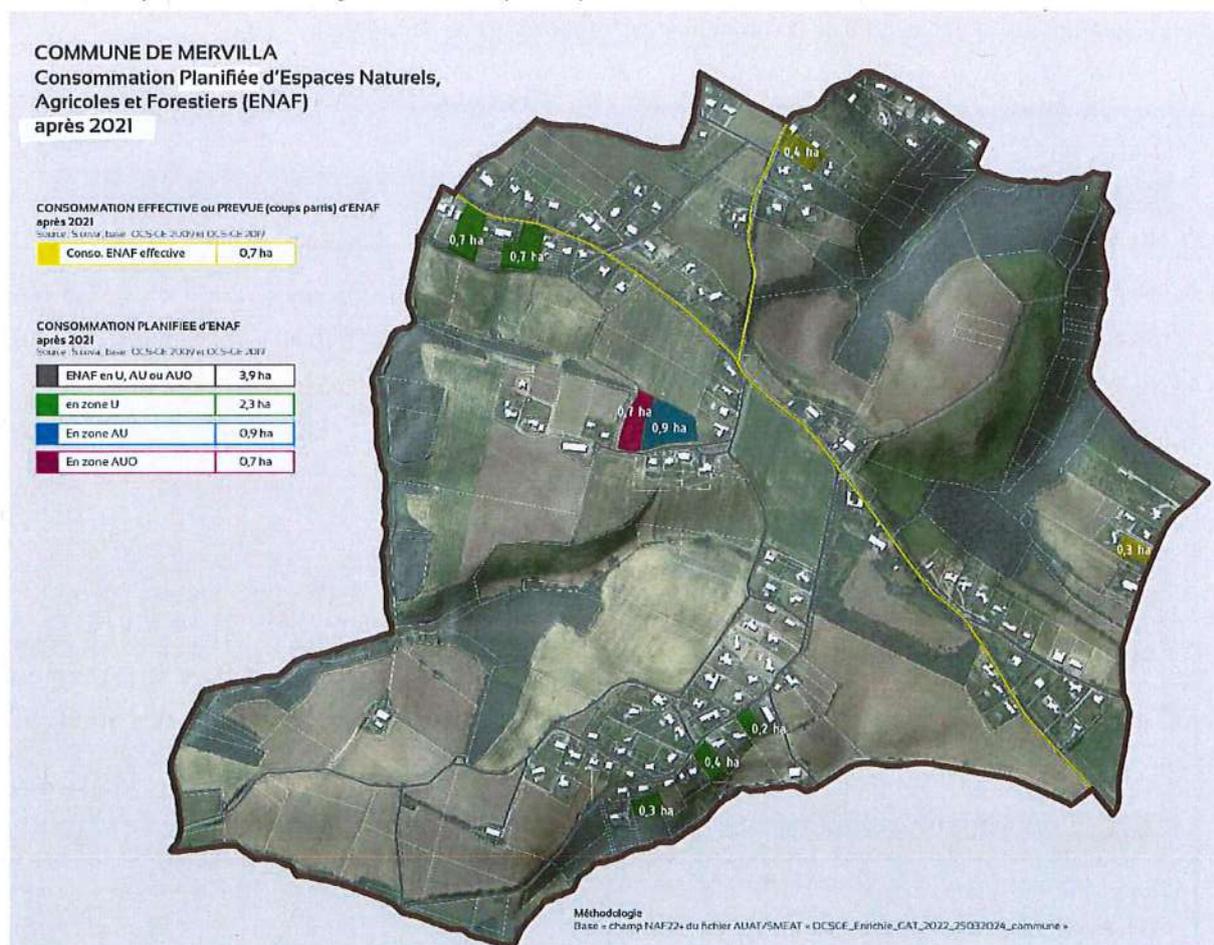
**La consommation total d'ENAF planifiée par le projet de PLU pour 2021-2031 est donc de 4,5 ha, inférieure aux 4,65 ha possibles au vu de la consommation 2011-2021 (voir carte ci-après).**

**La carte de consommation planifiée suivante permet de mettre en évidence les consommations suivantes :**

- **Consommation 2021-2024 : 0,7 ha**
- **ENAF en zone U : 2,3 ha**
- **ENAF en zone AU : 0,9 ha**
- **ENAF en zone AUo : 0,7 ha**

**Le total de consommation planifiée pour le PLU est de 4,6 ha, ce qui excède très légèrement (de 1500 m<sup>2</sup>) les 4,45 ha autorisés par l'application des 50% par rapport à 2011-2021. Ce léger excès semble acceptable (cela représente 3% de la consommation planifiée).**

La carte des potentiels de densification est remplacée par la suivante.



#### MODIFICATIONS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le phasage de la zone AUo après 2031 sera indiqué dans les pièces réglementaires.

#### SUR LES REGLES PERMETTANT D'OPTIMISER LE FONCIER

La commune souhaite maintenir une distance d'implantation aux limites à 4m.

#### SUR LA DENSITE DE LA ZONE AU ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Voir les réponses apportées à l'avis du service Politique de l'Habitat du Sicoval ci-dessus.

#### SUR LE ZONAGE DES CONSTRUCTIONS A L'EST DE LA COMMUNE

La commune souhaite maintenir ce secteur en zone U.

En effet, des autorisations d'urbanisme ont été données dans ce secteur (voir autorisations ci-dessous). Et il semble donc cohérent de dire que ce secteur est une zone urbaine car il est dans la partie actuellement urbanisée de la commune (paramètre qui fonde en partie les autorisations d'urbanisme par le RNU).

De plus, la carte du PADD avait clairement fléché ce secteur comme un secteur urbain.

Enfin, l'article R151-22 du code de l'urbanisme rappelle que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Ce secteur étant habité et n'ayant plus aucune vocation agricole, les reclasser en zone agricole serait incohérent car cela ne correspond pas à leur vocation actuelle et future. Cette situation se rencontre également dans le quartier de Catilat au nord de la commune (voir réponse à l'avis de la CA31).

Service : .DDT 31/ST/PATU - Cité Administrative

Consultation | **Avis** | Instructeur : PLATAU

Date de retour : 15/03/2024 | Mode de réponse : Dématérialisé

Date de retour ACR : | Avis spontané : Non

Date de prise en compte métier : 15/03/2024 | Avis conforme : Oui

Statut prise en compte métier : PEC + | Avis : Favorable

Date d'avis : 15/03/2024

Pièce(s) concernée(s) : | Déclarer les demandes de pièces

Prescriptions

Style du ... B I U ...

Le dossier transmis donne lieu à un avis favorable de la part de notre service, en date du 15/03/2024, sur le fondement des articles L.111-3 et 4 du code de l'urbanisme.

Design | Prévisualisation

Avis formulé par : Instructrice ADS DDT 31

Observations



#### SUR LA PRESERVATION DE LA ZONE AGRICOLE

---

La commune répondra aux demandes de la CDPENAF sur le règlement des zones A et N, avec les ajustements demandés par la CDPENAF (extensions, annexes, etc.).

*Voir les réponses apportées à l'avis de la CA31 ci-dessus.*

#### SUR LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

---

Comme demandé par la DDT et implicitement le SMEAT, le secteur localisé à l'est de la commune identifié en espace naturel/forestier (encadré en rouge sur la carte suivante) sera placé en Espace Boisé Classé en continuité des espaces boisés classés voisins (la parcelle de l'antenne sera exclue pour des motifs d'entretien de l'antenne/pylône).



Comme demandé par la DDT, la ripisylve le long du ruisseau de la Fargue sera identifiée et protégée au titre de l'article L 151-23 comme la ripisylve du ruisseau de Réganel.

Concernant la zone humide identifiée par l'inventaire départemental, elle est classée en zone N où seul le bâtiment identifié (dépendance du château au centre de la commune) peut faire l'objet d'un changement de destination et ceci sans augmentation de la surface de plancher. Les affouillements ou exhaussements des sols sont également interdits puisque seuls sont autorisés ceux liés aux constructions autorisées, c'est-à-dire aucune en dehors du château.

#### MODIFICATIONS A FAIRE EN FONCTION DE VOS CHOIX

Le règlement graphique sera modifié en conséquence pour faire apparaître ces modifications (EBC + ripisylve le long du ruisseau de la Fargue en L.151-23).

#### SUR LA PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Ces demandes, de l'ordre de la recommandation ont été intégrées au PADD puisque l'axe 1 intègre une orientation pour « favoriser l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables dans le bâti ».

Ces éléments sont traduits dans le règlement avec des règles plus souples pour l'installation de dispositifs d'utilisation de l'énergie renouvelable solaire (photovoltaïque et thermique).

Sur ce sujet, le Sicoval a lancé une réflexion sur un Schéma de Développement des Energies Renouvelables sur son territoire. Ce schéma viendra préciser les potentiels de production et les modalités d'utilisation de ces potentiels, par commune. Il aura vocation, une fois finalisé, à être intégré aux PLU, éventuellement via une OAP Energie Renouvelable.

## CONCLUSION

---

Ces différents éléments de réponse sont de nature à améliorer la lisibilité du projet communal et sa dimension opérationnelle :

- La méthode de calcul de la consommation foncière est précisée et ajustée notamment pour assurer sa reproductibilité à partir de 2021
- L'ensemble des pièces du projet de PLU seront mis à jour avec les données les plus récentes et mis en cohérence les uns avec les autres ;
- le projet communal et dans sa traduction réglementaire s'inscrivent dans un objectif de modération de consommation foncière puisque les objectifs ZAN sont respectés, de même que les densités minimales demandées (par le SCOT en vigueur notamment)
- par la modification des seuils minimums de déclenchement pour la production de logements sociaux et abordables, le PLU rentre en compatibilité avec le PLH et le SCOT-GAT ;
- la prise en compte réglementaire des enjeux environnementaux est renforcée ;
- les enjeux climat-énergie dans le diagnostic et les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU sont intégrés dans le PLU mais seront précisés dans un Schéma de Développement des Energies Renouvelables à venir sur le Sicoval, en lien avec le PCAET en cours de révision.

## ANNEXE

---

- Méthodologie de calcul de consommation d'ENAF utilisée pour le PLU

# **METHODOLOGIE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)**

**JANVIER 2025**

## 1 >> OBJECTIFS DU CALCUL

La loi Climat et Résilience fixe pour objectif d'atteindre le « *Zéro Artificialisation Nette des sols* » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dans les dix prochaines années (par rapport à la date de publication de la loi, soit 2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Dans le cadre des réflexions menées dans le PLU, la commune doit mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience applicable depuis le 21 août 2021.

La loi définit simplement dans son article 194 la consommation d'espaces comme « *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces NAF en espaces urbanisés, (soit la mutation effective d'un espace à dominante agricole, naturelle ou forestière en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur).

Le Rapport de Présentation doit exposer la justification de la compatibilité de cet objectif et de l'ensemble des dispositions directes ou indirectes qui y contribuent (densification, etc.), avec l'objectif de réduction de consommation d'ENAF fixé par le SCoT sur la période 2021-2031 et avec les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation sur la période 2031 jusqu'à l'horizon du PLU/i.

Ces éléments doivent permettre de :

- Déterminer les flux de consommation d'espaces (urbanisation au sens du texte) et la localisation de la consommation d'espaces effective.
- Localiser précisément les espaces urbanisés et Les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à partir d'une base cohérente :
  - × afin de distinguer les espaces à densifier sur lesquels doit porter l'étude de densification,
  - × des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui seront localisés précisément et considérés comme consommation d'espaces planifiée.

A noter que le texte n'impose pas de méthode de mesure et laisse au libre choix des collectivités d'adopter le procédé de mesure le plus opportun à mettre en œuvre.

En s'adaptant à une mise en œuvre tardive des méthodes de calcul de cette consommation (à l'époque du calcul de consommation d'ENAF qui a été fait pour le projet de PLU, la loi Climat et Résilience était à peine promulguée et les méthodes de calcul inexistantes), la commune a fait le choix de se mettre en cohérence avec les méthodes de calcul utilisées sur le reste du Sicoval.

## 2 >> PRINCIPES DU CALCUL

La méthodologie s'est basée sur l'OCS-GE mais pour la période 2011-2021, la nomenclature utilisée aujourd'hui n'a pas pu être utilisée puisqu'elle n'était pas encore stabilisée (voir en annexe la nomenclature retenue).

Le principe de base a été de comparer les millésimes 2009 et 2019 d'une part et 2009 et 2022 d'autre part pour mettre en évidence les secteurs qui ont basculés de ENAF à non-ENAF entre les deux dates considérées.

Ce premier résultat a ensuite été affiné sur photo aérienne (celle du 07 août 2010 notamment), avec les élus de la commune ou en mobilisant des outils qui permettent de connaître plus précisément la date de consommation d'un ENAF comme les différentes prises de vue disponibles sur StreetView...

Les résultats de ce calcul ont sur la carte suivante été comparés aux résultats de l'OCS-GE et commentés, pour attester de la sincérité du calcul en montrant que les espaces indiqués comme consommés ont bel et bien été consommés entre 2011 et 2021 (carte ci-après).

Les différences entre la consommation retenue et la consommation issue de la comparaison des millésimes OCS-GE sont commentées en suivant.



### Secteur 2

Ce secteur a été considéré comme un ENAF dès les premiers calculs ; il n'apparaît pas dans les résultats de l'OCS-GE du fait de la différence de nomenclature. C'était un boisement avant qu'il ne soit construit. Il est donc comptabilisé dans la consommation 2011-2021.



### Secteur 3

Ce secteur 3 n'a pas été consommé, comme sur les parcelles voisines, en tant que fonds de jardin, il est donc retiré de la consommation 2011-2021.



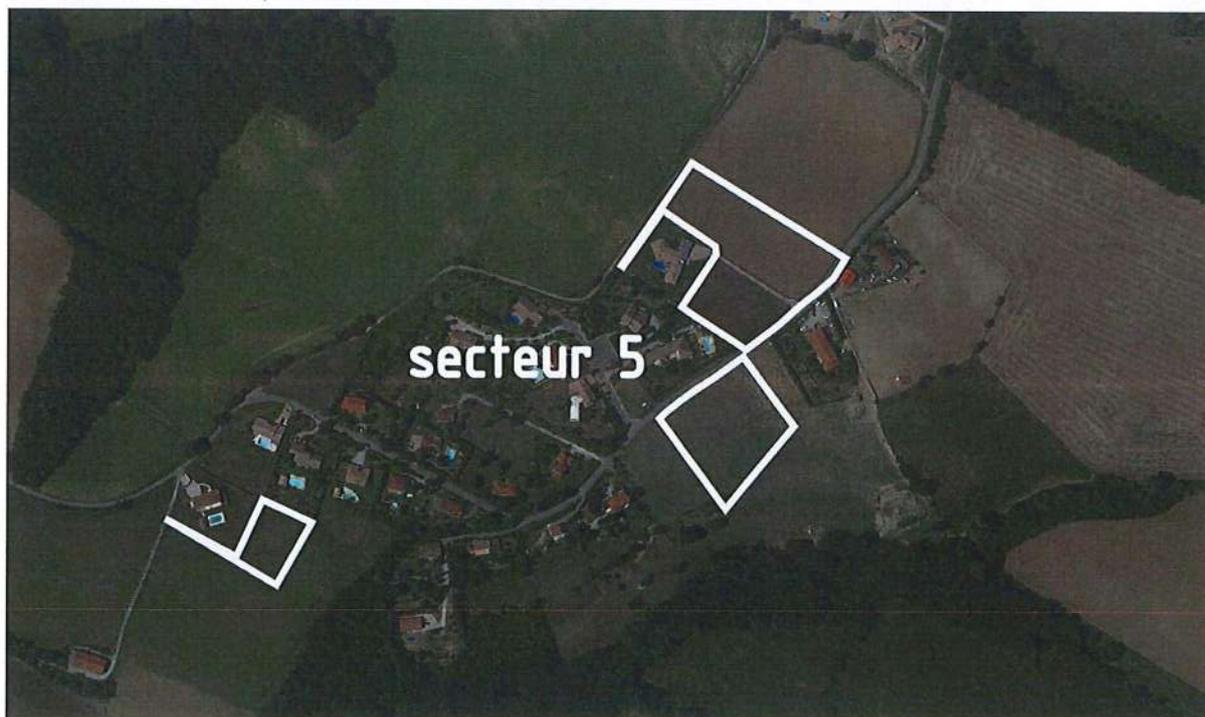
#### Secteur 4

La photo aérienne ci-dessous (datant d'après 2021) montre que ce sont clairement des fonds de jardin (à l'inverse du secteur 3, resté en espace agricole). Ils ont donc été consommés et ne sont plus des ENAF. Ils sont donc comptabilisés dans la consommation 2011-2021 et n'apparaîtront pas dans les ENAF en consommation planifiée.



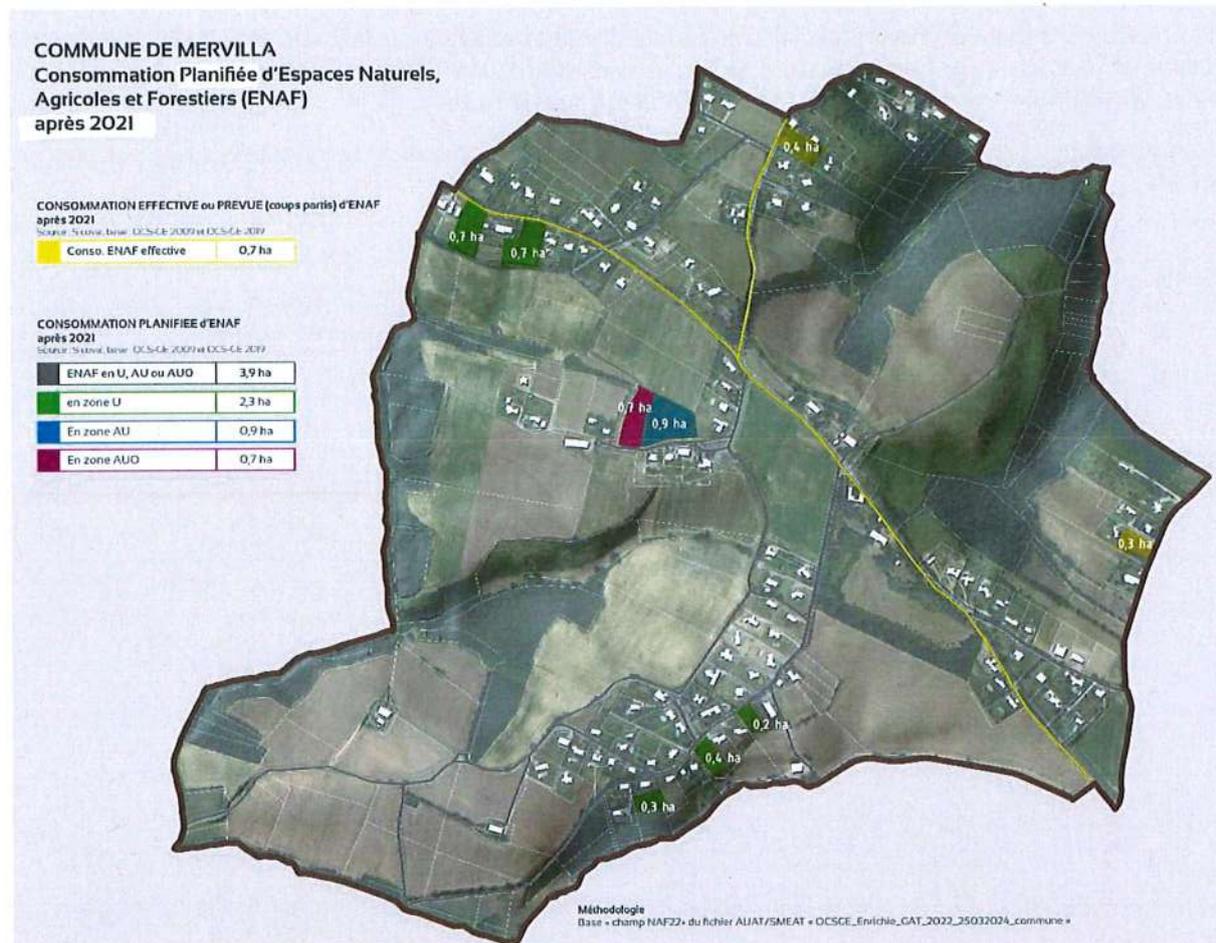
#### Secteurs 5

Pour l'OCS-GE, ces secteurs ont été consommés entre 2009 et 2013. La photo aérienne ci-dessous (datant du 07/08/2010) montre qu'ils n'étaient pas consommés au 07/08/2010. Ils ont donc été consommés, a priori, après 2011. Ils sont donc comptabilisés dans la consommation 2011-2021.



Pour la période 2021-2031, pour assurer la reproductibilité et le suivi, à terme, de la consommation d'ENAF, les calculs de consommation planifiée présentés sur la carte ci-dessous et dans le rapport de présentation prennent en compte les espaces classés en ENAF avec la « nouvelle » nomenclature OCS-GE (en annexe, qui sera utilisée pour le calcul de consommation d'ENAF effective entre 2021 et 2031).

Seuls quelques espaces résiduels (voir page précédente) et en extrême bordure des zones U ne sont pas comptabilisés dans cette consommation planifiée



### 3 >> RAPPEL SUR LES DONNEES UTILISEES

Par souci de cohérence avec la mesure de l'artificialisation qui sera effectuée par l'Etat mais aussi pour s'assurer de disposer de réelles passerelles entre l'analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et la mesure de l'artificialisation, le SCOt de la Grande Agglomération Toulousaine et les collectivités le composant (dont le Sicoval) se reposent d'ores et déjà sur le même outil de mesure que celui financé par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire français.

Il s'agit de l'Occupation du Sol à Grande Echelle (OCS-GE) développée par l'Institut Géographique National (IGN), dont les spécifications sont basées sur les prescriptions nationales du Centre National de l'Information Géolocalisée (CNIG) et qui est à la base de la rédaction des décrets d'application de la Loi Climat & Résilience et de la nomenclature des catégories de surfaces artificialisées / non artificialisées.

L'OCS-GE IGN est une base de données vectorielles produites à partir de l'interprétation d'images aériennes d'une résolution de 20 à 50 centimètres. L'espace y est caractérisé par sa couverture (bâti, végétalisé, eau...) et son usage physique (résidentiel, agricole, transports...). Les informations fournies prennent la forme d'un périmètre à l'intérieur duquel sont constatés une couverture et un usage particulier et homogène.

Les espaces analysés sont évalués au regard des catégories espaces naturels et espaces agricoles indiquées dans la nomenclature élaborée par le Comité Régional des Utilisateurs (CORU) de l'OCSGE en 2015 et adaptés par l'AUAT et la DDT<sup>31</sup> suite aux travaux de doctrine de la DGALN en 2022. Une matrice de correspondance entre l'OCSGE et cette nomenclature est disponible en annexe.

Cette base de données permet l'analyse de l'occupation du sol à instant T mais aussi de mesurer les changements d'occupation du sol lorsque l'on dispose de deux millésimes.

Le croisement de données fiscales et d'interprétations d'images aériennes sur lequel est basée l'OCSGE enrichie CORU permet une analyse et une mesure de la consommation d'ENAF plus fine et plus robuste que celle issue des fichiers fonciers qui s'appuient uniquement sur des fichiers fiscaux.

L'analyse de la consommation d'espaces s'est donc exclusivement appuyée sur les données de l'OCSGE enrichie CORU.

Sur les pages suivantes sont présentées :

- La nomenclature retenue à ce jour pour classer les espaces en ENAF ou non-ENAF
- La nomenclature utilisée par le calcul sur Mervilla

## ANNEXE

---

- Matrice de correspondance entre l'OCSGE et l'OCSGE enrichie CORU<sup>3</sup>
- Matrice de correspondance utilisée pour le PLU de Mervilla

<sup>3</sup> <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Identifier-les-ENAF-fiche-2.pdf> consulté le 05/09/2024

Nomenclatures simplifiées OCS GE - Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CORU 2015 actualisés suite aux travaux sur la note de doctrine

Usages	Couverture													
	CS1 Sans végétation						CS2 Avec végétation							
	CS1.1 Zones imperméables		CS1.1.2 Zones perméables		CS1.2 Surfaces naturelles		CS2.1 Végétation arborée		CS2.1.2 Végétation ligneuse		CS2.2 Végétation non ligneuse			
	CS1.1.1 Zones bâties	CS1.1.2 Zones non bâties	CS1.1.2.1 matériaux minéraux	CS1.1.2.2 matériaux composites	CS1.2.1 Sols nus	CS1.2.2 Surfaces en eau	CS1.2.3 Nèvés et glaciers	CS2.1.1.1 Feuillus	CS2.1.1.2 Conifères	CS2.1.1.3 Mixte	CS2.1.2 Formations arborescentes	CS2.1.3 Autres formations ligneuses	CS2.2.1 Formations herbacées	CS2.2.2 Autres formations ligneuses
US1 Production primaire	US1.1 Agriculture					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.2 Sylviculture					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.3 Activités d'extraction					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.4 Pêche et aquaculture					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.5 Autre prod. Primaire					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US235 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel														
US4 Réseaux de transports, logistiques, et infrastructures	US4.1.1 Routier					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.2 Ferré					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.3 Aérien					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.4 Navigable					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.5 Autres réseaux de transports					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US4.2 Services logistiques et de stockage														
US4.3 Réseaux d'utilité publique														
US6 Autres usages	US6.1 Zones en transition													
	US6.2 Zones abandonnées													
	US6.3 Sans usage													
US6.6 Usage inconnu														

Légende  
Espaces urbanisés  
Espaces NAF

**ENAF CORU**  
Espace Naturel, Agricole et Forestier selon le CORU (2015)\*\* sur les croisements couverture / usage existants dans les données OCS GE 2013  
Extension des ENAF CORU sur les croisements non existants en 2013 (la plupart n'existent toujours pas)  
ENAF non retenu par le CORU en 2015 mais ciblé par les travaux de la DGALN (note de doctrine/ guide de cryptage ZAN)  
ENAF sous condition : 1) d'une base de données tierces : cas des champs photovoltaïques  
2) nécessite le détail de la nomenclature usage CNIG à un niveau 3 : "US4.3.1 - Transport et distribution d'électricité..."  
Espace urbanisé sous condition selon travaux DGALN (nécessite le détail de la nomenclature couverture CNIG à un niveau 4 : "CS2.2.1.3 - Pelouses prairies urbaines")





# ENQUETE PUBLIQUE

**Du jeudi 13/02/2025 au vendredi 14/03/2025**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Mervilla (31320)**

## Conclusions motivées et avis

**De la Commissaire Enquêteur  
Jeanne-Marie Costes**

**Réf. TA E24000137 / 31**

## Sommaire

1. Objet de l'enquête publique .....	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Enjeux pour la commune .....	6
1.3. Le projet de PLU.....	6
1.4. Respect de la procédure .....	11
2. Examen des observations.....	13
2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	13
2.2. Observations du public.....	17
3. Conclusions motivées de la Commissaire Enquêteur.....	20
4. Avis de la Commissaire Enquêteur .....	22

## Avertissement

**Le présent document expose les « conclusions motivées et avis » de la Commissaire Enquêteur sur l'enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 13 février 2025 à 10h00 jusqu'au vendredi 14 mars 2025 à 15h30.**

Il fait suite au « rapport d'enquête » qui traite de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique, analyse les observations produites pendant l'enquête et les réponses apportées par la Mairie de Mervilla.

**Le « rapport d'enquête » et les « conclusions motivées et avis » sont indissociables.**

# 1. Objet de l'enquête publique

## 1.1. Contexte

### Du RNU au PLU

La commune de Mervilla était initialement couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du conseil municipal le 14/09/1994. Ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 24/06/2003.

La révision du POS afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du conseil municipal du 21/10/2014. Elle avait pour objectif de définir les orientations d'urbanisme et de développement de la commune, en tenant compte du contexte réglementaire en vigueur.

La version présentée n'ayant pas abouti dans le délai réglementaire, le POS est devenu caduque et les autorisations d'urbanisme de la commune sont, depuis, régies **par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**.

Par délibération du Conseil Municipal n°2020-34 du 13/10/2020, la commune a décidé d'engager l'élaboration de son PLU.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 10/06/2021 (cf. délibération n°2021-27).

La concertation du public prévue par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme a été prescrite par les délibérations n°2014-0043 du 21/10/2014 et n°2020-34 du 13/10/2020 pour la nouvelle mandature. Une réunion publique a notamment été organisée le 14/05/2024.

Par délibération du Conseil Municipal n°2024-27 du 02/07/2024, la commune tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

Le projet a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui dispense la commune d'évaluation environnementale et aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposait de 3 mois pour rendre leur avis.

Suite au courrier de Monsieur le Maire de Mervilla qui demande à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de sa commune, **le 17/09/2024 (cf. décision n°E24000137/31), Madame Martine AVEROUS et Madame Jeanne-Marie COSTES ont été désignées, par le Tribunal Administratif, comme Commissaires Enquêteurs (respectivement titulaire et suppléante)**. Mme Averous a conduit l'enquête publique jusqu'au 21 mars 2025 (date de remise du PV de synthèse) et Mme Costes a pris le relais pour établir le rapport d'enquête et ses conclusions motivées et avis.

**Par Arrêté n°2025-01 du 28/01/2025, Monsieur le Maire de Mervilla prescrit l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de sa commune.**

**L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 13 février 2025 à 10h00 jusqu'au vendredi 14 mars 2025 à 15h30.**

### Situation de la commune

Situé en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, Mervilla est une des 36 communes de la Communauté d'agglomération du SICOVAL.

D'une superficie de 276 hectares, elle présente les caractéristiques d'une **petite commune rurale** qui bénéficie néanmoins de l'influence de la métropole toulousaine. Elle s'est développée sous la forme exclusivement de logements individuels sur de grandes parcelles, avec un **mitage important des espaces agricoles et naturels et sans réel centre villageois**.

Elle est localisée à 13 km au Sud-est de Toulouse et à proximité des zones d'activité de Labège-Enova et du Parc Canal du Midi à Ramonville-Saint-Agne qui sont les principales zones d'emploi du SICOVAL.

Elle est positionnée sur un territoire de coteaux.

Le territoire communal présente une qualité patrimoniale et environnementale notable, avec des espaces naturels et agricoles mis en valeur par les coteaux et des perspectives visuelles remarquables.

Mervilla dispose donc d'un **cadre de vie attractif**.

### Evolution de la population et du nombre de logements

Selon l'INSEE, la commune de Mervilla compte **294 habitants en 2021**.

Le rapport de présentation du dossier d'enquête publique indique que, compte tenu du taux de croissance de la population communale entre 2008 (256 habitants) et 2019 (291 habitants) de +1,8 %/an, la population est estimée à 305 habitants en 2023 et sur la base d'un scénario de tendance médiane (scénario 3 – accueil maîtrisé), la population serait de 354 habitants environ en 2033 avec un besoin de production de 32 logements.

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la commune actualise ces chiffres et donne un **nombre d'habitants de 302 en 2024 et de 344 en 2034 pour le scénario 3 retenu, avec une production de 35 nouveaux logements** (16 pour maintenir la population à son niveau actuel « point mort » et 19 pour l'accroissement de la population).

### Potentiel de densification/mutation et extension

Le rapport de présentation analyse la **capacité de densification et de mutation de la commune**. Cette analyse est actualisée par la Mairie suite aux avis des PPA pour retenir finalement un **potentiel mobilisable d'une dizaine de logements**.

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et éviter l'étalement urbain des hameaux, la commune a fait le choix de prévoir un **seul secteur d'extension**, à proximité de l'église et de la mairie. **Ce secteur permettra la production de 25 logements** (chiffre modifié dans le mémoire en réponse aux avis des PPA par rapport au dossier d'enquête publique qui prévoyait une densité moindre avec 20 logements). Cette zone, qui fait l'objet d'une **OAP sectorielle, sera phasée en 2 temps, AU (9 600 m<sup>2</sup>) et AUO (6 900 m<sup>2</sup>)**, permettant d'ajuster la production de logements en extension à la production effective en densification.

### Consommation d'ENAF

Une analyse de la consommation d'ENAF a été réalisée à partir des données cadastrales ainsi que des photos aériennes entre 2010 et 2020, en observant l'évolution de la surface des parcelles

urbanisées. Le rapport de présentation du dossier d'enquête publique précise que cette analyse a permis d'estimer que 9,3 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2011 et 2021. Ce chiffre est cohérent avec le **portail de l'artificialisation qui indique une consommation de 9,6 ha entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021** (source <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/visualiser-les-donnees-consommation-despaces-naf>).

Cette consommation s'est faite intégralement par prélèvement sur des espaces agricoles, les surfaces d'espaces naturels ou forestiers mobilisées étant nulles.

Sur cette base de 9,3 ha consommés, les possibilités maximales d'extension pour la période 2021-2031, liées à la loi Climat et Résilience et au Zéro Artificialisation Nette (ZAN), seraient donc de 4,65 ha. La consommation totale d'ENAF planifiée dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique pour la période 2021-2031 est estimée à 4,5 ha.

**Le mémoire en réponse aux avis des PPA précise que le calcul de la consommation d'ENAF sera réajusté. Le résultat qui sera présenté dans le rapport de présentation sera de 8,9 ha consommés entre 2011 et 2021, 0,7 ha entre 2021 et 2024 et 3,9 ha planifiés pour la période 2024-2031, soit une consommation entre 20201 et 2031 de 4,6 ha pour 4,45 autorisés par la réglementation ; la Mairie et son appui technique le SICOVAL estiment que « ce léger excès semble acceptable », cela représentant 3% de la consommation planifiée.**

#### [Incidence du PLU sur le patrimoine et le milieu](#)

La commune de Mervilla est constituée de petits éléments bâtis ou vernaculaires non protégés mais d'intérêt patrimonial dont 9 éléments bâtis de caractère formant le patrimoine local et participant à l'identité du territoire, essentiellement regroupés le long de la route des crêtes et autour de l'Eglise et de la Mairie.

Le GR des chemins de St Jacques de Compostelle traverse la commune.

**Les zones agricoles et naturelles représentent 81% du territoire communal.**

**Le projet de PLU n'impacte pas d'espace naturel et le plan de zonage préserve les principaux réservoirs écologiques :** zone N, espaces boisés classés, zone humides... Les continuités écologiques identifiées par le SRCE, le STRADDET, le SCOT ou l'étude environnementale ont été intégrées au zonage ce qui permet de **maintenir la trame verte et bleue de la commune**. Une seule zone humide a été identifiée en élément de paysage article L151-23.

**La commune de Mervilla n'est pas concernée par un outil de protection** (Biotope, Réserve naturelle) et se situe en dehors des sites protégés au titre de Natura 2000, de même aucune Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) n'est présente sur le territoire communal.

Elle se situe néanmoins à proximité de plusieurs zones d'inventaires faunistiques et floristiques regroupant des espèces plus ou moins remarquables (8 ZNIEFF de types 1 et 2 entre 500 m et 4 km).

En matière de risques naturels, la commune de Mervilla ne présente pas de problème tectonique majeur. Cependant la perméabilité très variable des sols liée aux teneurs en argile des sols

soumet les terrains à des risques de phénomènes de retrait et gonflement des sols et un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels PPR sécheresse concernant la commune a été approuvé le 1/10/2013. Cette servitude d'utilité publique figure en annexe du projet de PLU et est concernée par le **risque d'inondation et par le risque de mouvement de terrain** (retrait et gonflement des argiles).

**Les incidences du PLU sur le milieu naturel sont donc plutôt positives.** D'ailleurs, la MRAe dispense la commune d'évaluation environnementale considérant que **le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement**, les zones de développement de l'urbanisation étant localisées en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques, patrimonial ou paysagers.

## 1.2. Enjeux pour la commune

Les autorisations d'urbanisme de la commune étant régies **par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**, la commune n'a plus de prise sur son développement territorial.

L'objectif de la mise en place du PLU est de donner à la commune de Mervilla les moyens de disposer d'un document d'urbanisme précisant les axes majeurs de son développement pour les années à venir et de se mettre en conformité avec la réglementation, notamment en matière d'environnement et d'urbanisme.

Les enjeux du projet de PLU sont de permettre un renouvellement démographique, d'encadrer le développement urbain et d'assurer une intégration maîtrisée des nouveaux habitants, dans un contexte où la commune ne dispose pas d'équipements collectifs et ne peut pas répondre à une forte progression démographique.

Les enjeux sont également de préserver d'une part les espaces naturels et agricoles dans un objectif de modération foncière imposé par la loi Climat et Résilience (ZAN) et d'autre part l'identité de la commune et le cadre de vie auquel les habitants sont attachés.

## 1.3. Le projet de PLU

En cohérence avec les enjeux de la commune, les principaux objectifs du PLU, définis dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, sont :

- d'assurer la préservation des fondements de l'identité communale,
- d'accueillir la population dans des conditions tant qualitatives que quantitatives,
- de mettre en place des conditions favorisant le parcours résidentiel au sein de la commune,
- d'organiser et encadrer l'intensification du tissu urbain existant,
- de limiter la consommation d'espace, en particulier agricole et naturel, sur la commune.

Le projet de PLU comprend en particulier :

[1. Le PADD](#) qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable en matière d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques.

Deux orientations sont définies dans le PADD :

### **Orientation 1 : Le cadre de vie comme fil directeur de l'aménagement communal**

L'objectif est de fixer les conditions du développement communal dans le respect des caractéristiques paysagères, naturelles et agricoles qui font l'attrait de la commune et de répondre aux nécessités actuelles en matière d'aménagement (économie d'espace, respect des continuités, etc.).

Cette orientation 1 est déclinée en plusieurs objectifs :

1/A - Consolider le socle paysager de la commune

1/A-1. Affirmer les espaces agricoles comme un support de l'activité historique identitaire de la commune

1/A-2. Consolider l'armature des espaces naturels (TVB) de la commune

1/A-3. Valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune

1/B - Maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal

1/C – Limiter l'impact du développement sur le territoire

### **Orientation 2 : Un accueil nécessaire et maîtrisé de population**

L'objectif est d'une part d'anticiper la variation de la population par la mise en place de conditions favorisant un parcours résidentiel au sein de la commune et d'autre part, d'organiser l'intensification du tissu urbain existant.

Cette orientation 2 est déclinée en plusieurs objectifs :

2/A – Assurer un développement urbain maîtrisé en lien avec l'identité rurale de la commune

2/B – Diversifier l'offre de logements de la commune

2/C – Mettre en place d'autres moyens de travailler

2/D – Apaiser les déplacements

[2. La traduction du PADD dans 3 OAP](#) (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : 2 OAP thématiques (cadre de vie, trame verte et bleu) et une OAP sectorielle (centralité).

Le PADD insiste sur le respect des caractéristiques paysagères de la commune dans le secteur en extension mais également dans ce qui se produit via les évolutions parcellaires, en densification. [L'OAP thématique « Cadre de vie »](#) est établie dans l'objectif d'un maintien de la qualité du cadre de vie. Les orientations retenues doivent permettre d'agir sur le bâti (implantation et construction) et indirectement, la densification et d'autre part sur la desserte et le stationnement (voiries et parkings).

Le PADD incite également à consolider l'armature des espaces naturels de la commune et à valoriser le patrimoine paysager de la commune.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » (et noire/éclairage) va dans le sens d'un renforcement de la prise en compte environnementale, à la fois en termes de préservation mais aussi de prise en compte et de valorisation. Elle permet de faire des recommandations en termes de biodiversité (trames verte, bleue et noire), de clôtures et de gestion de l'eau.

#### L'OAP sectorielle « centralité »

Dans le but de prioriser les extensions urbaines dans un seul secteur afin de stopper l'urbanisation autour des hameaux dispersés et le mitage des espaces agricoles, il est apparu nécessaire pour la Mairie d'envisager la création d'une centralité autour du noyau villageois, même si celui-ci est plutôt symbolique et quasiment inexistant aujourd'hui.

L'OAP sectorielle se situe donc au cœur de la commune, à proximité de la mairie et de l'église. Ce noyau villageois, malgré sa discrétion à l'échelle du grand paysage, s'intègre harmonieusement dans la topographie locale. Les éléments caractéristiques de cette zone comprennent une zone de stationnement, quelques bâtiments de caractère, l'église et la mairie attenante. Un chemin rural, aboutissant en impasse non loin de cette centralité, dessert et traverse l'ensemble.

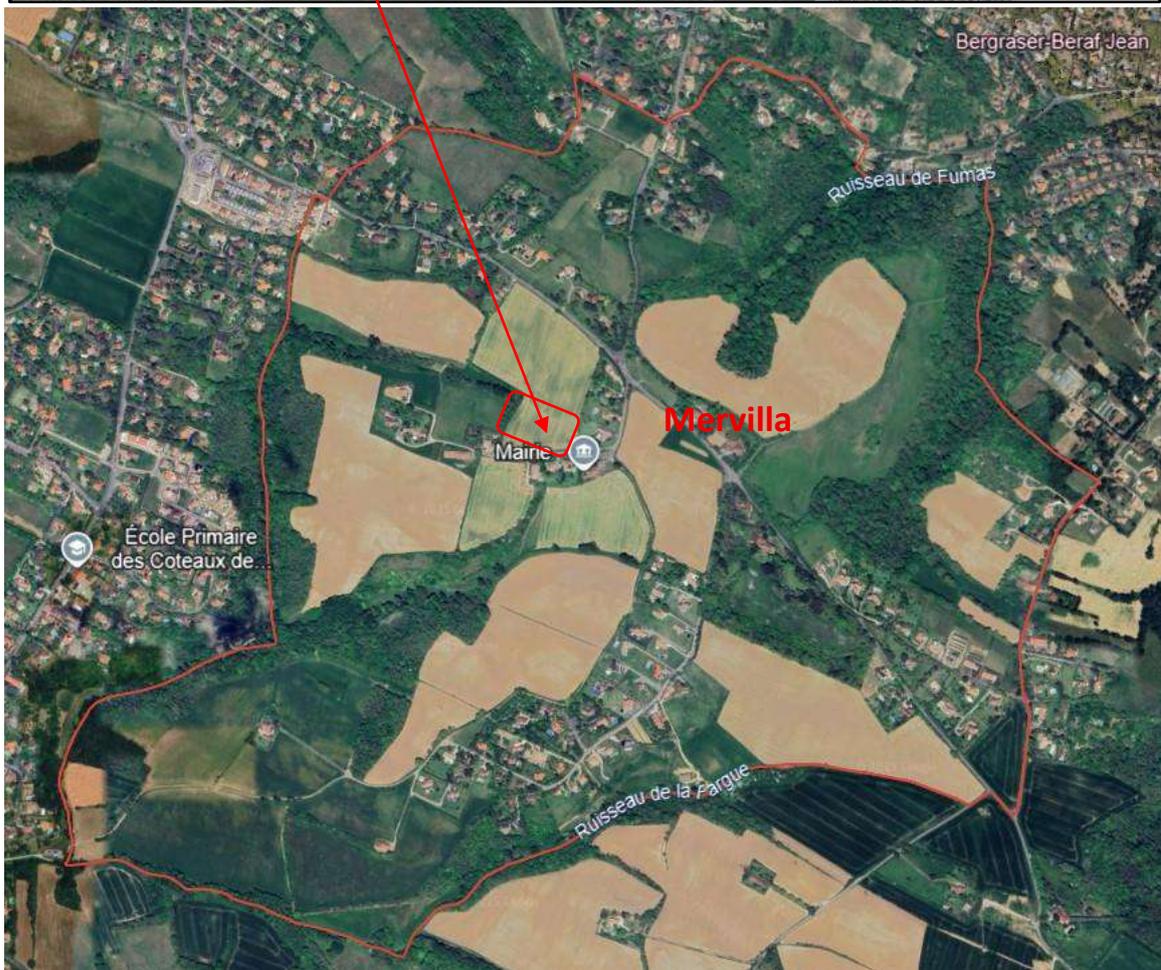
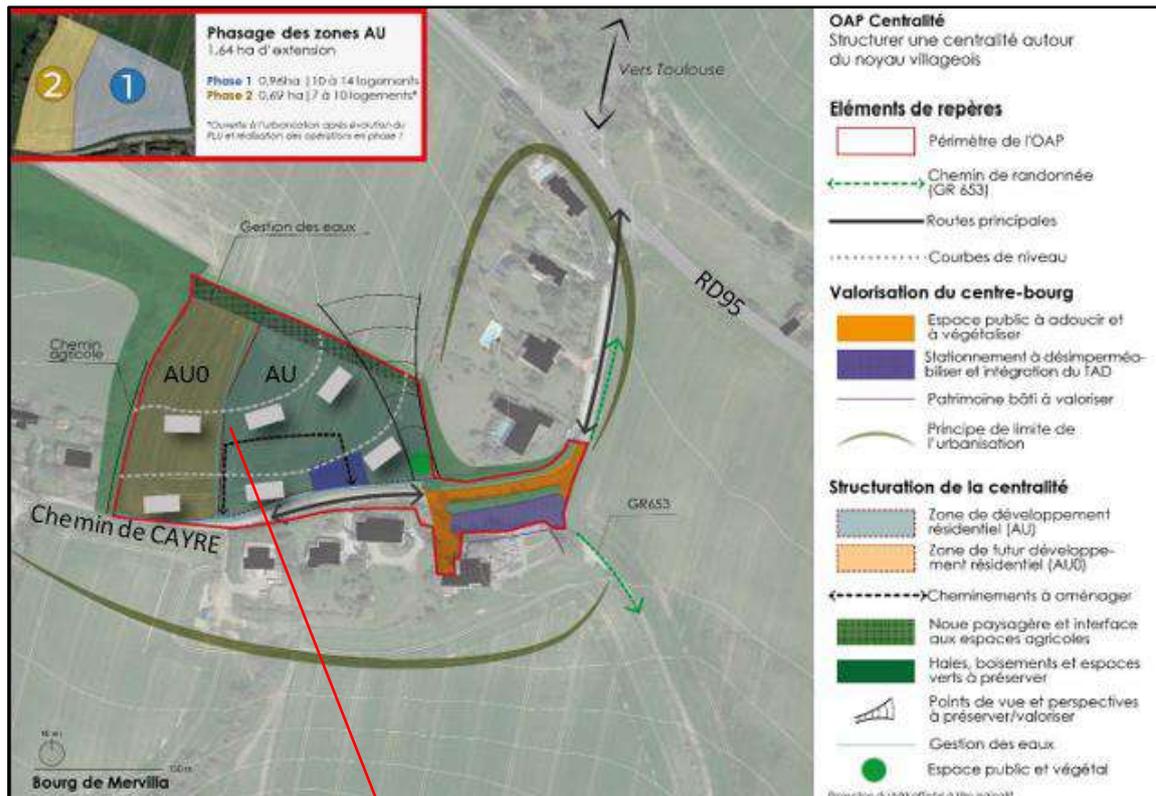
L'OAP s'étend sur un versant orienté vers le nord en direction de l'agglomération toulousaine et est **visible depuis la route des crêtes. Une intégration architecturale est nécessaire pour préserver la vue de l'église depuis le grand paysage.** Le point bas de ce versant est marqué par un talweg sec menant à un exutoire naturel au nord-ouest de l'unité foncière.

La zone est caractérisée par un **espace agricole** situé entre deux zones habitées comprenant des pavillons sur de vastes unités foncières. Elle est bordée au sud par le noyau villageois existant et au nord par le fond de vallon.

La présente OAP a donc pour objet de définir la programmation d'un nouvel ensemble bâti et d'apporter une cohérence de centralité et de requalification de l'espace public existant.

L'OAP définit plusieurs secteurs :

- La zone AU (environ 9 600 m<sup>2</sup>), à aménager en priorité
- La zone AU0 (6 900 m<sup>2</sup>), qui sera aménagée dans un deuxième temps, à la faveur d'une modification du PLU (*article L153-38 du Code de l'urbanisme*).
- Au-delà de ces deux secteurs « à urbaniser », l'OAP définit également une stratégie de valorisation du bourg.





## 1.4. Respect de la procédure

Dans ce paragraphe, nous ne reviendrons pas sur l'ensemble des points décrits dans mon rapport d'enquête. Nous retiendrons seulement une synthèse des points essentiels qui montrent que **la procédure a été respectée selon la réglementation et/ou les engagements pris notamment au travers d'arrêtés municipaux et dans les délais.**

En premier lieu, nous rappellerons que nous avons vérifié que la Mairie a bien la légitimité pour engager l'élaboration de son PLU puisqu'elle s'est opposée au transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes du SICOVAL (cf. délibération n°2021-10 en date du 09/04/2021) et que le seuil de la minorité d'opposition au transfert par les communes a été atteint.

Le choix de la procédure d'élaboration du PLU est fixé par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le PLU fait l'objet d'une **procédure d'élaboration en application des articles L. 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

**La présente enquête publique est organisée et conduite dans le cadre des articles du Code de l'environnement L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46.**

**L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 13 février 2025 10h00 au vendredi 14 mars 2025 15h30, soit une durée d'enquête publique de 30 jours calendaires.**

Le projet de PLU étant dispensé d'évaluation environnementale par la MRAe, la durée de l'enquête publique aurait pu être de 15 jours. Cette durée de 30 jours montre la volonté de la commune de laisser le temps au public de prendre connaissance du dossier et d'exprimer ses observations.

Les principales étapes, avant et pendant l'enquête publique, ont été les suivantes :

- des débats et approbations en Conseil Municipal,
- une phase de concertation avec notamment une réunion publique le 14/05/2024,
- la décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale,
- la demande et la réception d'avis des PPA,
- la désignation de 2 Commissaires Enquêteurs (1 titulaire et 1 suppléant) pour la conduite de l'enquête publique,
- l'information du public dans la presse, par voie d'affichage dans la commune, sur le site internet de la commune, sur l'application alerte citoyen, par la distribution d'un flyer dans les boîtes aux lettres des administrés de Mervilla,
- la possibilité pour le public de prendre connaissance du dossier d'enquête publique (papier et numérique sur le site internet de la commune) et de faire part de ses observations, sur le registre papier, par courrier, par mail et lors de 4 permanences de la Commissaire Enquêteur titulaire.

**Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'ensemble des pièces demandées par la réglementation en vigueur (article R123-8 du code de l'environnement) et permet de comprendre le projet de PLU :**

- des pièces administratives (la délibération n°2020-34 du 15/10/2020 prescrivant l'élaboration du PLU, la délibération n°2021-27 du 14/06/2021 concernant le débat en Conseil Municipal du PADD, la délibération n°2024-27 du 04/07/2024 rappelant les objectifs de l'élaboration du PLU et les objectifs du PADD, rappelant les débats sur le PADD, approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU, l'arrêté municipal n°2025-01 du 28/01/2025 portant ouverture de l'enquête publique etc),
- la décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la MRAe,
- une note de synthèse et un rapport de présentation comprenant en particulier les objectifs du PLU, le contexte de la commune, l'urbanisation prévue d'ici 2031, les zonages et les emplacements réservés, la compatibilité du PLU avec les dispositions réglementaires et les documents supra communaux, les incidences sur les milieux naturels et le patrimoine, le calcul de la consommation des ENAF etc,
- le PADD, les OAP, les règlements écrit et graphique,
- des annexes notamment les servitudes d'utilité publique ou encore le plan de prévention des risques naturels,
- Les avis des PPA.

**Commentaires de la Commissaire-Enquêteur :**

***Si le dossier est complet et globalement clair, et bien que les tendances soient cohérentes, on notera cependant que l'estimation du nombre d'habitants à l'horizon 2031, le besoin en nouveaux logements, les capacités encore mobilisables et la consommation d'ENAF ne sont pas très clairs dans le dossier soumis à l'enquête publique, avec plusieurs chiffres différents, chiffres qui ont été réévalués dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.***

**L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière et dans de bonnes conditions.**

Le **Procès-Verbal de synthèse** a été établi par la Commissaire Enquêteur titulaire et a été remis en main propre à Monsieur le Maire au cours d'une réunion qui s'est tenue le **vendredi 21 mars 2025** à la Mairie de Mervilla.

**Les réponses de la Mairie** aux questionnements de la Commissaire Enquêteur et aux observations du public sont parvenues à la Commissaire Enquêteur suppléante par mail, le **jeudi 03 avril 2025**. Ce mémoire figure de façon intégrale en annexe 7.7. du rapport d'enquête.

Le mémoire en réponse de la Mairie aux avis des PPA, qui ne figurait pas au dossier d'enquête publique disponible sur le site de la mairie, est joint en annexe 7.8. du rapport d'enquête.

Les éléments les plus marquants ont été insérés au fil du rapport d'enquête.

Madame Averous et/ou moi-même, nous avons pu sans difficulté :

- prendre connaissance des documents présentés à l'enquête publique,
- solliciter chaque fois que de besoin la Mairie pour des documents et explications complémentaires sur le projet,
- échanger avec la Mairie autant que de besoin,
- constater que Monsieur le Maire atteste que l'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé à plusieurs endroits de la commune 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, que l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête a également été affiché au lieu et place accoutumés,
- vérifier la publicité de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, et l'information sur différents supports de diffusion classiquement utilisés par la Mairie,
- constater que le dossier était accessible au public (dossier papier au siège de l'enquête en Mairie et sur le site internet de la commune),
- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations, questionnements ou propositions, par courrier à l'attention de la Commissaire Enquêteur, par mail ou sur le registre papier,
- tenir 4 permanences pour recevoir le public, comme prévues par l'Arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et par l'avis d'enquête publique,
- visiter la ville et nous rendre compte, par nous-mêmes, des enjeux de la commune,
- avoir une réunion avec la Mairie avant le démarrage de l'enquête publique pour fixer les modalités de l'enquête publique (le 20/12/2024) et une réunion physique dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête (le 21/03/2025) pour un entretien sur son déroulement et pour remettre le Procès-Verbal de synthèse contenant les observations du public et les questionnements de la Commissaire Enquêteur titulaire,
- examiner les éléments apportés par la Mairie, maître d'ouvrage, en réponse d'une part aux avis des PPA, et d'autre part au Procès-Verbal de synthèse.

## 2. Examen des observations

### 2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

**16 PPA ont donné leur avis.**

- **2 avis sont défavorables (CDPENAF et DDT31), 1 avis est réservé (SICOVAL - Service Politique de l'Habitat), 1 avis est favorable mais conditionné à la prise en compte des observations (Chambre d'agriculture) ;**
- 7 avis sont favorables ou sans observation ;
- 5 avis donnent des recommandations, observations ou compléments à intégrer au dossier.

Le mémoire en réponse de la Mairie aux avis des PPA a fait l'objet d'une présentation en Conseil Municipal le 28/01/2025 et a été **approuvé à l'unanimité** (cf. décision n°2025-09 du 03/02/2025).

Dans son mémoire en réponse, la Mairie s'est attachée à expliciter les points soulevés par les PPA ou propose des modifications avant approbation du PLU. On rappellera en particulier ce qui concerne les réserves ou observations qui nous paraissent les plus importantes :

### Avis du SICOVAL - Service Politique de l'Habitat

Le Service Politique de l'Habitat du SICOVAL précise que la production d'une trentaine de logements inscrite dans le projet de PLU à l'horizon 2032 est en adéquation avec le PLH, mais ce n'est pas le cas de la diversité sociale.

**Dans son mémoire en réponse**, la commune précise qu'elle prévoira 25 logements sur la zone AU/AU0, soit environ 15 logements par hectare. Elle s'engage à modifier les principes de mixité sociale dans l'OAP et le règlement écrit : 30% au minimum de logements sociaux et/ou en accession à prix abordable avec un seuil de déclenchement de 10 logements.

### Avis de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet de PLU mais conditionné à la prise en compte des observations. Elle souligne les points suivants :

- L'analyse de la consommation d'ENAF doit être vérifiée et justifiée
- Le nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants doit être précisé
- L'étude de densification est à renforcer et le PADD doit être mis à jour pour intégrer un objectif en intensification plus ambitieux
- L'ouverture à l'urbanisation de près de 1,65 ha en zones AU/AU0 doit être mieux justifiée et la zone AU0 supprimée
- Les lieux dits « Le Catilat » au nord de la commune et « Barre » à l'est doivent être reclassés en zone agricole (moins de 10 logements et sans continuité avec des zones urbaines existantes sur les communes limitrophes)
- L'emplacement réservé n°1, d'une emprise 1 839 m<sup>2</sup>, destiné à l'extension du cimetière, doit être supprimé car il n'est pas justifié au regard de la capacité disponible dans le cimetière existant (environ 40 % de 1 500 m<sup>2</sup>) et sa localisation de l'autre côté de la route génère le morcellement d'une parcelle agricole supplémentaire. Une extension, si elle est nécessaire devra se faire au sud du cimetière existant.
- Des modifications dans le règlement écrit sont demandées pour les zones A et N

**Dans son mémoire en réponse**, et en complément des réponses apportées aux autres PPA, en particulier la DDT, la commune précise les modifications qu'elle apporte dans son projet de PLU :

- La carte des potentiels de densification sera remplacée pour prendre en compte les évolutions les plus récentes. Le potentiel mobilisable retenu est d'une dizaine de logements au lieu des 15 initialement prévus. 25 logements seront prévus sur la zone

AU/AU0, soit environ 15 logements par hectare, ce qui correspond aux demandes du SCoT.

- Concernant la zone AU0, le nombre de logements prévus sur la zone AU/AU0 ayant été porté à 25, la densité correspond aux attentes du SCoT (15 logements/ha). Le besoin d'extension est lié au scénario d'accueil retenu par la commune avec un besoin de 35 nouveaux logements. En effet, il ne semble pas réaliste, au vu des dynamiques de densification actuelle sur la commune, de considérer qu'il sera possible de construire plus d'un tiers de la production en densification. La production en densification a donc été fixée à 10 logements.
- L'emplacement réservé n°1 pour l'extension du cimetière est en fait destiné à un espace de retournement pour le transport à la demande (TAD) ; cela sera remplacé sur les pièces réglementaires.
- Concernant les lieux dits au nord et à l'est de la commune, la mairie précise qu'elle souhaite les maintenir en zone U car des autorisations d'urbanisme ont déjà été données, ces secteurs sont déjà urbanisés et n'ont plus de vocation agricole.

### Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale des Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet **un avis défavorable sur l'économie générale du projet** au motif que :

- Les ambitions de la commune en termes de gestion économe de l'espace et de préservation des espaces agricoles, affichées dans le PADD, ne sont pas traduites de façon satisfaisante dans le document d'urbanisme arrêté. Les chiffres ne sont pas clairs.
- Le projet d'urbanisation ne tient compte que partiellement de l'étude de densification.
- Les enveloppes urbaines ne sont pas tracées strictement autour des espaces contigus bâtis ou imperméables et englobent des espaces naturels et agricoles.
- La densité globale de logements est trop inférieure aux prescriptions du SCoT en vigueur.

**Le mémoire en réponse de la Mairie** renvoie aux réponses données aux observations de la Chambre d'Agriculture et aux réserves de la DDT31. La Mairie rappelle que les **25 logements désormais retenus sur la zone AU/AU0** permettent de respecter la densité attendue par le SCoT. Ailleurs, elle fixe une **production en densification de 10 logements**, considérant qu'au-delà ce ne serait pas réaliste au vu des dynamiques actuelles sur la commune.

Par ailleurs, la CDPENAF émet un **avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N** (surface de plancher, et emprise au sol).

**Le mémoire en réponse de la Mairie** précise qu'avec les modifications apportées au règlement des zones A et N, les demandes de la CDPENAF seront désormais respectées.

## Avis de la DDT 31

La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne donne un **avis défavorable** en indiquant que la lisibilité du projet communal et la dimension opérationnelle nécessitent d'être revues, en particulier sur les points suivants :

- Revoir les méthodes de calcul de la consommation foncière et veiller à leur reproductibilité ;
- Rendre cohérente entre elles et mettre à jour l'ensemble des pièces du projet de PLU avec les données les plus récentes ;
- Inscrire le projet communal dans un objectif de modération de consommation foncière ;
- Réinterroger le zonage des constructions à l'est de la commune ;
- Rendre compatible le PLU avec le PLH et le SCoT en matière de logement social ;
- Approfondir la traduction réglementaire des enjeux environnementaux ;
- Prendre en compte les enjeux climat-énergie dans le diagnostic et les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU, notamment en ce qui concerne le développement des énergies renouvelables.

**Dans son mémoire en réponse**, en complément des éléments déjà évoqués plus haut, la Mairie s'engage à :

- Actualiser les chiffres de population dans le rapport de présentation et dans le PADD (294 en 2021, 302 en 2024, 344 en 2034 pour le scénario 3 retenu - tendance médiane). Les scénarios de croissance 1 et 2 seront également légèrement modifiés.
- Réajuster le calcul de la consommation d'ENAF. Le résultat qui sera présenté dans le rapport de présentation sera ainsi de 8,9 ha consommés entre 2011 et 2021, 0,7 ha consommés entre 2021 et 2024 et de 3,9 ha planifiés pour la période 2024-2031, **soit 4,6 ha pour la période 2021-2031 à comparer aux 4,4 ha autorisés** par l'application des 50% par rapport à la période 2011-2021. Ce dépassement apparaît acceptable à la commune et au SICOVAL en appui technique de la commune.
- Placer en EBC (Espace Boisé Classé) le secteur localisé à l'est de la commune identifié en espace naturel/forestier dans la continuité des espaces voisins (sauf parcelle de l'antenne) et adapter le règlement graphique (EBC et ripisylve le long du ruisseau de la Fargue).

Concernant les énergies renouvelables, le mémoire en réponse renvoie au lancement de la réflexion du SICOVAL sur un schéma de développement des énergies renouvelables sur son territoire.

## 2.2. Observations du public

Au cours de l'enquête publique, **11 observations ont été recueillies sur le registre papier ou retranscrites** par suite de l'envoi d'un mail, d'un courrier ou d'un échange verbal lors des permanences.

**Une observation est arrivée après la clôture de l'enquête.** Elle aborde un point relatif à la compréhension du règlement écrit et a donc, exceptionnellement, été prise en compte dans le Procès-verbal de synthèse adressé à la commune.

### **De façon globale et en synthèse :**

Les observations du public sur le projet de PLU concernent essentiellement des demandes de requalification de zonage et des questions relatives aux maintien de la qualité du cadre de vie :

- 4 observations relatives au zonage du PLU concernant leurs parcelles
- 6 observations générales concernant la préservation du cadre de vie ou des précisions sur le règlement :
  - La protection des paysages en régulant l'agrivoltaïque ;
  - La protection du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, non transcrite sur le règlement graphique ;
  - L'encadrement des divisions parcellaires ;
  - L'amélioration des mobilités par une amélioration de la desserte du TAD et le renforcement de la sécurité de la route des crêtes ;
  - Les emplacements réservés et tout particulièrement l'ER3 ;
  - Les autorisations sous réserve dans le règlement de la zone U.

En complément,

- une personne est venue lors de la première permanence du 03/02/2025 pour consulter le dossier mis à l'enquête et a noté sur le registre papier l'absence d'inconvénient du projet et du zonage proposé pour sa parcelle située chemin de CAYRE (cf. observation 1).
- Un ancien Maire est venu consulter le dossier le 04/03/2025 et n'a pas fait d'observation particulière (cf. observation 5).

**L'ensemble des réponses de la Mairie est donné en annexe 7.7. du rapport d'enquête et les éléments en synthèse dans les tableaux figurant au § 5.**

En complément des réponses apportées par la Mairie, la Commissaire Enquêteur suppléante a souhaité avoir des éclaircissements sur deux points particuliers, la justification du choix de l'emplacement de la zone AU/AU0 et la réponse à l'observation n°2 concernant des parcelles situées en bout du chemin de CAYRE :

### **Concernant la zone AU/AU0 :**

Pourquoi avoir choisi précisément la parcelle 351 ? et pas par exemple la partie nord de la parcelle 427 ou d'autres parcelles ?

Cette parcelle a-t-elle un lien avec les parcelles 14 - 213 - 427 (même propriétaire ?) ; y a-t-il un risque de couper des continuités agricoles ?

A ces questionnements, la Mairie répond que la parcelle 351 (parcelle choisie pour l'OAP) a été retenue comme la plus proche du centre village et contigüe aux constructions récentes et qui ne fait pas de rupture des continuités agricoles. Ce choix avait été suggéré et validé à l'époque par la DDT et une étude a même été réalisée par le CAUE en ce sens.

Si la parcelle 427 avait été choisie, celle-ci aurait fait une coupure des continuités agricoles, compte tenu qu'elle se situe entre les parcelles agricoles 428 et 294 d'un côté et 537 et 544 de l'autre.

La Mairie précise que toutes les parcelles 213, 14, 351 et 427 appartiennent au même propriétaire, comme la majorité des parcelles qui entourent le centre du village.



### Concernant la réponse à l'observation 2 (parcelles 426-320) :

Pourquoi est-il écrit que "l'intégration de l'ensemble des constructions en zone U ajouterait plus de 2 ha de consommation foncière au PLU", alors qu'elles sont déjà construites donc par définition déjà comptabilisées en consommation foncière ou à ne pas comptabiliser car peut-être

construites avant 2011 ? et surtout à proximité immédiate de l'OAP centralité et de la zone AU/AU0 ?

Cette conclusion n'est-elle pas en contradiction avec la réponse aux observations 6 et 7 qui indique que "les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire accordée" ?

A ces questionnements, la Mairie répond que :

L'affirmation comme quoi « l'intégration de l'ensemble des constructions dans une zone U ajouterait plus de 2 ha de consommation foncière au projet de PLU » est un peu un abus de langage puisqu'elle est liée à l'approche comptable du PLU dans laquelle on comptabilise les surfaces urbanisables. Ces surfaces sont effectivement déjà consommées (une partie seulement entre 2011 et 2021) mais si elles étaient basculées en U, elles pourraient être divisées, ce qui n'est pas possible avec le classement en zone A. Cette affirmation est également liée à une approche infra-parcellaire qui était prévue dans le ZAN avec l'approche sur l'artificialisation à intégrer après 2031 (potentiellement remis en cause par le projet TRACE en discussion à l'Assemblée).

Les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites quand le projet de PLU a déjà prévu de les inclure en zone U, comme c'est le cas du côté de Castanet (à l'est ou au nord). Les parcelles 425, 426 et 495 ne peuvent être considérées comme zones U car les constructions y sont trop peu nombreuses et situées au bout d'une impasse. Comme déjà évoqué dans la réponse, la DDT conteste déjà le fait de placer en zone U des secteurs constitués de 6/7 maisons donc pour 3 maisons, cela paraît compliqué.

L'intégration en zone U de tels secteurs très réduits est potentiellement contradictoire avec le futur SCOT qui (dans l'état actuel du projet) contraint voire interdit l'extension et la densification des hameaux.

Il paraît donc pertinent pour l'instant de ne pas inclure ce secteur dans une zone U. A terme peut-être, une fois l'opération AU/AU0 réalisée, l'ensemble de ce secteur pourrait éventuellement être intégré dans une zone U centrale.

### **Commentaires de la Commissaire Enquêteur**

***Les réponses de la Mairie n'apparaissent pas claires, notamment pour les raisons suivantes :***

- ***la zone en bout du chemin de Cayre, déjà construite, est en continuité de la zone AU/AU0 que la Mairie souhaite ouvrir à l'urbanisation, et positionnée dans la même impasse,***
- ***elle se situe non pas dans un hameau éloigné mais à proximité du centre-bourg (à 300 m de la Mairie et de l'Eglise), centre-bourg où justement la Mairie affiche sa volonté de densifier,***
- ***pour des hameaux éloignés, la Mairie intégrera aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de permis de construire accordée. La seule justification donnée à cette différence de traitement est que « le projet de PLU a déjà prévu de les inclure en zone U » mais cette justification n'apparaît pas convaincante pour des constructions plus proches du centre-bourg.***

### 3. Conclusions motivées de la Commissaire Enquêteur

#### **Concernant l'enquête publique :**

- La procédure d'enquête publique sur l'élaboration du PLU de Mervilla a été respectée ; toutes les phases se sont déroulées conformément à la réglementation en vigueur : prise des différentes décisions par l'autorité organisatrice, mesures de publicité préalables à l'enquête publique, tenue des permanences de la Commissaire Enquêteur, consultation de l'autorité environnementale, recueil des observations des PPA et du public, communication avec le maître d'ouvrage, clôture de l'enquête, traitement du procès-verbal de synthèse des observations...
- Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, présentant les éléments techniques, les enjeux du projet et les prescriptions, même si quelques chiffres méritent d'être fiabilisés (évolution de la population, besoin en constructions nouvelles, consommation d'ENAF) et même si quelques annexes relativement mineures n'étaient pas présentes sur le site internet de la Mairie.
- Le public a été informé de la tenue de l'enquête publique par les canaux habituels de la Mairie, un flyer a même été distribué dans les boîtes aux lettres, et le public a pu consulter le dossier papier en Mairie et le dossier numérique sur le site internet de la Mairie.
- Le public a eu la possibilité de faire part de ses observations, questionnements et remarques sur le projet.
- L'élaboration du PLU ayant été dispensé d'évaluation environnementale par l'autorité environnementale, la MRAe, la durée de l'enquête aurait pu être de 15 jours. Elle a été de 30 jours ouvrables, ce qui témoigne de la volonté de la commune de laisser le temps au public de s'informer et d'exprimer ses observations.
- L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière et dans de bonnes conditions.

#### **Concernant le projet de PLU, le bilan peut se résumer ainsi :**

##### **Aspects positifs :**

- La commune étant régie par le RNU, elle n'a pas de prise sur son développement. Disposer d'un PLU lui permettra d'avoir un document d'urbanisme précisant les axes majeurs de son développement pour les années à venir.
- Le projet de PLU, avec les précisions ou modifications apportées par la Mairie de Mervilla, suite aux avis des PPA, aux contributions du public et aux questionnements de la Commissaire Enquêteur titulaire, est globalement cohérent avec les enjeux de la commune et les orientations d'urbanisation choisies par la Mairie, en permettant d'assurer un équilibre entre, d'une part, un développement urbain inévitable dans une commune attractive située à 13 km de Toulouse, et d'autre part, une maîtrise de l'urbanisation, une

limitation de l'artificialisation des sols et la préservation du cadre de vie des habitants, dans une petite commune rurale qui ne dispose pas d'équipements collectifs.

- La commune hérite d'une urbanisation le long des axes de circulation avec un mitage important des espaces agricoles et pâtit de l'absence d'un centre bourg réellement constitué. Le projet de PLU permet d'éviter l'accentuation du phénomène, de limiter la consommation d'espaces, de recentrer le développement urbain et de créer une centralité autour de la mairie et de l'église.
- Les perspectives de développement démographique se feront avec un phasage dans le temps ; la zone AU0 ne pourra être ouverte que quand 80% des logements de la zone AU auront été construits et cela nécessitera une modification du PLU avec nouvelle enquête publique (article L153-38 du code de l'urbanisme).
- Les zones de développement de l'urbanisation étant localisées en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques, patrimonial ou paysagers, la MRAe, en tant qu'autorité environnementale compétente en matière d'environnement, dans son examen au cas par cas, souligne que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.
- Une OAP thématique « trame verte et bleue » est prévue pour renforcer la prise en compte environnementale, la préservation et la valorisation de la biodiversité ; les continuités écologiques identifiées par le SCoT et le STRADDET ont été intégrées au zonage, ce qui permet de maintenir la trame verte et bleue de la commune.
- La Mairie a pris en compte les observations et questionnements des PPA, du public et des Commissaires Enquêteurs et a apporté des réponses et plusieurs modifications importantes, sans néanmoins que cela remette en cause l'économie globale du projet.
- Le projet de PLU présenté à l'enquête publique, avec les modifications apportées par la mairie dans sa réponse aux avis des PPA, apparaît cohérent avec les documents supra-communaux ; on citera en particulier la production de logements, la densité de logements et les critères de déclenchement de logements sociaux et/ou en accession à prix abordables qui répondent désormais aux exigences du SCoT et du PLH.
- Les réponses de la Mairie sont globalement claires tant sur les avis des PPA (ER1, lieux dits Catilat au nord et Barre à l'est...), que sur les contributions du public et sur les questionnements des Commissaires Enquêteurs ; la Mairie propose, dans son mémoire en réponse, plusieurs ajustements avant approbation du PLU ; certaines réponses mériteront néanmoins un approfondissement (cf. plus loin sur la consommation d'ENAF et l'observation 2 du public).

### **Aspects négatifs :**

- Plusieurs PPA ont émis un avis défavorable ou avec des réserves :

- La CDPENAF a émis un avis défavorable sur l'économie générale du projet dans sa version soumise à l'enquête publique, estimant notamment que les ambitions de gestion économe de l'espace et de préservation agricole affichées dans le PADD ne sont pas suffisamment traduites dans le PLU et que les enveloppes urbaines ne sont pas tracées strictement autour des espaces bâtis ou imperméables. Elle a émis également un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N (surface de plancher et emprise au sol).
  - La DDT31 a donné un avis défavorable, soulignant un besoin de revoir la lisibilité du projet et la dimension opérationnelle, en particulier, les méthodes de calcul de la consommation foncière, la mise à jour des pièces du PLU avec les données les plus récentes, le zonage des constructions à l'est de la commune, la compatibilité avec le PLH et le SCoT en matière de logement social, la prise en compte des enjeux environnementaux et le développement des énergies renouvelables.
  - Le SICOVAL (Service Politique de l'Habitat) a émis un avis réservé, conditionné à une évolution des règles de production de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable pour atteindre les objectifs du PLH.
  - La Chambre d'agriculture a donné un avis favorable conditionné à la prise en compte de plusieurs observations concernant en particulier la vérification de la consommation d'ENAF, la justification du nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants, un objectif plus ambitieux de densification, la suppression de la zone AU0, le reclassement de certaines zones en agricole et la suppression de l'emplacement réservé n°1 pour l'extension du cimetière.
- On notera un manque de clarté dans la réponse de la Mairie à l'observation n°2 concernant le zonage en A et non pas en U des parcelles déjà construites, situées en bout du chemin de CAYRE, à proximité immédiate de la zone AU/AU0 et en centre-bourg, soulevant même une potentielle contradiction avec le traitement d'autres zones construites dans des hameaux plus éloignés, pour lesquelles il est indiqué, dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, que « les limites d'urbanisation seront ajustées pour intégrer aux zones U les zones effectivement construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire accordée ».
  - La carte du règlement graphique n'est pas à jour des constructions déjà réalisées dans les zones U.

#### 4. Avis de la Commissaire Enquêteur

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe, les avis des PPA et du public et les réponses apportées par la Mairie, Maître d'ouvrage, permettent de conclure que la durée de l'enquête publique et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes.

Les règles de forme et de publicité de l'enquête, de mise à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête, de présence de la Commissaire Enquêteur titulaire lors de 4 permanences aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des contributions du public et d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.

La qualité de l'accueil et les échanges dans un climat serein ont permis un déroulement de l'enquête publique dans de bonnes conditions.

### **En l'état actuel du dossier,**

- après avoir longuement étudié le projet de l'élaboration du PLU de Mervilla,
- après avoir pris connaissance de la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe,
- après une analyse des avis des Personnes Publiques Associées et des réponses de la Mairie,
- après un examen approfondi des observations du public et des réponses de la Mairie exprimées suite au Procès-Verbal de synthèse de la Commissaire Enquêteur titulaire,
- avec les engagements pris par la Mairie de modifier certains éléments avant approbation du PLU,

**en fonction de ma propre analyse du dossier et des visites du territoire communal,**

### **je formule mon avis suivant :**

Il ressort du bilan que les aspects positifs du projet l'emportent sur ses aspects négatifs, et qu'au demeurant certains de ces derniers sont atténués par les engagements de modifications du dossier de PLU par la Mairie maître d'ouvrage.

La commune étant régie par le RNU, disposer d'un PLU est une avancée importante.

Le projet de PLU permet d'assurer un équilibre entre d'une part un développement urbain inévitable dans une commune attractive située à proximité de Toulouse et d'autre part, une maîtrise de l'urbanisation, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation du cadre de vie des habitants et un étalement dans le temps de l'urbanisation.

Le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et l'OAP thématique « trame verte et bleue » garantit la prise en compte environnementale et la préservation de la biodiversité.

Le mémoire en réponse aux observations du public et de la Commissaire Enquêteur titulaire est clair et convaincant à l'exception de la réponse à l'observation n°2 qui mérite une vérification de cohérence.

Les avis défavorables de la CDPENAF et de la DDT soulignent des désaccords sur certains points fondamentaux du projet. Néanmoins, dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la Mairie donnent des réponses et apportent des modifications au projet de PLU. La méthode de calcul de

la consommation d'ENAF mérite néanmoins d'être vérifiée et les résultats confrontés aux chiffres figurant dans le portail de l'artificialisation. Pour les autres points, j'estime que les réponses de la Mairie et ses engagements sont suffisants et convaincants.

**En conséquence,**

**j'émet un avis favorable  
sur le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Mervilla (31320)  
assorti de trois réserves**

**Réserves :**

1. Le dossier sera modifié, avant approbation du PLU, pour intégrer les évolutions proposées par la Mairie dans son mémoire en réponse aux avis des PPA et dans son mémoire en réponse au Procès-verbal de la Commissaire Enquêteur titulaire. Le document graphique sera également mis à jour, notamment avec les constructions existantes.
2. Les chiffres de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) méritent d'être consolidés avant approbation du PLU. En effet, le rapport de présentation indiquait une consommation d'ENAF de 9,3 ha (ENAF) entre 2011 et 2021, chiffre cohérent avec le portail de l'artificialisation (9,6 ha). Or le mémoire en réponse aux avis des PPA précise que le calcul de la consommation d'ENAF sera réajusté. Le résultat qui serait présenté dans le rapport de présentation serait ainsi de 8,9 ha consommés entre 2011 et 2021, 0,7 ha entre 2021 et 2024 et 3,9ha planifiés pour la période 2024-2031 (soit 4,6 ha pour 4,4 autorisés).
3. Si l'intérêt général doit, bien entendu, être recherché, un ré-examen des demandes d'habitants peut permettre, pour quelques cas ponctuels, de préserver aussi l'intérêt particulier sans dégrader l'intérêt général, tout en restant cohérent avec les orientations du PLU et du PADD ainsi que les documents supra-communaux et la loi Climat et Résilience concernant la consommation d'ENAF.  
Dans ce contexte, il est demandé de vérifier l'inscription en zone A et le cas échéant de modifier en zone U en toute ou partie, pour les parcelles actuellement construites, au bout du chemin de CAYRE, compte tenu qu'elles se situent dans le centre-bourg, en continuité de la zone AU/AUO que la Mairie souhaite ouvrir à l'urbanisation, la densification devant être privilégiée par rapport à l'ouverture de la zone AU0 située sur une parcelle agricole.

**Fait le 12/04/2025**

**La Commissaire Enquêteur, Jeanne-Marie Costes**

