MERVILLE

****

RÉVISION DU PLU

RÉUNION PUBLIQUE
29 JUIN 2021

SOMMAIRE

1. Etat d’avancement de la procédure
2. Contenu du dossier de PLU
3. Orientations du PADD
4. Règlement et Orientations d’Aménagement et de Programmation

ETAT D'AVANCEMENT DU PLU

ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE

⇒ 25 mai 2018 : **Prescription du PLU**

⇒ 25 mai 2018 : **Débat du PADD** en Conseil Municipal

⇒ 10 septembre 2018 : **1ère réunion publique**

⇒ 17 mai 2021 : **Arrêt du PLU** en Conseil Municipal

⇒ juin-juillet-août 2021 : **Consultation des PPA**

⇒ 29 juin 2021 : **2ème réunion publique**

⇒ septembre-octobre 2021 : **Enquête Publique**

⇒ novembre 2021 : **Approbation du PLU** en Conseil Municipal

Contenu du dossier de PLU

CONTENU DU DOSSIER DE PLU

1. **INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES**
2. **RAPPORT DE PRESENTATION**
3. **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
4. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
5. **REGLEMENT**
   - 5.1. PIECES ECRITES
   - 5.2. PIECES GRAPHIQUES
6. **ANNEXES**
   - 6.1. ANNEXES SANITAIRES
     - *6.1.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE*
       - 6.1.1.1. NOTE ALIMENTATION EN EAU POTABLE
       - 6.1.1.2. EAU POTABLE - PLAN DES RESEAUX
     - *6.1.2. ASSAINISSEMENT*
       - 6.1.2.1. ASSAINISSEMENT - PLAN DES RESEAUX
       - 6.1.2.2. SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX USEES
       - 6.1.2.3. SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES
     - *6.1.3. NOTE SUR LA COLLECTE DES DECHETS*
   - 6.2. SERVITUDES ET CONTRAINTES
     - *6.2.1. LISTE DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES ET DES CONTRAINTES*
     - *6.2.2. PLAN DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES*
     - *6.2.3. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION*
     - *6.2.4. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE SECHERESSE*
     - *6.2.5. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES*
     - *6.2.6. PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT*
     - *6.2.7. PLAN DE MISE EN ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS (PAVE)*
     - *6.2.8. SCHEMA MODES DOUX*
     - *6.2.9. ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)*
     - *6.2.10. PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN*

ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Etat	Règles générales d'Aménagement et d'Urbanisme : Plan de Prévention des Risques, servitudes, législation
Région Occitanie	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
Pays Nord-Toulousain	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
Merville	Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS DU PADD

- **<u>AXE 1</u> : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et agricole**

- **<u>AXE 2</u> : Mettre en œuvre une stratégie d'urbanisation maitrisée assurant un développement cohérent de la commune**

- **<u>AXE 3</u> : Renforcer le rôle structurant et fédérateur du centre-bourg**

- **<u>AXE 4</u> : Assurer un cadre de vie fonctionnel et qualitatif**

ORIENTATIONS DU PADD

➲ Atteindre un objectif de **7 600 habitants à l'horizon 2030**, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 2,1%

Scénarii de croissance démographique à l'horizon 2030

	Données projetées	Formule	Croissance ralentie
	Taux de croissance projeté		**2,1%**
Démographie	**Population projetée**	*Population 2020 + (Population 2020 X tx croissance projeté X 10 ans)*	**7 624**
	Nombre d'habitants supplémentaires projetés	*Population projetée - population 2020*	**1 323**
Logements	**Nombre de logements projetés** en intégrant le phénomène de diminution de la taille des ménages (décohabitation)	*Population projetée / taille moyenne des ménages projetée (2,5 pers)*	**3 050**
	Nombre de logements supplémentaires projetés	*Nb de lgts projetés - Nb de résidences princ. en 2020*	**611**
Impact du nombre de logements supplémentaires projetés sur la consommation des espaces	**Superficie en hectare à consommer (extension + intensification)**	*Nb de lgts à créer X 0,05 ha (en moyenne 500 m² par logement à créer)*	**31**

ORIENTATIONS DU PADD

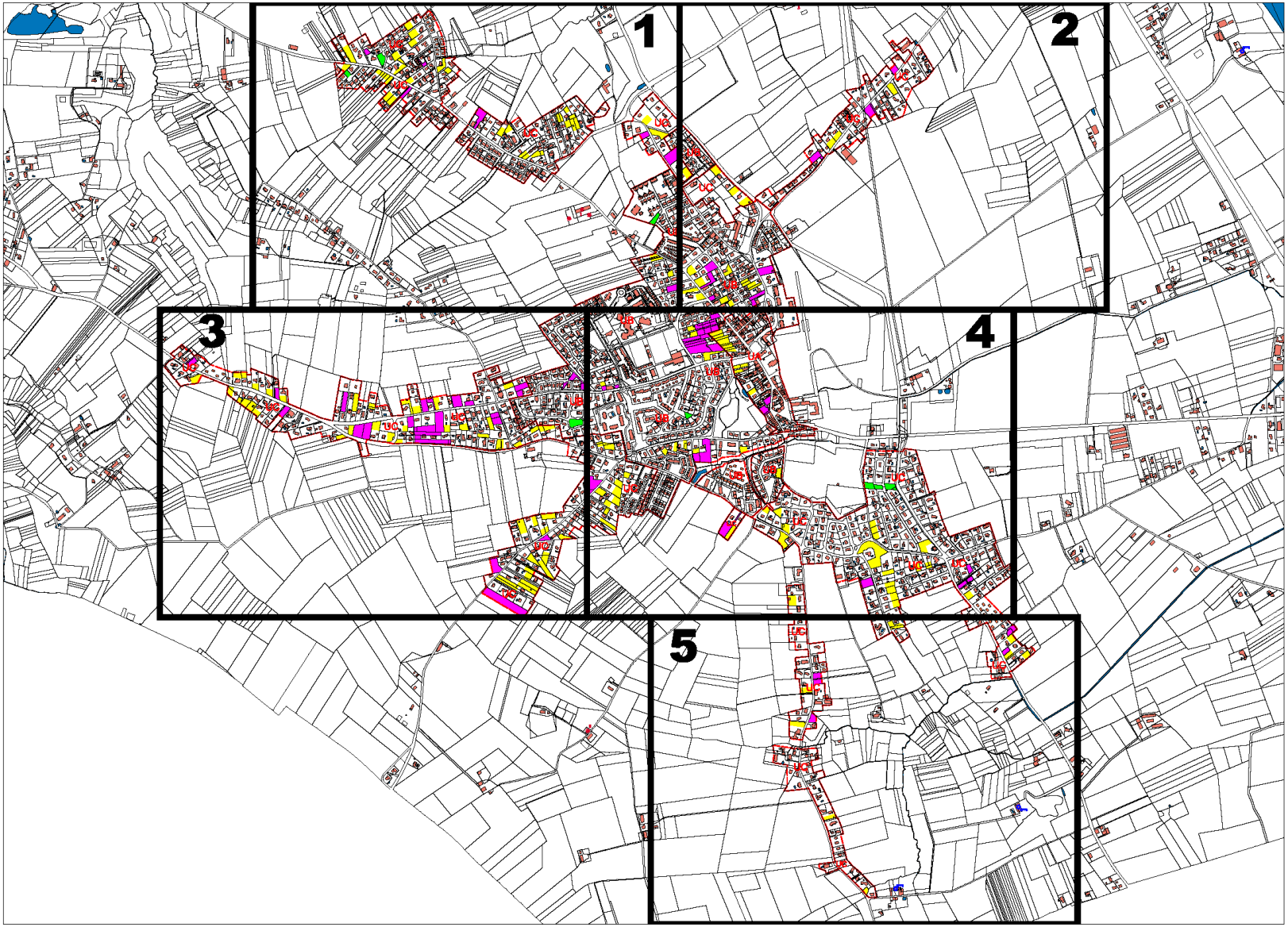
➲ Réduire la consommation foncière par rapport aux 10 dernières années :

- Entre 2011 et 2020, **59,4 ha** ont été consommés pour l'habitat, permettant de créer **787 logements,** soit une taille moyenne de parcelle de 755 m²

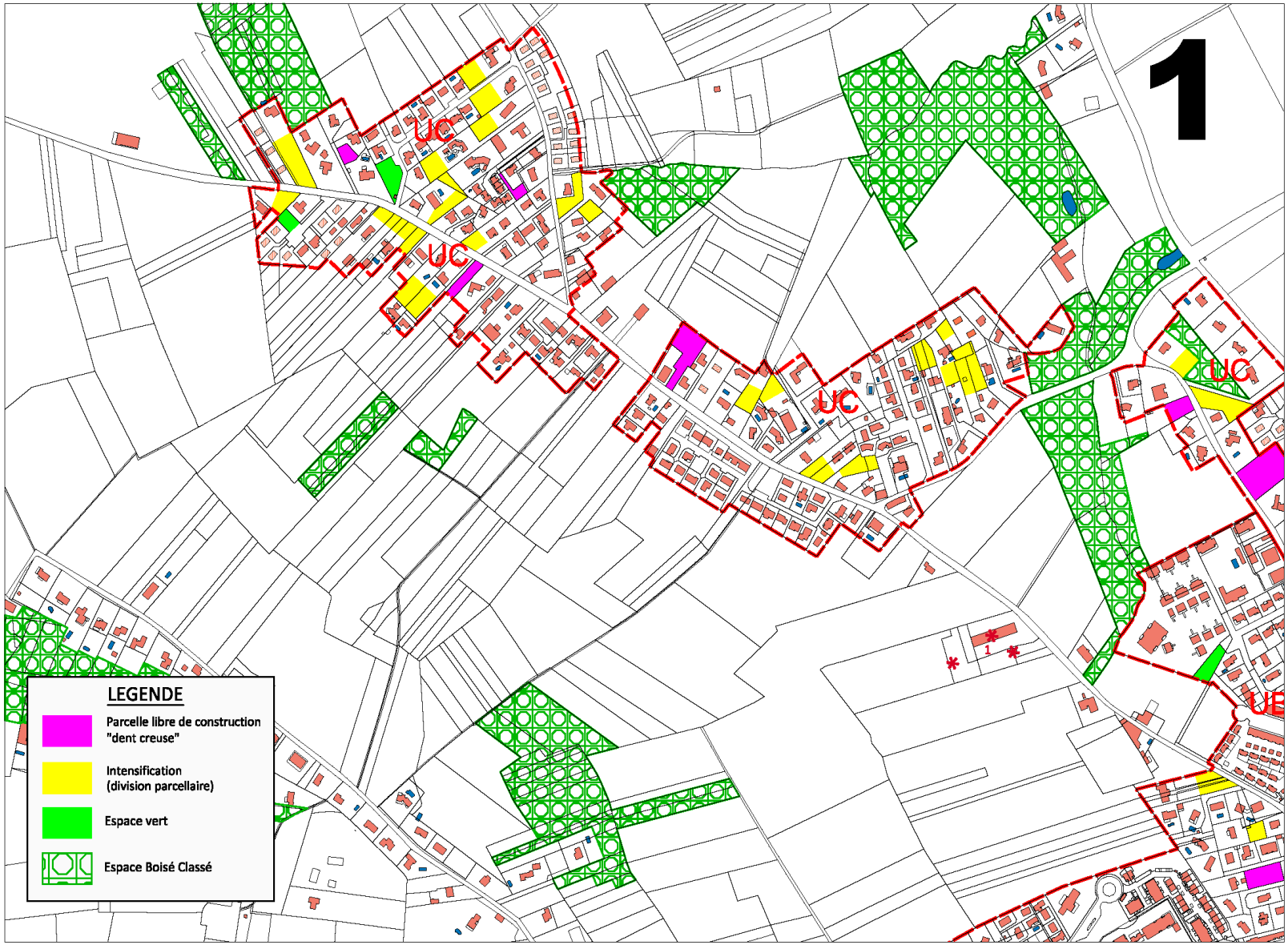
- Entre 2020 et 2030, le PLU prévoit **610 logements supplémentaires**. Considérant une taille moyenne des ménages de 2,5 et une taille moyenne de parcelle de 500 m², cela conduit à consommer environ **30 ha** pour de l'habitat

	Nombre de logements produits	Surface consommée (en ha)	Taille moyenne parcelle (en m²)
2011	39	4,2	1077
2012	119	10,4	874
2013	272	19,0	699
2014	46	4,1	891
2015	61	4,6	754
2016	46	3,3	717
2017	56	3,5	625
2018	38	3,1	816
2019	50	3,9	780
2020	60	3,3	550
TOTAL	**787**	**59,4**	**755**

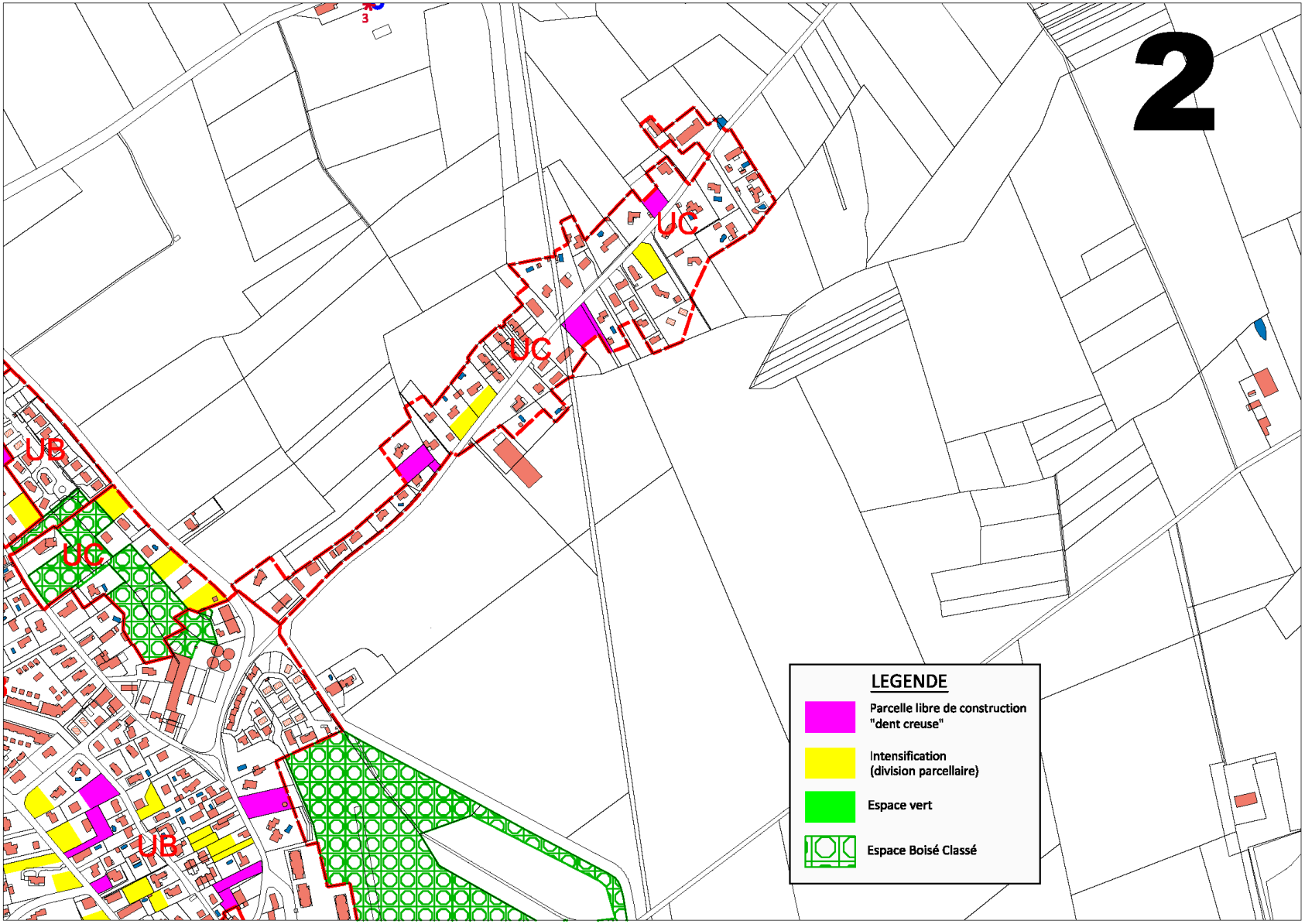
ORIENTATIONS DU PADD



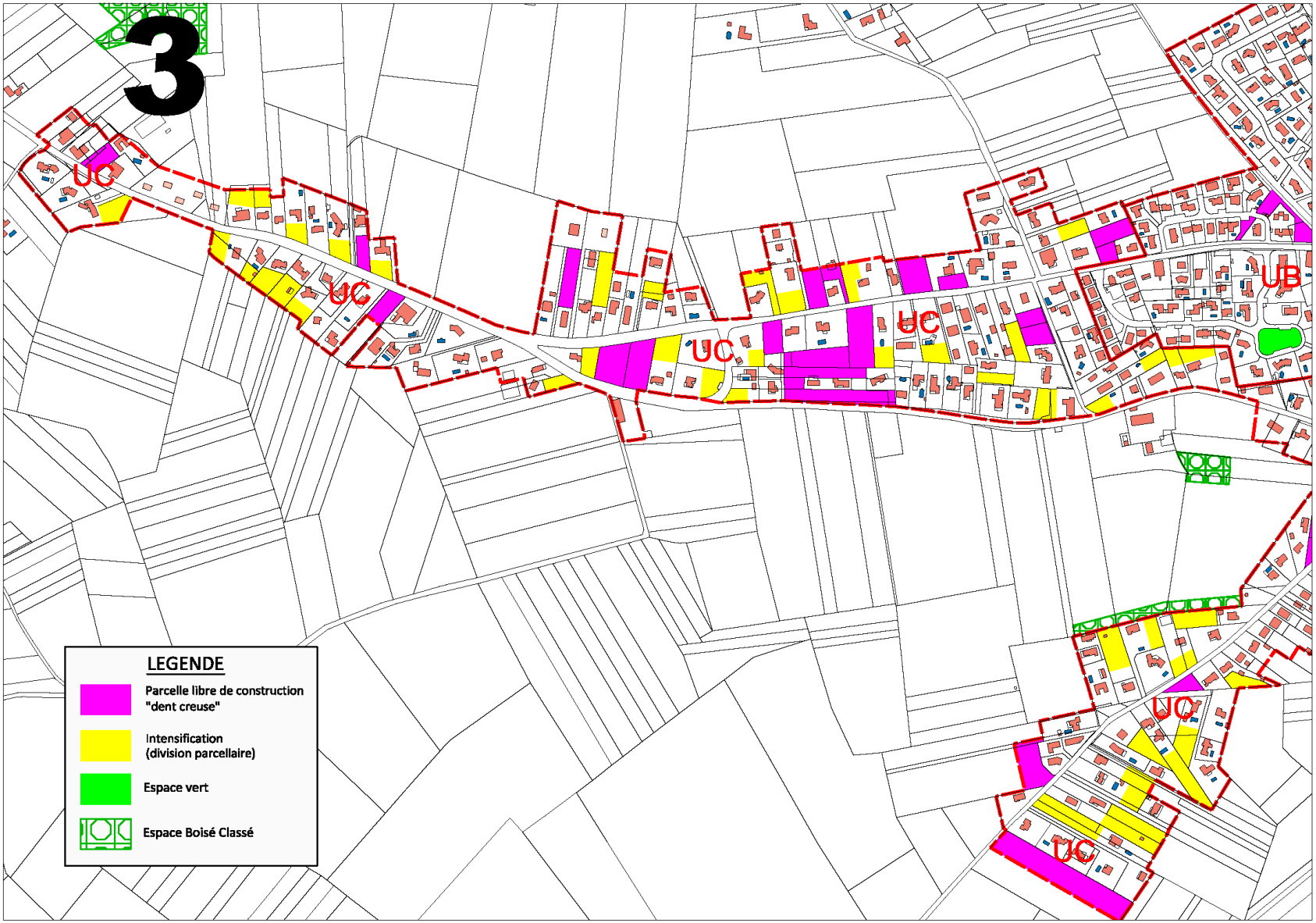
ORIENTATIONS DU PADD



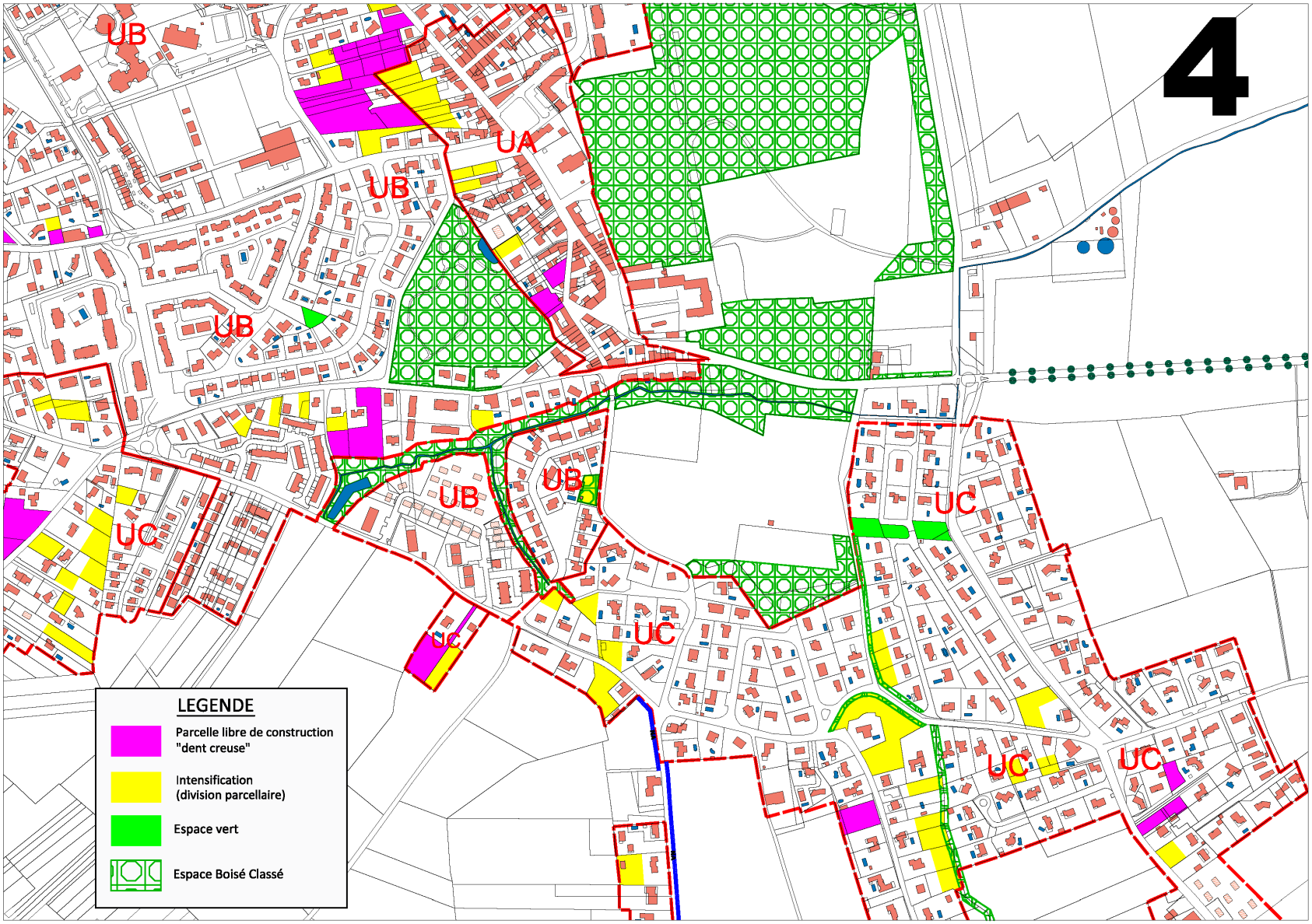
ORIENTATIONS DU PADD



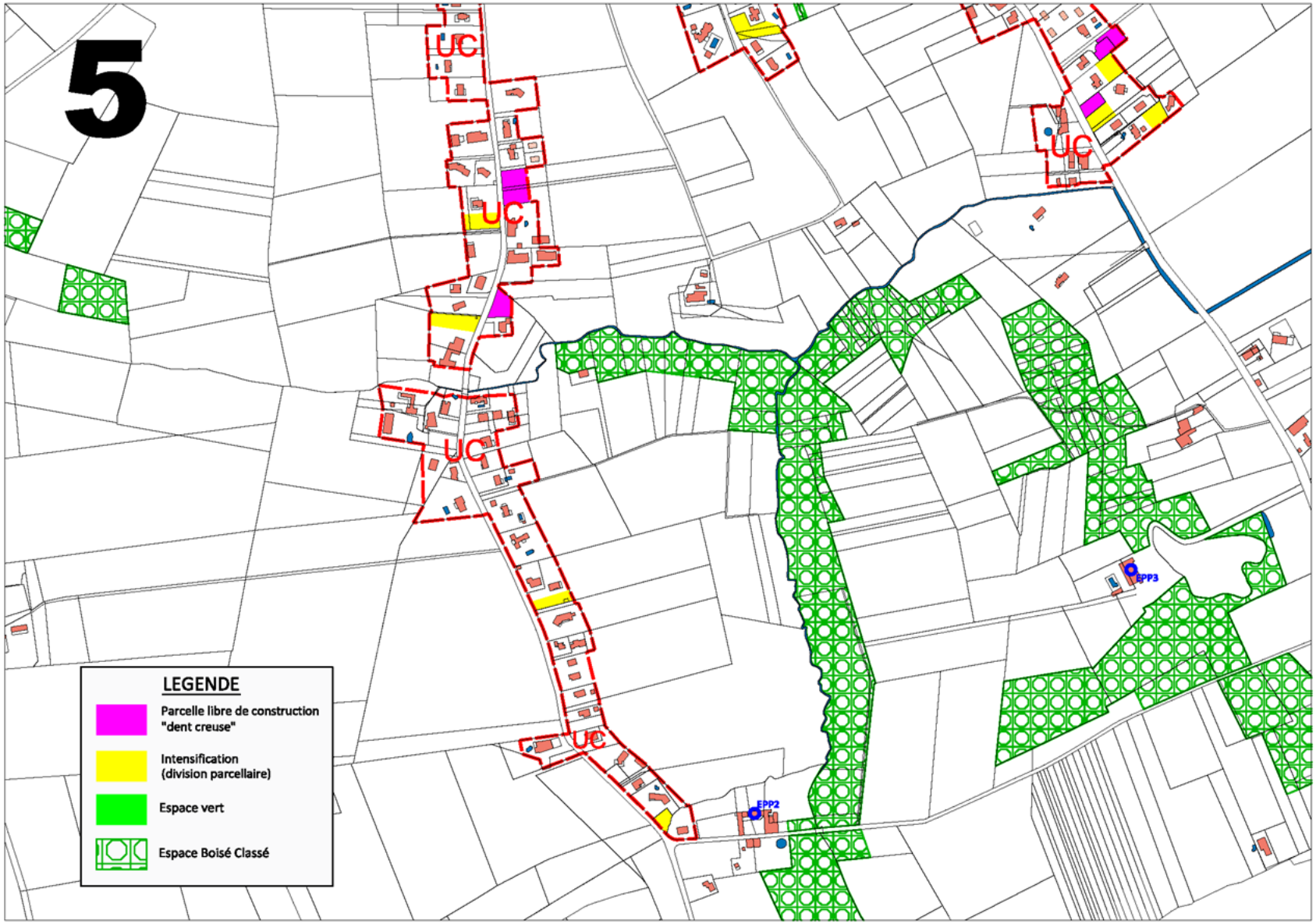
ORIENTATIONS DU PADD



ORIENTATIONS DU PADD



ORIENTATIONS DU PADD



ORIENTATIONS DU PADD

- **Urbanisation des « dents creuses »** : environ 204 logements
- **Densification du tissu urbain bâti** ou redécoupage parcellaire : environ 153 logements
- **Extension urbaine** (zones AU et AU0) : 309 logements

Gisement foncier Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements … Zone UA : 300 m² par logement Zone UB : 400 m² par logement Zone UC : 500 m² par logement
Gisement sur terrain libre		
Parcelle libre de construction "dent creuse"		
Zone UA	0,2	6
Zone UB	3,1	78
Zone UC	6,0	120
Total gisement sur terrain libre	***9,3***	***204***
Gisement sur terrain bâti		
Intensification (division parcellaire) - Renouvellement urbain		
Zone UA	0,7	23
Zone UB	1,7	43
Zone UC	12,0	240
Total gisement sur terrain bâti	***14,4***	***306***
Total gisement sur terrain bâti avec coefficient de rétention de 0,5	***7,2***	***153***
Total général "gisement foncier"	***16,5***	***356***

Capacité d'urbanisation des zones AU	Capacité en superficie (ha)	Capacité en nombre de logements
Zone AU "habitat"	10,7	166
Zone AU0	5,7	143
Total capacité d'urbanisation des zones AU	***16,4***	***309***

Total capacité d'accueil "habitat"	32,9	665

⇒ Le PLU permet la réalisation de 665 logements sur une superficie de 32,9 ha, soit une **densité brute de 20 logts/ha**

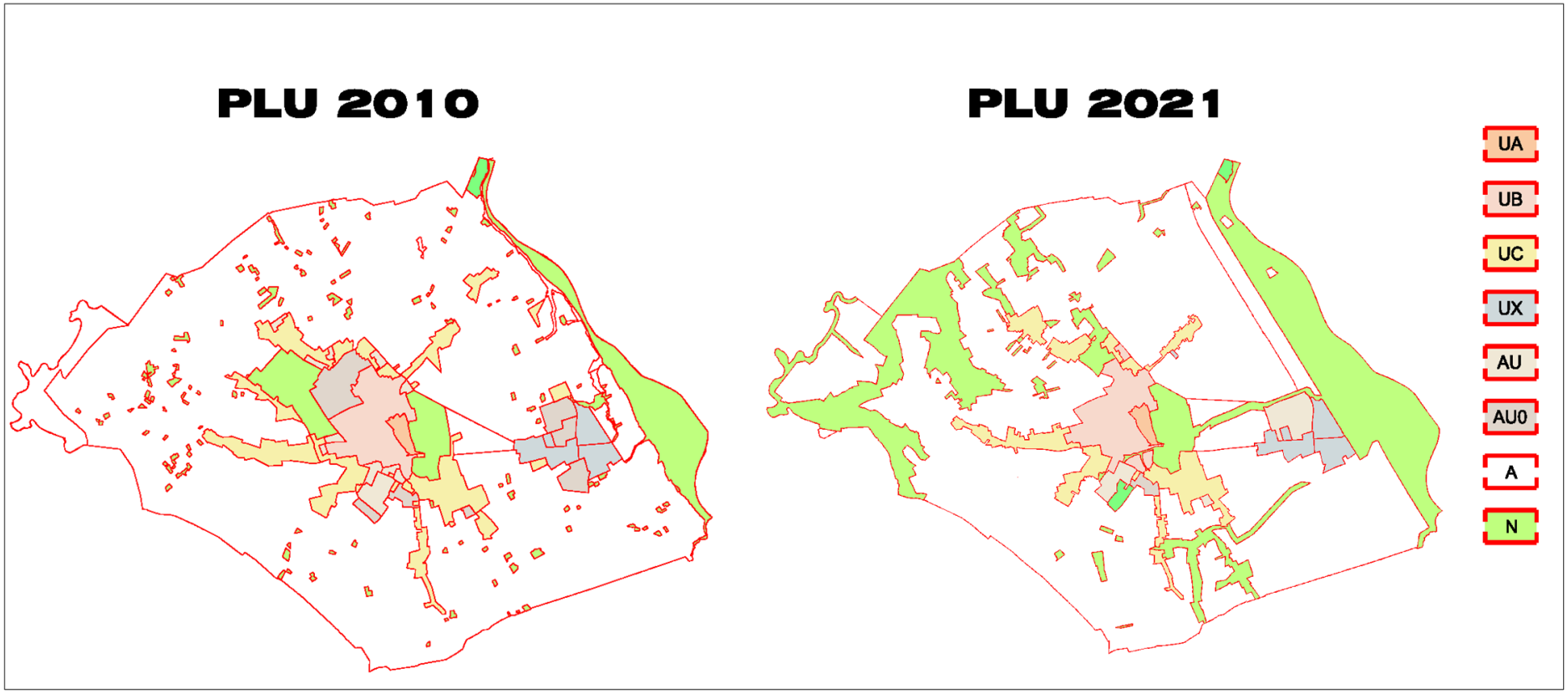
RÈGLEMENT
ET
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

LE RÈGLEMENT

- Le règlement délimite les zones :
  - urbaines (U)
  - à urbaniser (AU)
  - agricoles (A)
  - naturelles et forestières (N)

- Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

LE RÈGLEMENT



LE RÈGLEMENT

LES ZONES URBAINES

Zone UA : Centre-ville historique

Zone UB : Premières extensions du centre-ville

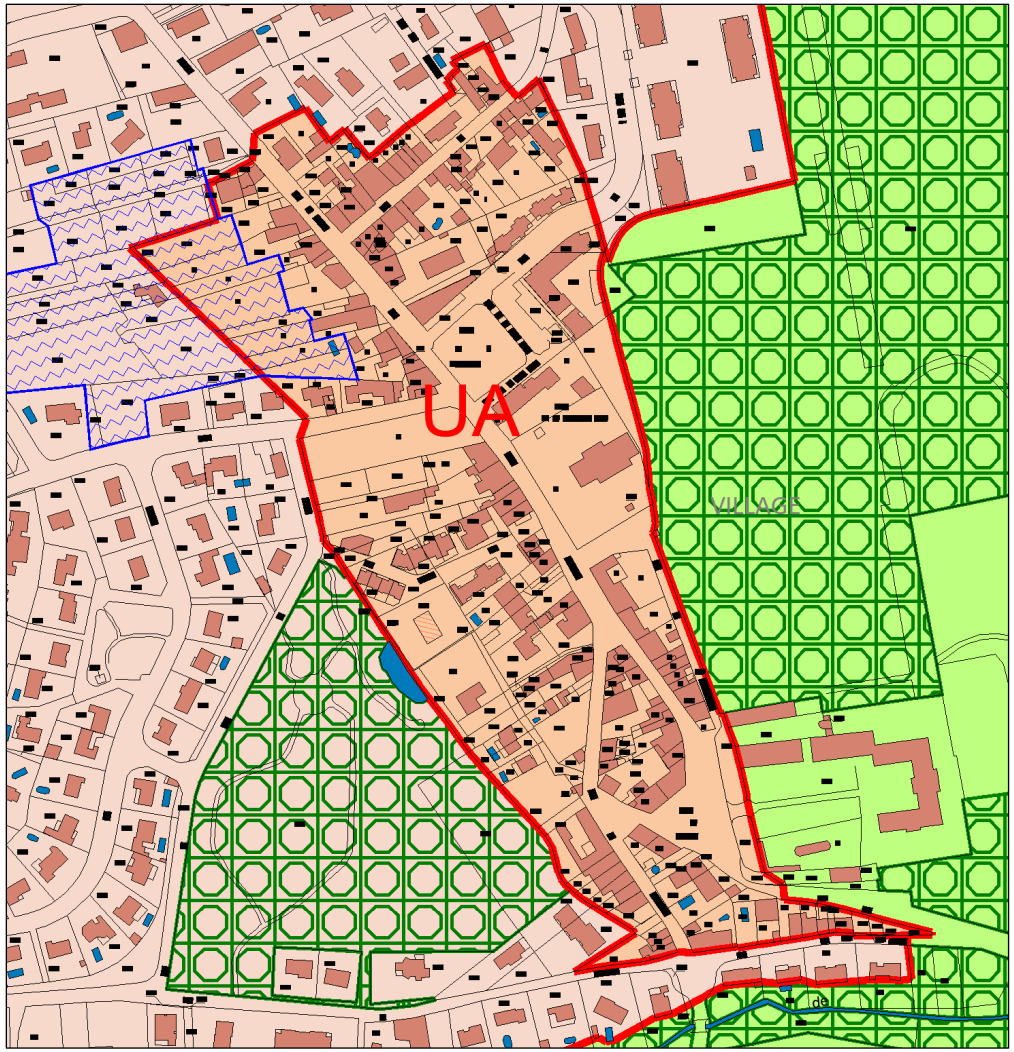
Zone UC : Extensions plus récentes (urbanisation linéaire)

Zone UX : Zones d'activités économiques

ZONE UA : CENTRE-VILLE

Habitat / Equipements / Services / Commerces

- Constructions agricoles et industrielles interdites
- Implantation à l'alignement et en limites séparatives
- Hauteur max : 6,5 m (dépassement de 3 m autorisé sur 30% de la construction)
- Emprise au sol : non réglementé
- Espace de pleine terre : 10%

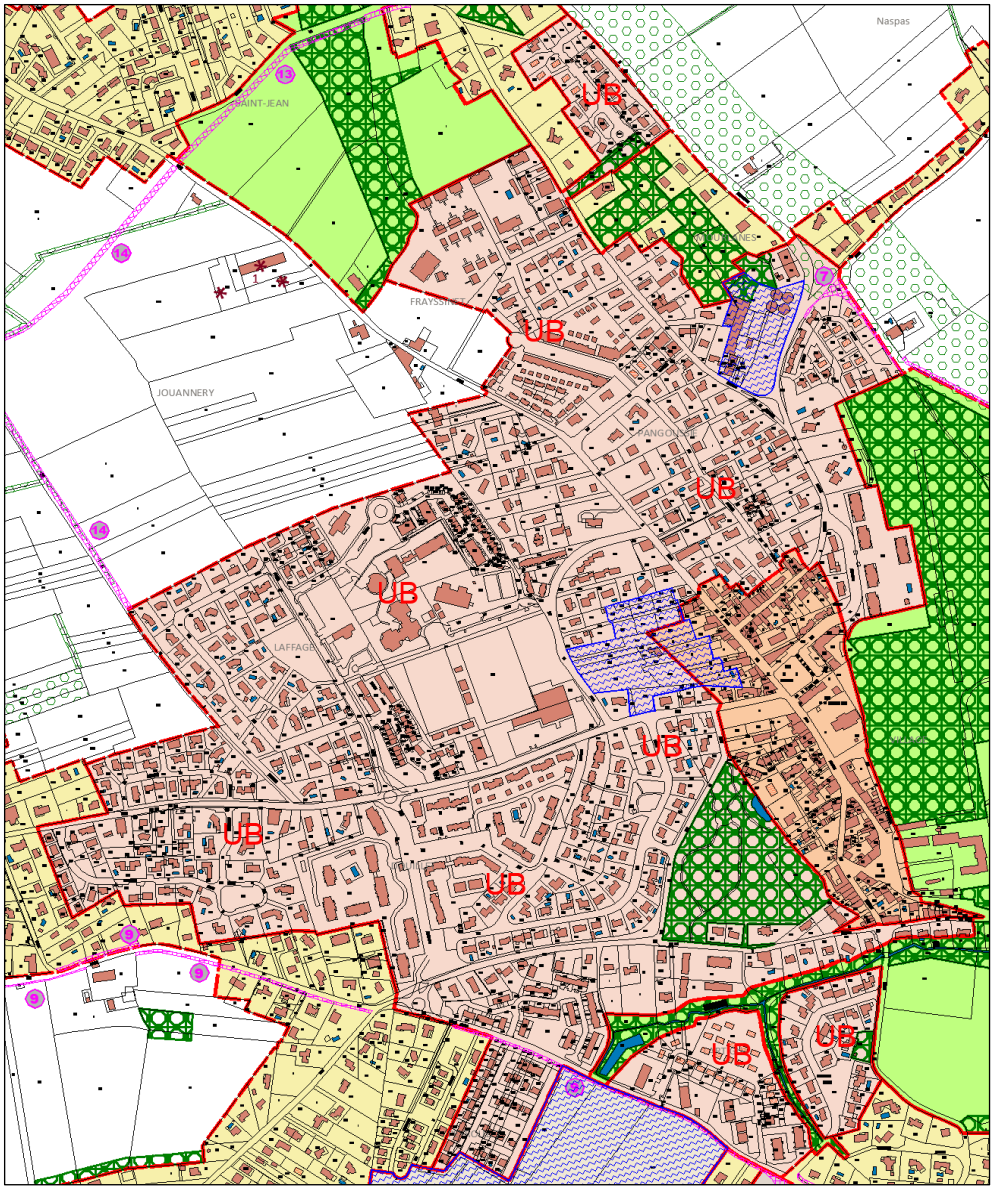


Superficie totale : 9,1 ha

ZONE UB : EXTENSIONS DU CENTRE-VILLE

Habitat / Equipements / Services / Commerces

- Constructions agricoles et industrielles interdites
- Implantation à l'alignement ou à 3 m minimum
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 6,5 m (dépassement de 3 m autorisé sur 30% de la construction)
- Emprise au sol : 40 % si un niveau / 25% si deux niveaux
- Espace de pleine terre : 20%

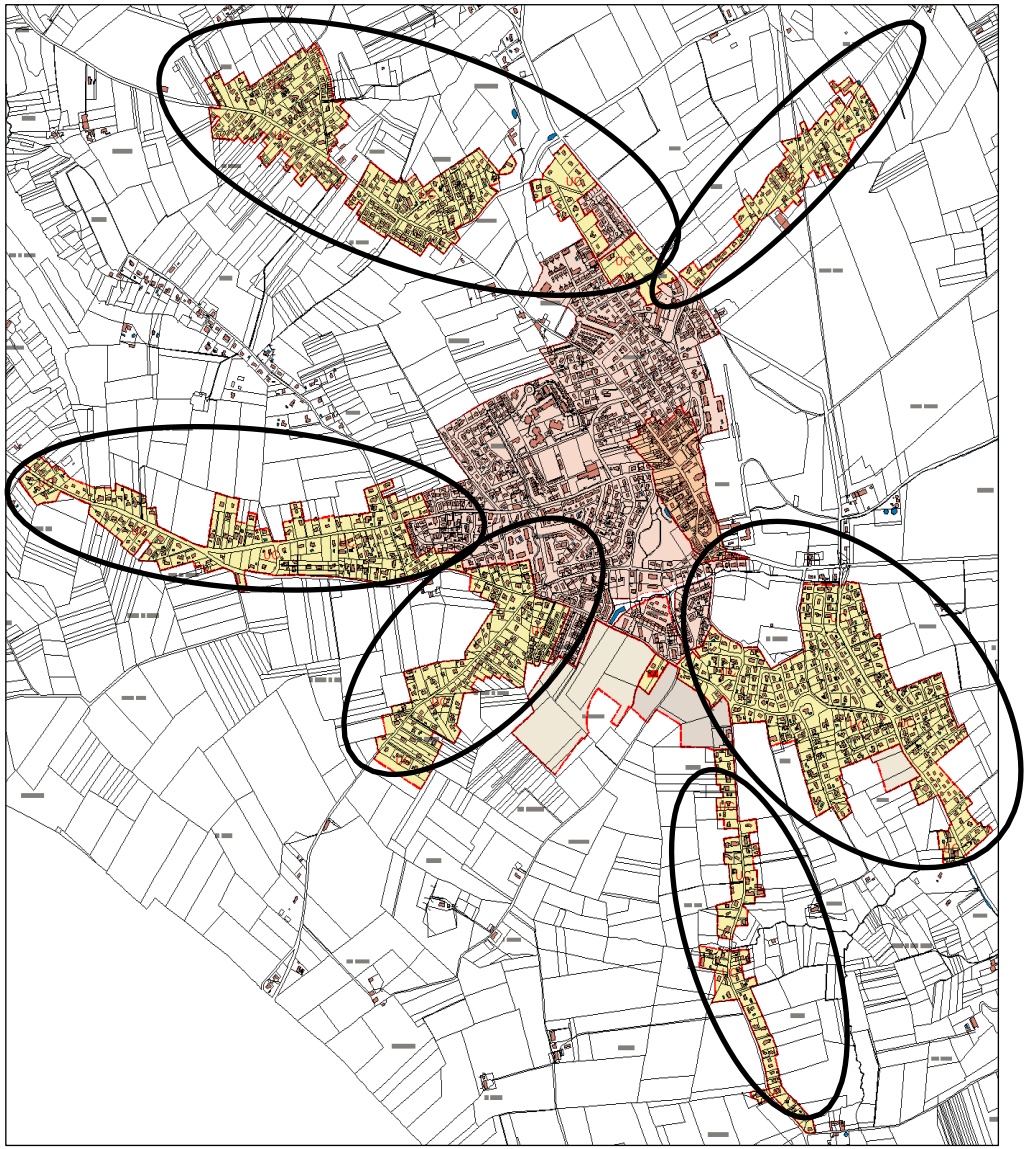


Superficie totale : 93,5 ha

ZONE UC : EXTENSIONS RÉCENTES

Habitat / Equipements / Services / Commerces

- Constructions agricoles et industrielles interdites
- Implantation à 4 m minimum de l'alignement
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 6,5 m
- Emprise au sol : 25 % si un niveau / 15% si deux niveaux
- Espace de pleine terre : 30%



Superficie totale : 147 ha

ZONE UX : ZONES D'ACTIVITÉS

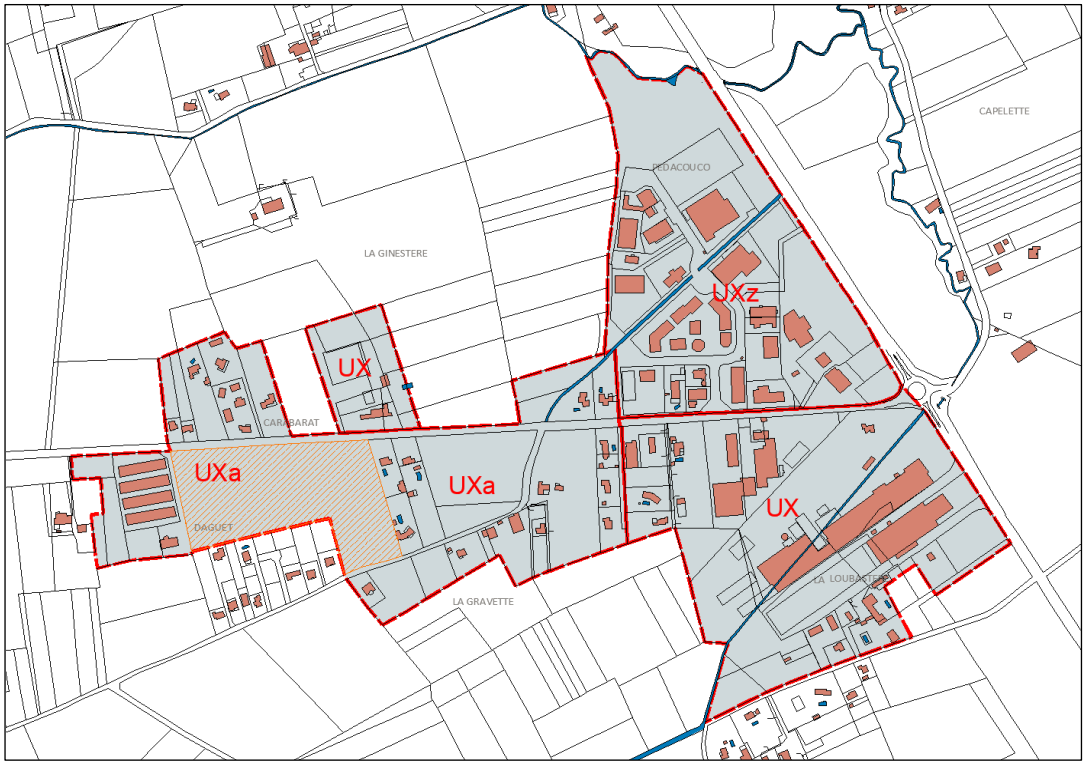
Activités économiques

Zone UX : Zone d'activités industrielles

Secteur UXa : Zone à vocation principale d'activités comprenant de l'habitat

Secteur UXz : ZAC de la Patte d'Oie

- Implantation à 5 m minimum de l'alignement
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m et 8 m)
- Hauteur max : 10 m en UX et UXa / 12 m en UXz
- Emprise au sol : 60 %
- Espace de pleine terre : 20%



Superficie totale :

- **UX : 17,7 ha**
- **UXa : 17,4 ha**
- **UXz : 13,6 ha**

LE RÈGLEMENT

LES ZONES A URBANISER

Zone AU : Zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat

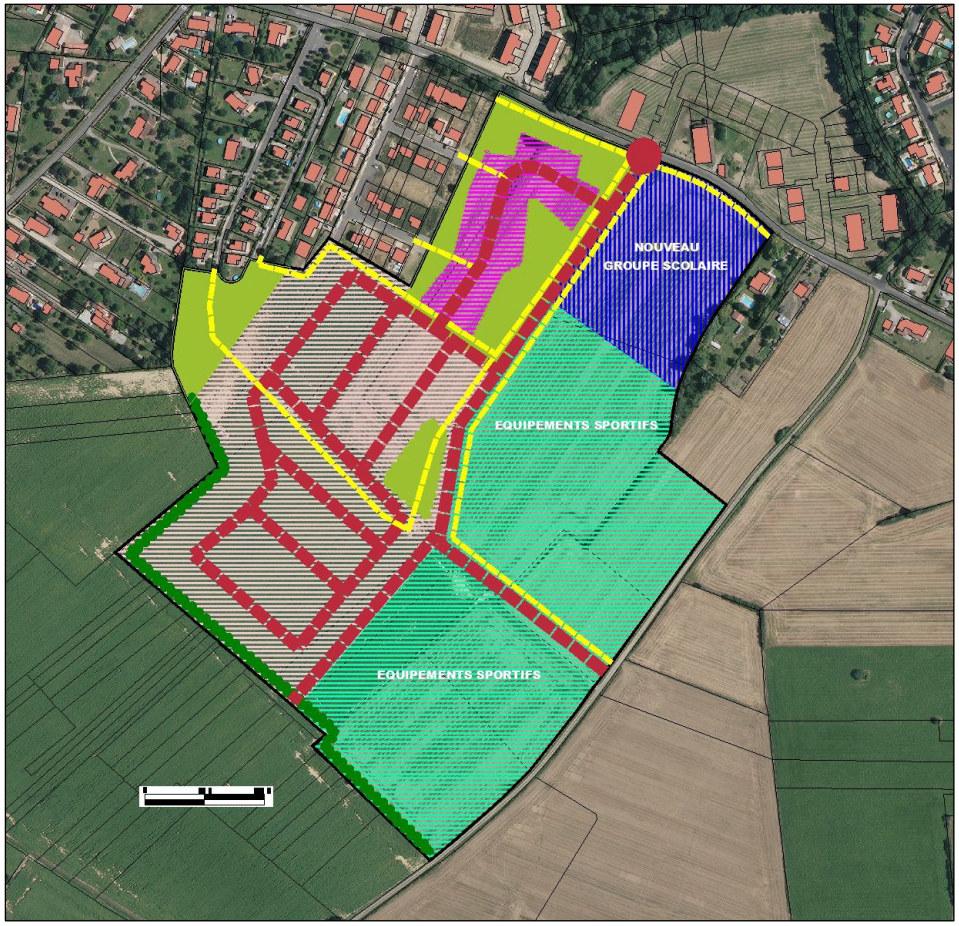
Zone 1AUec : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mail Tolosan

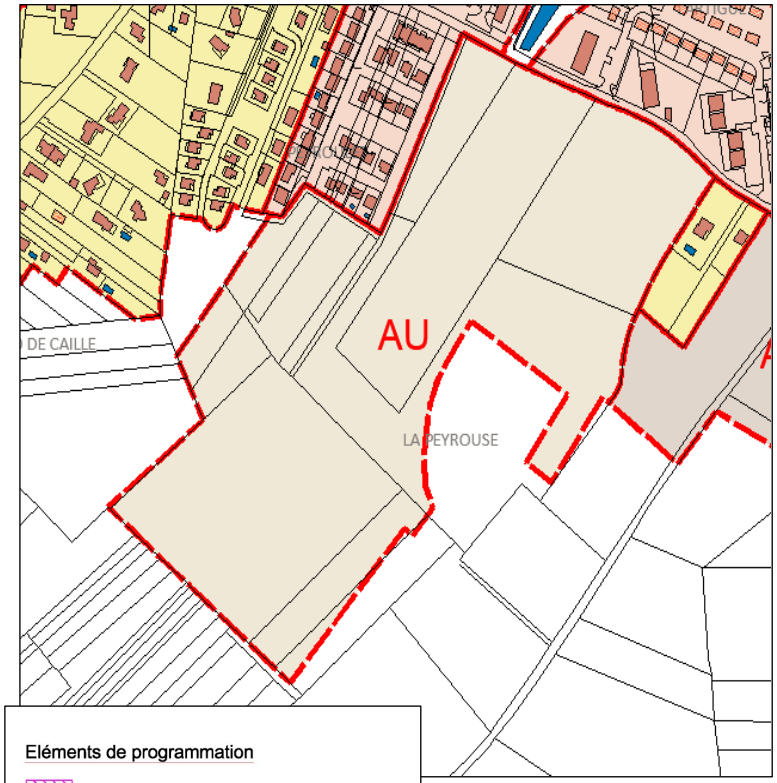
Zone AU0 : Zone d'urbanisation fermée

ZONE AU DE LARTIGUE

- Zone à vocation d'habitat et d'équipements publics
- Hauteur max : 7 m (dépassement de 3 m autorisé sur 30% de la construction)
- Emprise au sol : 30 %

Superficie totale : 12,5 ha





Eléments de programmation

- Habitat groupé
- Habitat individuel et groupé
- Groupe scolaire
- Equipements sportifs et de loisirs

Fonctionnement et aménagement urbain

- Carrefour à sécuriser
- Voies à créer
- Liaisons douces à créer

Eléments de paysage à créer et/ou à valoriser

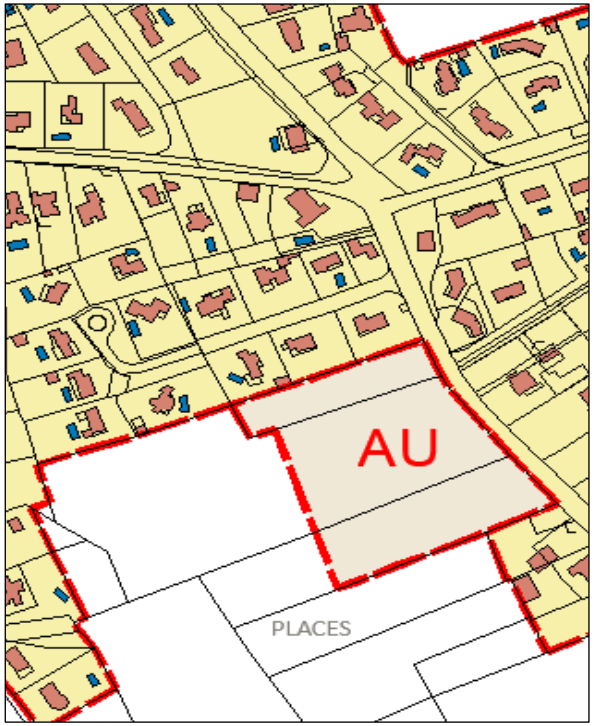
- Espaces verts / Parc arboré à créer
- Franges urbaines à traiter

125 logements

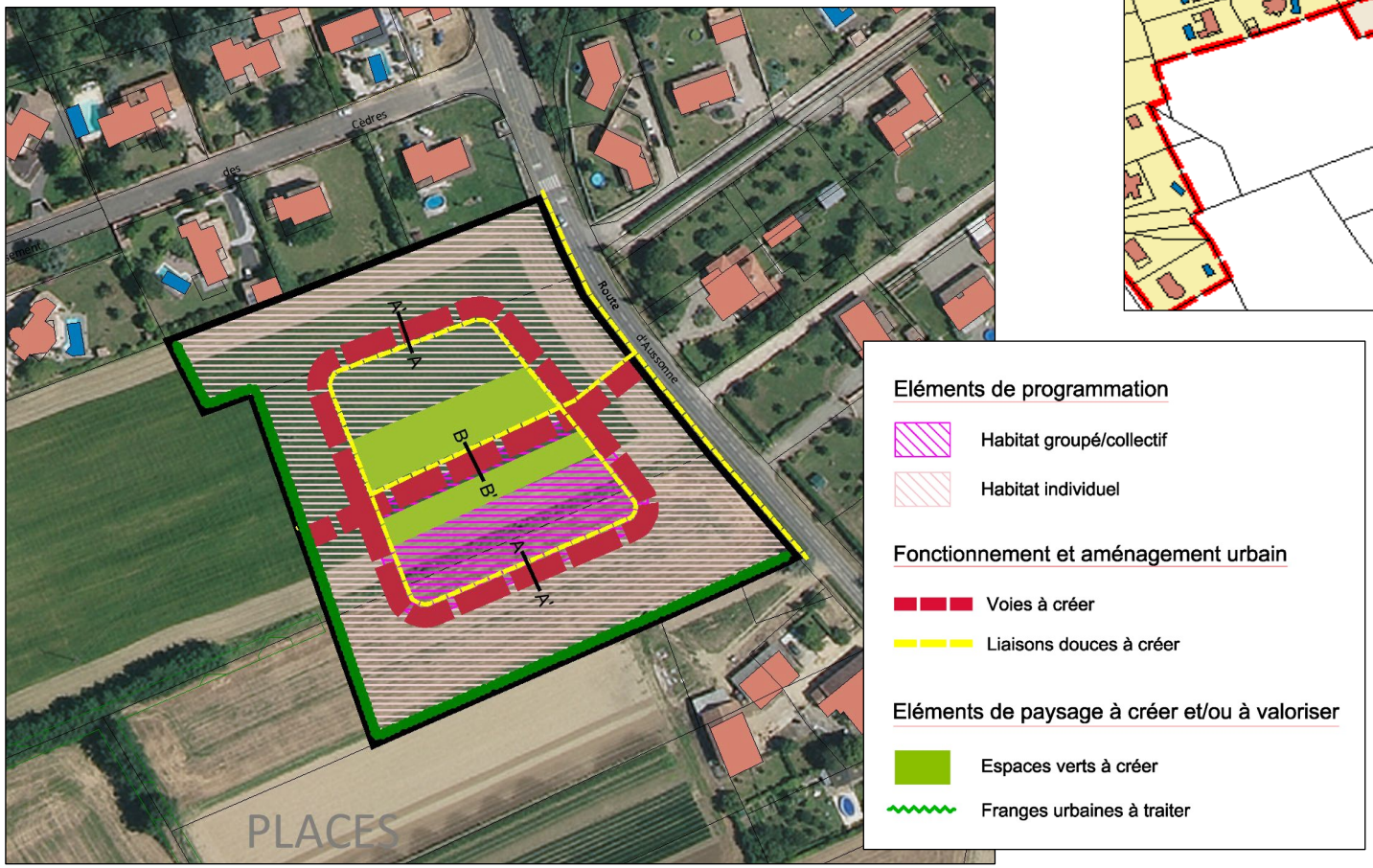
30% logements sociaux

ZONE AU DE PLACES

- Zone à vocation d'habitat
- Hauteur max : 7 m (dépassement de 3 m autorisé sur 30% de la construction)
- Emprise au sol : 30 %



Superficie totale : 1,6 ha

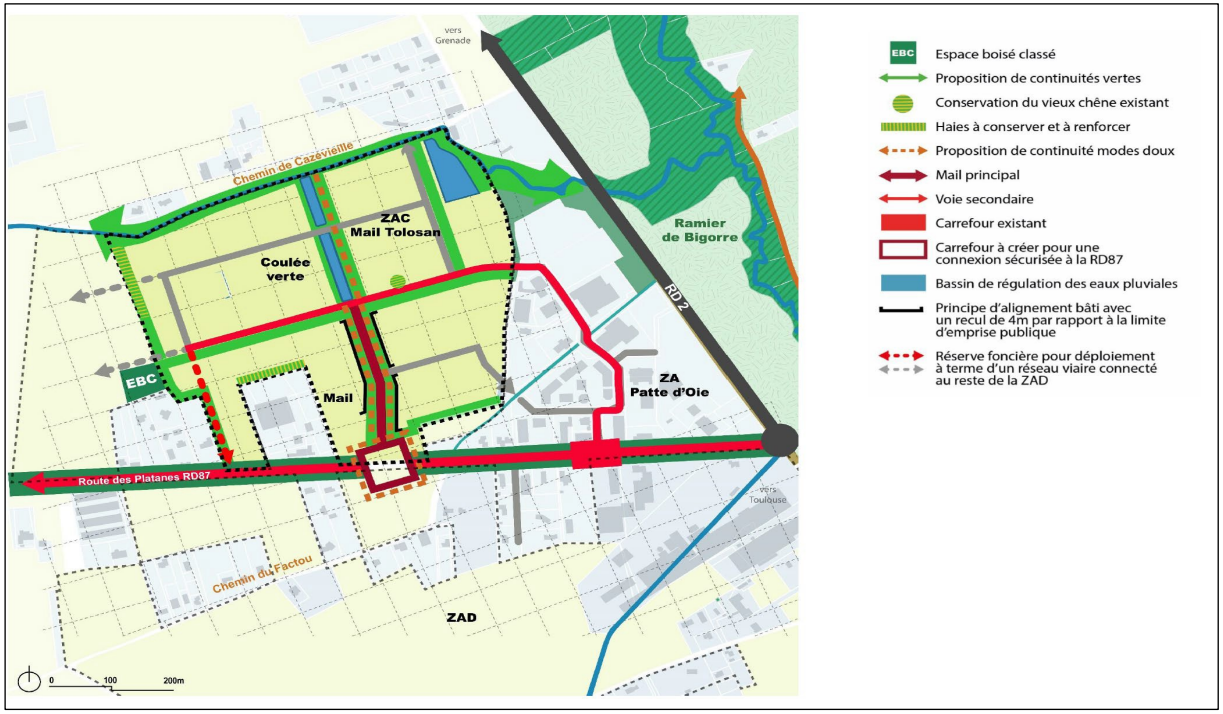


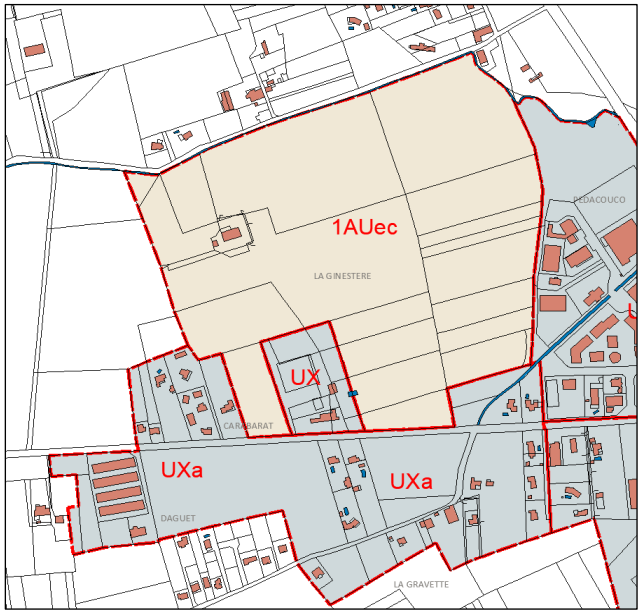
41 logements

40% logements sociaux

ZONE 1AUEC MAIL TOLOSAN

- Zones d'activités
- Hauteur max : 12 m
- Emprise au sol : 70 %
- Espace de pleine terre : 20%

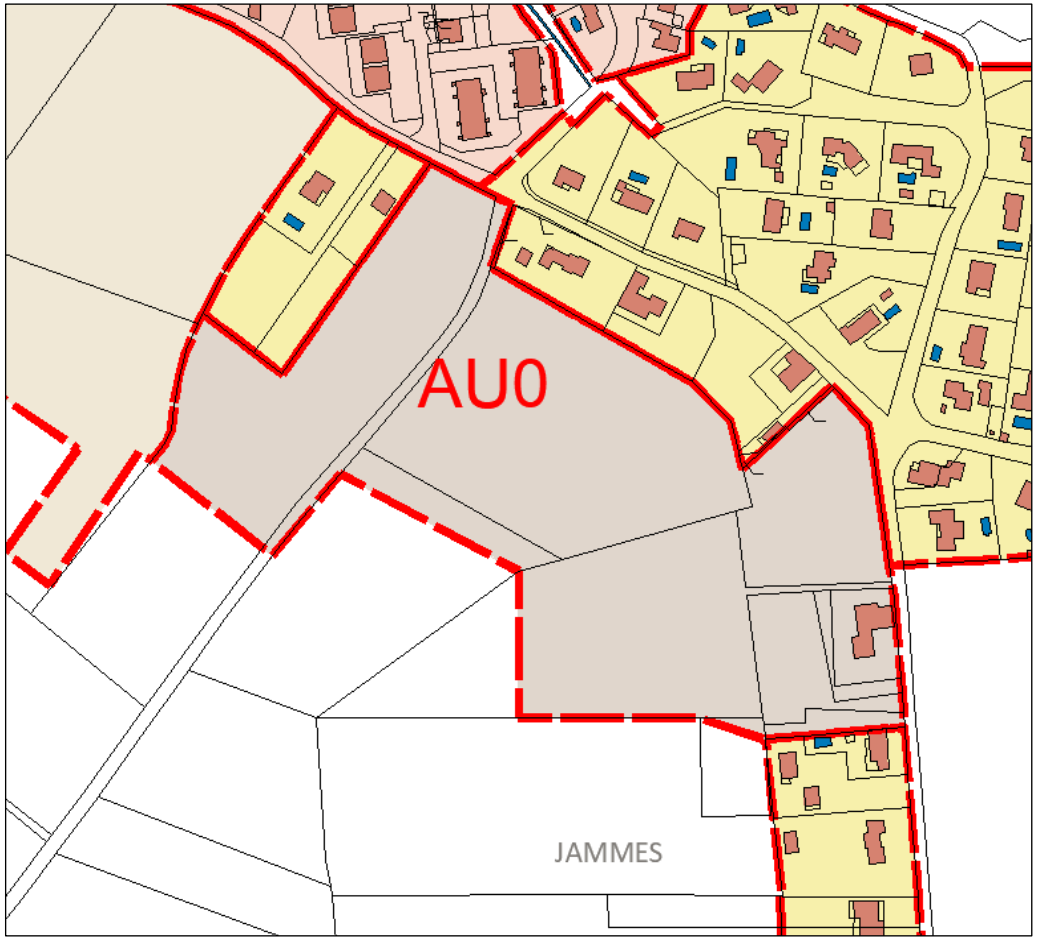




Superficie totale : 26,4 ha

ZONE AU0

- Ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU



Superficie totale : 5,7 ha

LE RÈGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

Zone N : Zone « inconstructible »

Secteur NL : Camping

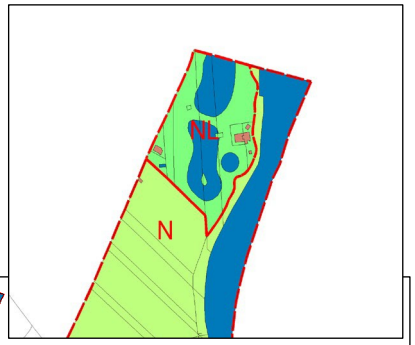
Secteur NL1 : Activités de loisirs et de sports

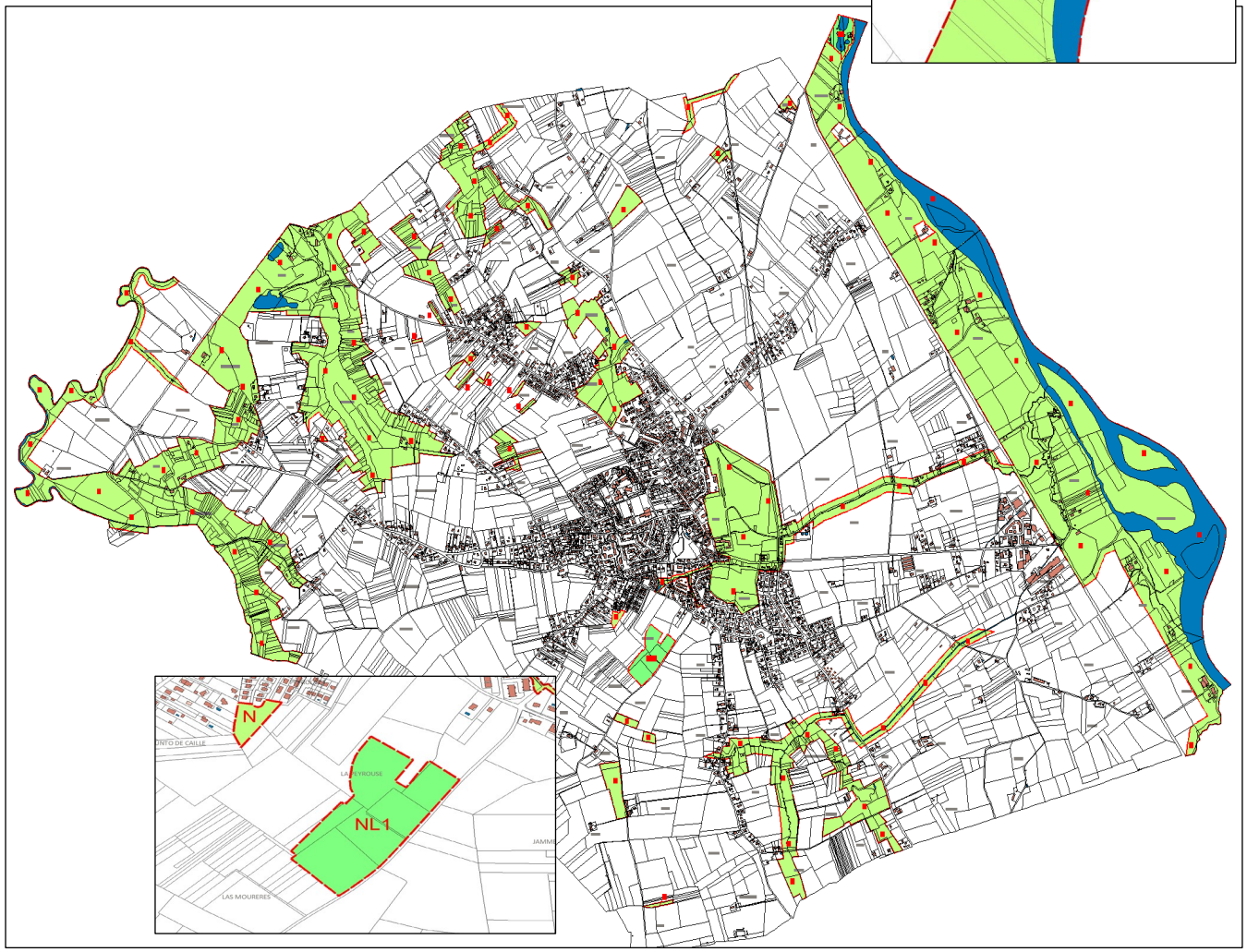
ZONE N

- Implantation à 5 m minimum
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 6,5 m
- Emprise au sol : 25%

Superficie totale :

- **N : 708,9 ha**
- **NL : 3,9 ha**
- **NL1 : 6,3 ha**





L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et situées en zone N à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m².

Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et située en zone N et que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² :

- Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
- Les piscines et leur local technique de 5 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine

LE RÈGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES

Zone A : Zone destinée aux activités agricoles

Secteur Ap : Inconstructible (cône de vue)

ZONE A

- Implantation à 5 m minimum
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 11 et 6,5 m
- Emprise au sol : NR et 25%

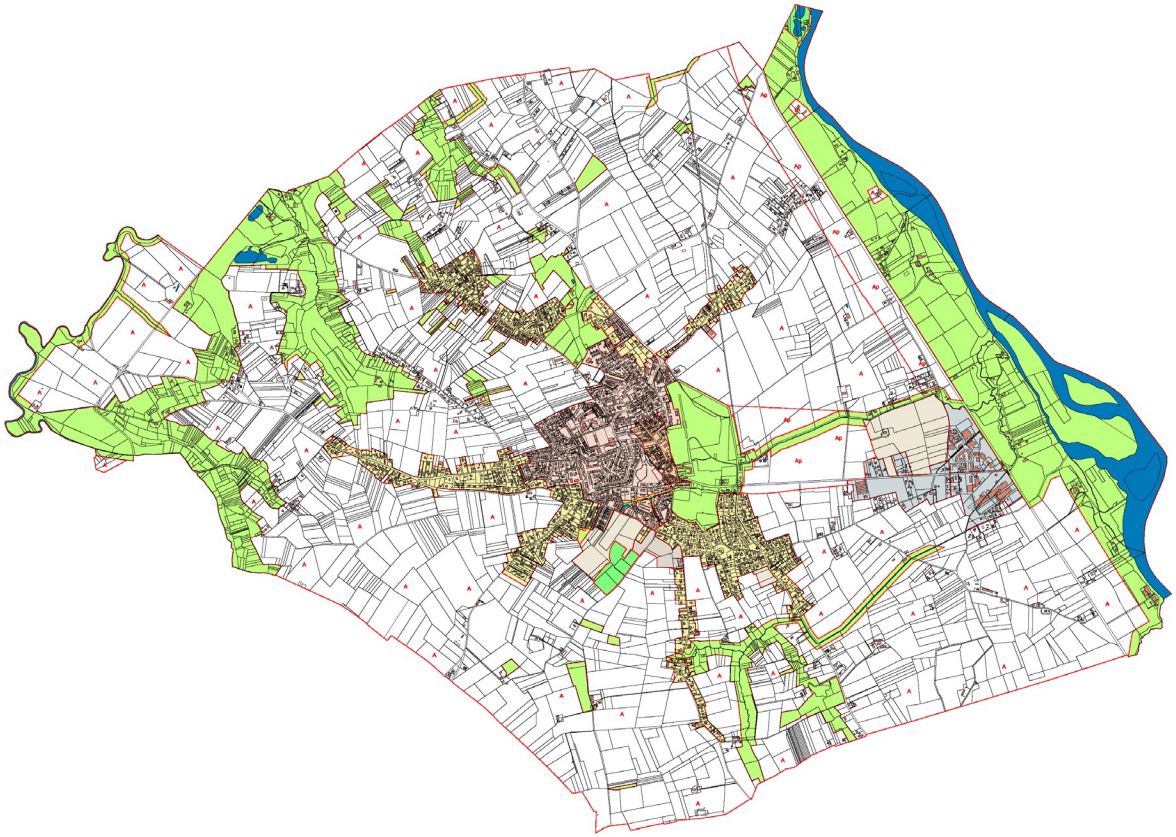
Superficie totale :

- **A : 1 893 ha**
- **Ap : 111,4 ha**

L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et situées en zone A à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m².

Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et située en zone A et que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² :

- Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
- Les piscines et leur local technique de 5 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine



LE RÈGLEMENT

Zones ancien PLU 2010	Superficie	Zones projet PLU	*Superficie*	*Superficie disponible à vocation d'habitat*	*Superficie disponible à vocation d'activités ou d'équipements*	*Différence ancien PLU / projet PLU*
UA	8,8	**UA**	9,1			
UB	121,9	**UB**	93,5	*16,5*		
UC / UCa	155,1	**UC**	147,0			
UXe	20,0	**UX**	17,7			
UXi	16,7	**UXa**	17,4			
UXz	14,0	**UXz**	13,6			
Total zones U	*336,5*	***Total zones U***	***298,3***	***16,5***	***0,0***	
1AU	19,3	**AU**	14,1	*10,7*	*3,4*	
AUXi	11,2	**1AUec**	26,4		*26,4*	
2AU	38,5	**AU0**	5,7	*5,7*		
2AUx	7,1					
2AUxz	12,2					
2AUt	1,7					
2AUe	17,8					
Total zones AU	*107,8*	***Total zones AU***	***46,2***	***16,4***	***29,8***	
Total zones U et AU	*444,3*	***Total zones U et AU***	***344,5***	***32,9***	***29,8***	***- 99,8***
N	69,0	**N**	708,9			
Np	127,8	**NL**	3,9			
Nc	40,0	**NL1**	6,3			
Nl	6,9					
Nh	53,8					
A	2 231,1	**A**	1 893,0			
Ah	95,1	**Ap**	111,4			
Total zones N et A	*2 623,7*	***Total zones N et A***	***2 723,5***		***0,0***	***+ 99,8***
TOTAL	3 068,0	**TOTAL**	**3 068,0**	***32,9***	***29,8***	

2au
Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme

MERCI DE VOTRE ATTENTION