

*Présentes : Florence VILLARDI, Conseillère municipale en charge de l'urbanisme, Fabienne GUERRA, HGI-ATD
En violet éléments validés ou complétés en réunion*

Analyse du PLU en vigueur

La commune de Mazères-sur-Salat possède un **PLU approuvé le 25 septembre 2004**, qui a fait l'objet d'une mise à jour en 2005 pour intégrer le PPRN et de 2 modifications simplifiées en 2013 et 2016.

Zone UFa (au nord, entre la RD13 et la voie ferrée) : Transporteur, entreprise de métallurgie – chaudronnerie et revêtements. A maintenir.

Zone UFb : ancien bâti Lacroix (entre le Salat et la RD13, inondable) : 5 ha récupérés et loués par la mairie : L'usine théâtre, artisanat d'art, gratuiterie, fablab, musée du papier, boulodrome, entreprise de filtres, 3M, GFS.

Zone IAU : règle de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD à supprimer (article 6)

Zone UL : ancien bâti industriel en bordure du Salat : projet de loisirs, abandonné.

Zone IAUL : projet de village vacances mis en stand-by vu l'arrêt d'activité de la Croix. Abandonné.

Zone IIAUF d'activités : abandonné vu que zone de Montsaunès

Développement urbain récent

Le **zonage d'assainissement** date de 2005 et n'a pas été repris depuis. Une partie de la vallée et la terrasse sont en assainissement non collectif (ANC). Si une révision est nécessaire, elle devra être menée en parallèle du PLU.

Zone UCa : nombreuses dents creuses : divisions foncières possibles. Emprise au sol maximale de 50% (25% en ANC)

En 2020, un certain dynamisme : Des lotissements de 4-5 lots, des projets de construction (motivés notamment par l'information que le futur PLU pourrait déclasser les terrains), des résidences secondaires qui deviennent principales suite à la crise et ont des projets d'extension.

Pas de réserves foncières communales.

Projets à court terme

La commune souhaite que le lotissement (en UCa) se construise en même temps que la révision du PLU (2020 – 23) pour avoir ensuite de nouveaux terrains disponibles, ouverts grâce au PLU, à partir de 2023.

Projet de lotissement en zone UCa, derrière le château, dans le quartier de la gare, pour partie en zone inondable, et soumis à l'avis de l'ABF (50%). 27 lots (multiplié par 2 par rapport à l'ancien projet) en 2 tranches, de 600 – 700 m² pour viser un budget de 150 – 160 000 €. Resté en pause avec la crise au printemps 2020, le lotisseur va faire une offre très bientôt, conditions à définir.

Piste cyclable décalée libère de l'espace. Echange de terrain avec le CD31 effectués. Le réseau pluvial vétuste a dû être refait (non prévu), ce qui a reporté la végétalisation des abords.

Poursuite de l'aménagement du site La Croix : projet de **tiers-lieu multi-activités** (avec la SPL et le Département) dans le bâtiment administratif Rizla+ acquis par la commune, 2500 m² de toiture photovoltaïque et une toiture refaite (qui vient d'être terminée).

Des études avec le CAUE sont en cours sur l'aménagement paysager aux abords de la piste cyclable et sur les espaces publics.

Centre-bourg :

Logements vacants (maisons fermées) dans le bourg : inventaire en cours, certaines vendues et en cours de réhabilitation. Pour soutenir cette dynamique, la création d'une foncière qui payera la réhabilitation et mettra ensuite en location pour récupérer des fonds est à l'étude à l'échelle de la communauté de communes.

Projet d'habitat alternatif pour personnes âgées dans une maison du centre-ville. 2^e projet dans une maison pour créer **logement locatif et épicerie**.

Ancienne superette Vival va être transformée en boulangerie et ancienne boulangerie, dans un local communal, va devenir épicerie citoyenne, après travaux.

Objectifs de la procédure

Etablir une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des **évolutions législatives** apportées par les lois « Grenelle II », « ALUR », et « ELAN », notamment en revoyant et complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Comminges Pyrénées ;

Assurée une croissance modérée de la population avec un **objectif d'accueil de 800 habitants** à horizon 2035, en privilégiant l'intensification urbaine et le comblement des dents creuses ;

Maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation, pour privilégier un **urbanisme de projet qualitatif** et garantir d'une utilisation économe de l'espace, par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Diversifier l'habitat pour faciliter l'accueil de toutes les générations par la création de logements locatifs et à destination des personnes âgées, tout en réduisant la vacance dans le centre-bourg par la réhabilitation du bâti ancien ;

Poursuivre la valorisation de l'ancien site de l'usine à papier Riz-Lacroix, avec l'accueil d'activités tertiaires, artisanales et artistiques et la création d'un **tiers-lieu multi-activités** et maintenir, renforcer et diversifier les emplois présents sur le territoire, notamment sur la zone d'activités économiques ;

Créer un **cœur de village dynamique et agréable**, qui réunit les commerces et services, et développer les **liaisons piétonnes et cyclables**, pour améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements pour tous, notamment sur le cœur de village et la rue du stade ;

Mieux aménager les **espaces publics** pour favoriser et faciliter leur usage, notamment en réaménageant le Pré commun lieu des fêtes locales ;

Préserver le **réservoir de biodiversité de plaine** composé des bois de Ramounat et Mardou et le corridor vert constitué par les coteaux boisés (en partie en N dans PLU actuel) et favoriser la biodiversité ordinaire par la végétalisation, par exemple aux abords de l'ancienne voie ferrée transformée en piste cyclable ;

Préserver et valoriser les éléments majeurs du **patrimoine paysager, historique et architectural** de la commune et leurs abords, notamment le château et la chapelle Sainte-Matrone ;

Intégrer au PLU la **prévention des risques naturels** définie dans les deux Plans en vigueur (Inondation et Sécheresse Mouvements de terrain) et améliorer la gestion des eaux pluviales.

Marché d'études, concertation

Marché d'études, entre 35 et 40 000 €, MAPA avec mise en concurrence. Evaluation environnementale.

Documents mis à disposition du bureau d'études choisi : PLU en vigueur, cadastre, études sur les projets du centre.

Validation des modalités de concertation, organisation des études et critères du marché.

Inclure une assistance sur la réflexion sur où construire (analyse multicritères) et la reprise du règlement écrit notamment réhabilitation, clôtures (mur quand routes bruyante), quelques incohérences de règles entre zones

Consulter M. Prunet qui a travaillé sur le SCOT Comminges

Le conseil municipal fonctionne par pôles de 4-5 personnes avec une volonté de partager la parole, et un bureau qui se réunit tous les lundis soir. Prévoir une partie des réunions en fin de journée (18h).

Modalités « minimales » de concertation : Insertion d'articles sur le site Internet de la commune, dans le bulletin municipal / installation de panneaux d'exposition / cahier de recueil des observations en mairie / organisation d'une réunion publique. NB : Site Internet de la commune obsolète, en cours de modification pour que soit plus facile à utiliser.

Planning

Septembre - Octobre 2020	CM Prescription de la révision du PLU Transmission du Dossier de Consultation des bureaux d'études (DCE) Lancement du marché avec avis de publicité
Novembre - Décembre 2020	Ouverture des plis, puis 1 ^{ère} analyse des offres. Audition des candidats sélectionnés. Choix du bureau d'études, information des candidats
Janvier 2021	Lancement des études , élaboration du projet de PLU
Mars 2022	CM Arrêt du projet de PLU puis consultation des PPA et enquête publique.
Février 2023	CM Approbation du PLU

ANNEXE - ELEMENTS VALIDES EN REUNION, A INTEGRER AU CCP

Diagnostic communal

GEOGRAPHIE - ENVIRONNEMENT

La commune de Mazères-sur-Salat se situe au sud de la Haute-Garonne, à 1h du centre de Toulouse (72 km) et de Tarbes (86 km) et à 25 min de Saint-Gaudens (26 km) via l'autoroute A64. Elle est aussi accessible en transports en commun par un bus SNCF connecté à la gare de Boussens (à 6km, 10min) desservant en moins d'une heure Toulouse par des trains cadencés. Elle fait partie de la communauté de communes Cagire Garonne Salat et du Pays Comminges Pyrénées.

La superficie de la commune est de 668 hectares ; son altitude varie de 265 à 375 mètres. La commune est arrosée par le Salat, un affluent de la Garonne, classé en **zone Natura 2000** (FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste).

La chapelle Sainte-Matrone (ruines), propriété de la commune, est classée monument historique.

RISQUES INDUSTRIELS - NUISANCES

Concernant les **risques industriels**, une canalisation de gaz naturel traverse la commune du nord au sud, on dénombre onze anciens sites industriels et trois installations classées, plusieurs usines (ICPE 3 M et lons services à l'est du bourg) et les carrières Denjean au sud de la commune.

Un plan de prévention des **risques naturels** (PPRN) Mouvement de terrain - Inondation et crue torrentielle approuvé le 3 janvier 2005 couvre le territoire. L'aléa retrait-gonflement argiles est faible à moyen, l'exposition sismique est de type 3 - modérée, on recense des cavités naturelles au nord de la commune.

La RD 13 est mentionnée dans l'arrêté préfectoral du **classement sonore** de la Haute-Garonne du 23 décembre 2014 avec une largeur affectée par le bruit de 100m qui passe à 30 m pour la zone agglomérée ou 10 m dans la zone 30.

POPULATION - HABITAT

La commune accueille **621 habitants en 2017**, relativement stable depuis les années 1990, et **350 logements** avec 8,9% de résidences secondaires et 7,7% de vacance (stable), et 18 appartements (contre 25 en 2012, en baisse). On dénombre 19,5% de locataires (stable) (INSEE 2017). En 2020, la population est estimée à 648 habitants (commune).

Une STEP obsolète a bloqué les nouvelles constructions de 2015 à 2018. On dénombre une dizaine de changements de propriétaires par an.

ECONOMIE

On dénombre **254 emplois** dont 206 salariés (-15% en 10 ans), pour 248 actifs ayant un emploi résidant sur la zone (INSEE 2017). Environ la moitié des habitants travaillent sur les agglomérations de Tarbes, Saint-Gaudens ou Toulouse (données communales). Concernant **l'activité agricole**, il s'agit principalement de polyculture (céréales) et poly élevage (vaches, veaux, chèvres), avec 10 exploitations, 12 UTA, 357 ha de SAU dont 82 ha toujours en herbe, 479 unités de cheptel en 2010 (RGA 2010).

Les commerces et services de base sont présents sur la commune : fleuriste, tabac-librairie, hôtel-restaurant, boucherie, coiffeur...

EQUIPEMENTS - RESEAUX

L'éducation primaire est assurée en regroupement pédagogique intercommunal avec Cassagne et Marsoulas. Sur la commune se trouvent 2 classes de primaire et une de maternelle, une cantine et une garderie. Parmi les équipements communaux : une aire de camping-car gratuite, une salle polyvalente avec un complexe de sport, avec Cassagne.

L'approvisionnement en eau potable et l'assainissement sont assurés : dans la vallée du Salat via une ressource locale, gérée par le SMEA - Réseau 31, et sur la Haute-terrasse, par le Syndicat Intercommunal des Eaux et de l'Assainissement des vallées de l'Arbas et du Bas-Salat (SIEA). Une nouvelle station d'épuration est en place depuis octobre 2018, 200 m plus loin que la précédente, hors zone inondable, avec une capacité de 1100 équivalent habitants (industries incluses).

Définition du marché, parties techniques et réunions :

Il est proposé un **minimum de 17 réunions de travail**, dont 3 à 4 avec les PPA, auxquelles s'ajoute la participation du bureau d'études à **2 séances du Conseil municipal** et **1 ou 2 réunions publiques**. Le nombre et l'objet des réunions de travail sont fixés au CCP à titre indicatif, et à titre contractuel dans l'acte d'engagement.

PARTIE TECHNIQUE 1 : diagnostic, état initial de l'environnement, PADD : 6 mois

→ 6 réunions de travail (dont 1 à 2 avec les Personnes publiques Associées (PPA))

- Lancement de la mission, prise en compte du contexte (possible présence des PPA),
- Pré-PADD, premiers éléments de diagnostic, analyse du PLU actuel,
- Etat Initial de l'Environnement (EIE) / diagnostic agricole, mise en relief des enjeux et attendus,
- Dernière partie du diagnostic (analyse de densification des tissus urbains existants notamment), et proposition de scénarios de développement de la commune (PADD),
- Choix du scénario et formalisation du projet de PADD,
- Présentation/débat sur le PADD avec les PPA

+ Réunion publique sur le diagnostic et le PADD.

+ Séance du Conseil Municipal : Débat sur le projet de PADD.

PARTIE TECHNIQUE 2 : Projet de PLU jusqu'à l'arrêt projet : 7 mois

→ 7 réunions de travail (dont 2 avec les PPA)

- 5 réunions successives : zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit,
- Présentation/débat sur le projet de PLU (OAP, zonage, règlement) avec les PPA,
- Finalisation et validation du projet par les élus municipaux.

+ Réunion publique sur le projet de PLU, notamment les OAP et le zonage.

+ Séance du Conseil Municipal : Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation.

PARTIE TECHNIQUE 3 : Consultation des PPA : 1 mois (+ 3 mois de délais administratifs)

→ 1 réunion

- analyse des avis des PPA et suites à donner ; préparation du dossier d'enquête publique.

PARTIE TECHNIQUE 4 : Mise au point du PLU pour l'approbation : 2 mois (+ 2,5 mois de délais administratifs)

→ 2 réunions

- réponse au procès verbal du commissaire enquêteur (juste après l'enquête publique)
- modifications éventuelles suite à l'enquête publique et mise au point définitive du PLU.

Critères d'attribution du marché et coefficients

Les critères permettant le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse sont énoncés ci-dessous.

3 critères avec la pondération suivante : Moyens humains et matériels : 25%. Méthodologie : 55%. Prix : 20%

L'ETENDUE ET LA QUALITE DES MOYENS HUMAINS ET MATERIELS (25%)

- ✓ **les moyens matériels et humains** (nombre de personnes / compétences* / références) **directement affectés** à la réalisation des missions d'études et d'assistance, telles que définies à l'article 4 du CCP et en fonction des qualifications demandées à l'article 4.2 de ce règlement de consultation (**note maximum 8**) ;
**Compétences = urbanisme, paysage, environnement, cartographie SIG, animation de la concertation, + architecture, déplacements, économie, VRD*
- ✓ **le nombre et la répartition par intervenant** (notamment pour le directeur d'étude) des journées de travail et des réunions prévues pour chaque tranche et pour chaque partie technique de la mission de révision du PLU ; et les délais proposés (note sur 9 points) ;
- ✓ les moyens (qualifications intervenants, jours de travail, réunions) et le dispositif prévus pour la **concertation** (note sur 3 points).

LA PERTINENCE ET LA QUALITE DE LA METHODOLOGIE QUI SERA SUIVIE (55%)

- ✓ **l'analyse du PLU actuel, du contexte et des problématiques** concernant la révision du PLU et l'évaluation environnementale, et la prise en compte des objectifs de la commune (**note maximum 3**) ;
- ✓ **l'organisation et la méthode prévues pour mener à bien la révision du PLU**, notamment pour prendre en compte les besoins spécifiques des différentes parties techniques, pour associer la maîtrise d'ouvrage et les différents partenaires à la révision du projet de PLU et à la réalisation des différents documents. Il sera également jugé de la prise en compte des différentes dispositions issues de l'actualité juridique, et de la qualité des rendus graphiques (**note maximum 12**) ;
- ✓ l'organisation et la méthode prévues pour mener à bien le **dispositif de concertation**, ainsi que la conformité par rapport au CCP (**note maximum 2**) ;
- ✓ l'organisation et de la méthode prévues pour mener à bien la **démarche d'évaluation environnementale**, (**note maximum 3**).

LE PRIX DES PRESTATIONS (20%)

- ✓ Le prix des prestations pour l'ensemble des parties techniques de la révision du PLU