

DEUXIEME MODIFICATION DU PLU :
NOTE DE SYNTHÈSE –PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES AU STADE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I- AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (2^{ème} avis courrier du 25/11/2020)

◆ *Règlement écrit du STECAL As : nous notons que notre observation qui portait sur une incohérence réglementaire sur la surface d'emprise au sol autorisée a été prise en compte.*

◆ *Reclassement des surfaces actuellement en zone Ng (extraction de matériaux) en zone Nil (zone naturelle sportive et de loisirs) les espaces au nord du Ruisseau du Rieutort. Ces espaces d'une emprise de près de 70 ha sont aujourd'hui occupés par des plans d'eau, des espaces non cultivés et des espaces agricoles déclarés à la PAC depuis plus de 4 ans, sur une emprise d'environ 12ha. Nous demandons que les espaces qui sont valorisés par l'agriculture soient reclassés en zone Agricole «A» et non en zone naturelle de loisirs « NI1 ». En réponse, la commune maintient le classement de l'ensemble du secteur en zone de loisirs aux motifs:*

o que le secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLU à vocation de loisirs,

o que l'étude réalisée par la société CCBA confirme que les terres actuellement utilisées par l'agriculteur sont indispensables à la réalisation du projet de base de loisirs,

o que les terres agricoles sont louées à l'agriculteur à titre précaire.

Ces justifications ne nous permettent pas de revoir notre position sur cette zone: l'OAP et les études d'aménagement de la zone peuvent être revues pour réduire l'emprise et l'impact sur les terres agricoles. Le fait que l'agriculture exploite à titre précaire ne constitue pas un motif pour supprimer des surfaces, quel que soit le cadre contractuel d'utilisation des surfaces par les agriculteurs, ces surfaces constituent du potentiel de production agricole. Ce projet aura un impact sur l'exploitation agricole concernée, la perte de surface de production génère une perte économique.

Nous maintenons notre position défavorable sur la délimitation de la zone NI zonage.

▶ **Réponse de la commune :** La commune maintient son zonage en NI1, y compris les espaces agricoles actuellement déclarés à la PAC pour les mêmes raisons que celles qu'elle a énoncées lors du 1^{er} avis, à savoir :

- × Ce secteur a fait l'objet d'une OAP qui mentionne déjà dans le PLU actuellement en vigueur la vocation de base de loisirs de ce secteur,
- × L'étude en cours, intitulée « assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration d'un plan de référence global du lac des prairies du Vernet », réalisée par la CCBA confirme que les terres actuellement utilisées par l'agriculture sont indispensables à la réalisation du projet de base de loisirs des lacs des prairies, en 2020,
- × Les terres agricoles sont louées à l'agricultrice à titre précaire.

La commune ajoute qu'elle-même ainsi que la CCBA travaillent sur ce projet en concertation avec l'agricultrice, Mme PELCHOUTRES, pour que des solutions puissent être trouvées afin que ce projet de base de loisirs ne nuise pas à son activité, tant en terme d'utilisation d'une partie des terres qui bordent le petit plan d'eau, qu'en raison de la présence de chevaux sur le site (éviter par exemple que les visiteurs ne donnent de la nourriture aux chevaux, qui leur serait néfaste).

◆ *Création d'un secteur Ag, délimité entre le ruisseau du Rieutort et le chemin de Dussede, sur des espaces actuellement classés en zone Ng afin de permettre le remblaiement et leur remise en l'état agricole. L'emprise de ce nouveau secteur représente près de 25 ha, dont la majeure partie a déjà été remblayée. 11 ha sont valorisés par l'agriculture (déclarés à la PAC depuis plus de 4 ans). Nous demandons que seuls les espaces qui n'ont pas été remblayés soient classés en secteur Ag, pour permettre leur remblaiement et leur remise en état agricole, et que les espaces qui ont déjà été remblayés soient reclassés en zone Agricole « A » et non en secteur Ag.*

En réponse, la commune maintient le zonage en Ag de l'ensemble du secteur au motif que le zonage proposé permet l'exploitation agricole des sols après remblaiement et que le processus de remblaiement évolue sans cesse.

Ces justifications ne nous permettent pas de revoir notre position nous comprenons que le remblaiement des surfaces soit évolutif, mais dès lors que des surfaces ont été remblayées et remises en l'état agricole et exploitées depuis au moins 4 ans, ces dernières n'ont pas à être intégrées dans les surfaces à remblayer et peuvent en conséquence être reclassées en zone agricole.

Nous maintenons notre demande de classement en zone A des surfaces déjà remblayées et valorisées par l'agriculture.

▶ **Réponse de la commune** : La commune maintient son zonage en Ag, et sa justification, au motif que le processus de remblaiement évolue sans cesse.

La commune ajoute que le classement en zone Ag indique simplement que cette zone a clairement une vocation agricole, mais qu'elle fait l'objet de remblayage ; le secteur Ag pourra être reclassé en zone A générique lorsque les opérations de remblayage auront été terminées, par une modification simplifiée du PLU.

II- COURRIER DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (2^{ème} avis courrier du 14/12/2020)

◆ *Orientation d'Aménagement de la zone UBe de l'Oratoire: je souhaite attirer votre attention sur les problèmes de visibilité posés pour sa desserte, du fait de l'alignement de platanes. Lors du permis d'aménager, l'aménageur devra travailler en concertation avec le secteur routier d'AUTERIVE.*

▶ **Réponse de la commune** : Le porteur de projet se mettra en rapport avec les services techniques du Conseil Départemental avant de déposer le permis d'aménager.

◆ *OAP de la zone AUb de Canteloup: la densification de logements dans ce secteur risque de créer des conflits aux heures de pointe au niveau du carrefour RD74 / rue de l'Oratoire et le PN10, situé à proximité et très fréquenté, car limitrophe au collège. A l'heure actuelle, il y a déjà du stockage qui se réalise aux heures de pointe lorsque le PN se ferme. Cette situation sera probablement aggravée et nous vous suggérons de réaliser une étude de l'ensemble de ce secteur pour voir comment il serait possible de prévenir ce risque. Le Département ne réalise pas ce type d'étude en agglomération.*

▶ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de la suggestion du Conseil Départemental.

III- COURRIER DU SDIS (2^{ème} avis courrier du 25/11/2020)

◆ *Après lecture du dossier présentant ce projet (2eme présentation), le SDIS note la bonne prise en compte des remarques formulées dans le précédent courrier du 28/ 10/2020.*

IV- COURRIER DE LA DDT (2^{ème} avis courrier du 18/12/2020)

◆ *Secteur NI1 : Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, la superficie importante du STECAL de 63 ha pourrait apporter une fragilité juridique à la présente procédure pour non prise en compte des dispositions formulées à l'article L151-13 (cf «secteur de taille limitée »), même si l'on considère que quasiment la moitié de l'espace est occupé par des masses d'eau. Il convient néanmoins de souligner que les capacités de construction, qui sont fixées à un maximum de 120 m² d'emprise au sol, restent marginales au regard de la superficie du secteur. L'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, vis à vis de l'urbanisation, lié à la notion de capacité d'accueil limitée édictée dans l'article L 151-13, pourrait alors être considéré comme respecté. Il conviendrait toutefois d'intégrer, notamment dans l'OAP, des préconisations architecturales et environnementales (matériaux de constructions, traitements des abords,...) concernant la construction des divers équipements (parking, voies de desserte, constructions, ...) afin de renforcer la prise en compte de la qualité et de la durabilité paysagère et écologique du site. La mise en oeuvre du projet qui concerne l'ensemble du secteur passera ultérieurement par le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager), qui sera soumise a priori à étude d'impact pour opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha (rubrique 39-b de l'annexe à l'article R 122-2 du code de l'environnement).*

▶ **Réponse de la commune** : Compte-tenu de l'avis de la DDT, et de celui de la CDPENAF (voir ci-après), la commune renonce à la création d'un STECAL, le projet de base de loisirs n'étant pas suffisamment avancé pour localiser exactement les localisations exactes de construction d'annexes ; elle supprimera par conséquent la possibilité, inscrite dans le règlement écrit, de construire des locaux à usage technique, en supprimant l'alinéa suivant (article N2, secteur NI1) :

~~➔ les constructions de locaux à usage technique nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'elles soient inférieures ou égales à 30m² de surface de plancher avec une surface maxi de 120m² répartis au nord de la zone NI1,~~

Parallèlement, la commune supprime l'emprise au sol proposée dans le règlement (article N9, secteur NI1) :

~~✓ secteur NI1: L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 120m²~~

Ainsi que la hauteur proposée pour le bâti autorisé dans le cadre du STECAL :

~~✓ Secteur NI1 : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 3.0 mètres à l'égout du toit~~

◆ Secteur Ng1 : L'emprise au sol est limitée, dans l'article N9 du règlement, à 200 m² d'emprise au sol. Il conviendra toutefois, en cohérence avec l'article L 151-12 2ième alinéa, de préciser que cette emprise au sol concerne les constructions existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1.

▶ **Réponse de la commune** : Le règlement de l'article N2, secteur Ng1, sera modifié de la façon suivante (en rouge, le texte modifié) :

✓ secteur Ng1 : L'emprise au sol des constructions autorisées, existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1, ne pourra excéder 200m², en cohérence avec l'article L 151-12 2ième alinéa du code de l'urbanisme

◆ Concernant les pièces du dossier adressées lors de la présente consultation, le règlement écrit qui sera adressé au contrôle de légalité, au terme de la procédure, devra être toiletté par la suppression des différentes annotations destinées à tracer les évolutions réalisées dans le cadre de la procédure.

▶ **Réponse de la commune** : Les annotations apportées au règlement écrit dans le cadre de la concertation avaient pour objet de clairement identifier les paragraphes supprimés ou modifiés par rapport au règlement actuellement en vigueur. L'ensemble de ces annotations sera supprimé au stade de l'approbation.

◆ Il vous faudra également soumettre le STECAL As à l'avis de la CDPENAF, car son règlement écrit est modifié par la procédure pour faire suite à une remarque du contrôle de légalité

▶ **Réponse de la commune** :

Ce STECAL (secteur As) a été créé dans le cadre de la 1^{ère} modification du PLU du VERNET, et a été approuvé le 14 mai 2019. Dans la 2^{ème} modification du PLU, la rédaction du règlement du secteur As est modifiée suite à la demande du contrôle de légalité ; il n'y a donc pas lieu de réaliser une fiche STECAL, sauf à demander à la CDPENAF de juger de la pertinence des avis du contrôle de légalité.

◆ En conclusion, j'émet un avis favorable sur les points 3.1 à 3.6, sous réserve de prise en compte de l'observation concernant le STECAL As. Par contre, j'émet un avis réservé sur la création du STECAL NI1 de 63 ha, car sa superficie importante pourrait apporter une fragilité juridique à la présente procédure pour non prise en compte des dispositions formulées à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, et notamment la notion de secteur de taille limitée

V- COURRIER DE LA COMMUNE DE MIREMONT (2^{ème} avis courrier du 20/11/2020)

◆ J'ai l'honneur de vous faire savoir que la commune de Miremont n'a aucune observation concernant ce projet.

VI- COURRIER DE LA CDPENAF (2^{ème} avis courrier du 18/12/2020)

◆ *STECAL Ng1 : La CDPENAF donne un avis favorable sur le STECAL Ng1 visant à autoriser des constructions et installations destinées au développement de l'activité de transit, de traitement et de négoce des granulats.*

◆ *STECAL UL1 : La CDPENAF donne un avis favorable sur le STECAL UL1 à vocation de loisirs, sportive et d'enseignement sous réserve de reclasser ce secteur dans la zone N, dans un STECAL de type NL2. Ce secteur urbain n'a pas lieu d'être au milieu d'une zone naturelle.*

▶ **Réponse de la commune :** La commune modifiera le plan de zonage et le règlement écrit, en remplaçant le secteur UL1 et secteur NL2.

◆ *STECAL NL1 : La CDPENAF donne un avis **favorable** sur le STECAL NI1 à vocation de base de loisirs du lac des Prairies **sous réserve** de resserrer le secteur et qu'il corresponde uniquement à la zone potentielle constructible en rapport avec le projet. La commission souligne l'intérêt global du projet de développement touristique de la zone « du lac des prairies » incluant les STECAL NI1 et U11. Cependant elle recommande à la commune de se rapprocher de la fédération départementale de chasse pour mener un travail conjoint et de maintenir la vocation agricole (secteur Nord du projet) et ainsi l'activité qui en découle.*

▶ **Réponse de la commune :** La commune renonce à la création du STECAL NI1 (voir ci-avant). La commune prend bonne note des recommandations de la CDPENAF : concernant la fédération des chasseurs, la commune et la CCBA se rapprocheront de la fédération pour étudier les possibilités de synergie entre le projet de base de loisirs et les lacs des Mazades, au sud du ruisseau de Rieutort, dont la fédération des chasseurs a la gestion. Concernant la vocation agricole du site, confier la réponse de la commune à la Chambre d'Agriculture, ci-avant.

VII- COURRIER DE LA MRAe (2^{ème} avis courrier du 13/01/2021)

◆ *La MRAe indique que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Le Vernet, objet de la demande n°2020-8924, n'est pas soumis à évaluation environnementale.*

ANNEXE : COURRIERS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



MONSIEUR SERGE DEMANGE
MAIRE DU VERNET
30 AVENUE DE LA MAIRIE

31810 LE VERNET

Toulouse, le 25 novembre 2020

Réf : SB.JB.SD.2020_380
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél. : 05 61 10 42 69

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31660 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : 2^{ème} avis sur la 2^{ème} modification du PLU

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 17 novembre 2020, vous nous avez adressé, pour avis le projet de 2^{ème} modification de votre PLU, qui prend en compte les observations des PPA.

Nos observations portaient sur :

La modification porte sur :

- Le règlement écrit du STECAL As : nous notons que notre observation qui portait sur une incohérence réglementaire sur la surface d'emprise au sol autorisée a été prise en compte.
- Le reclassement des surfaces actuellement en zone Ng (extraction de matériaux) en zone NI1 (zone naturelle sportive et de loisirs) les espaces au nord du Ruisseau du Rieutort.

Ces espaces d'une emprise de près de 70 ha sont aujourd'hui occupés par des plans d'eau, des espaces non cultivés et des espaces agricoles déclarés à la PAC depuis plus de 4 ans, sur une emprise d'environ 12 ha. Nous demandons que les espaces qui sont valorisés par l'agriculture soient reclassés en zone Agricole « A » et non en zone naturelle de loisirs « NI1 ».

En réponse, la commune maintient le classement de l'ensemble du secteur en zone de loisirs aux motifs :

- o que le secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLU à vocation de loisirs,
- o que l'étude réalisée par la société CCBA confirme que les terres actuellement utilisées par l'agriculteur sont indispensables à la réalisation du projet de base de loisirs,
- o Que les terres agricoles sont louées à l'agriculteur à titre précaire.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

.../...



Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Ces justifications ne nous permettent pas de revoir notre position sur cette zone : l'OAP et les études d'aménagement de la zone peuvent être revues pour réduire l'emprise et l'impact sur les terres agricoles.

Le fait que l'agriculture exploite à titre précaire ne constitue pas un motif pour supprimer des surfaces, quel que soit le cadre contractuel d'utilisation des surfaces par les agriculteurs, ces surfaces constituent du potentiel de production agricole. Ce projet aura un impact sur l'exploitation agricole concernée, la perte de surface de production génère une perte économique.

Nous maintenons notre position défavorable sur la délimitation de la zone NI zonage.

- La création d'un secteur Ag, délimité entre le ruisseau du Rieutort et le chemin de Dussede, sur des espaces actuellement classés en zone Ng afin de permettre le remblaiement et leur remise en l'état agricole. L'emprise de ce nouveau secteur représente près de 25 ha, dont la majeure partie a déjà été remblayée. 11 ha sont valorisés par l'agriculture (déclarés à la PAC depuis plus de 4 ans). Nous demandons que seuls les espaces qui n'ont pas été remblayés soient classés en secteur Ag, pour permettre leur remblaiement et leur remise en état agricole, et que les espaces qui ont déjà été remblayés soient reclassés en zone Agricole « A » et non en secteur Ag.

En réponse, la commune maintient le zonage en Ag de l'ensemble du secteur au motif que le zonage proposé permet l'exploitation agricole des sols après remblaiement et que le processus de remblaiement évolue sans cesse.

Ces justifications ne nous permettent pas de revoir notre position nous comprenons que le remblaiement des surfaces soit évolutif, mais dès lors que des surfaces ont été remblayées et remises en l'état agricole et exploitées depuis au moins 4 ans, ces dernières n'ont pas à être intégrées dans les surfaces à remblayer et peuvent en conséquence être reclassées en zone agricole.

Nous maintenons notre demande de classement en zone A des surfaces déjà remblayées et valorisées par l'agriculture.

Nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Serge BOUSCATEL
Président



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité



DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

Toulouse le 14 décembre 2020

Monsieur Serge DEMANGE
Maire de LE VERNET
Hôtel de Ville
31810 LE VERNET

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /



Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre mél du 23 novembre dernier, par lequel vous me transmettez la nouvelle version du projet de 2^e modification du PLU de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- Orientation d'Aménagement de la zone UBe de l'Oratoire: je souhaite attirer votre attention sur les problèmes de visibilité posés pour sa desserte, du fait de l'alignement de platanes. Lors du permis d'aménager, l'aménageur devra travailler en concertation avec le secteur routier d'AUTERIVE ;

- OAP de la zone AUb de Canteloup : la densification de logements dans ce secteur risque de créer des conflits aux heures de pointe au niveau du carrefour RD74 / rue de l'Oratoire et le PN10, situé à proximité et très fréquenté, car limitrophe au collège.

A l'heure actuelle, il y a déjà du stockage qui se réalise aux heures de pointe lorsque le PN se ferme. Cette situation sera probablement aggravée et nous vous suggérons de réaliser une étude de l'ensemble de ce secteur pour voir comment il serait possible de prévenir ce risque. Le Département ne réalise pas ce type d'étude en agglomération.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE

1, boulevard de la Marquette
31090 TOULOUSE Cedex 9
tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement



Georges MERIC
Président du Conseil départemental

COPIE :

- Mme Annie VIEU et M. Sébastien LERY

Conseillers Départementaux du canton de PORTET



Sapeurs-pompiers
Haute-Garonne
GROUPEMENT-CENTRE
Service Prévision
Affaire suivie par :
Lieutenant RICHARD
☎ - : 0562116800
Fax : 0562116809

Référence : BR / D-2020-009582



MURET, le 25/11/2020

VERNET (Mairie de)
HOTEL DE VILLE
31810 VERNET (LE)

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE : VERNET (LE) (31810)

V/Ref. : Deuxième modification du PLU de VERNET (LE).
Reçue le 19/11/2020

Par transmission citée en référence, Monsieur le Maire, demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de PLU arrêté pour la Commune de VERNET (LE).

Après lecture du dossier présentant ce projet (2^{ème} présentation), le SDIS note la bonne prise en compte des remarques formulées dans le précédent courrier du 28/10/2020.



Le chef du GROUPEMENT-CENTRE

Lieutenant-colonel Sylvain GERGAUD

GROUPEMENT-CENTRE
Tél 0562116800 • Fax 0562116809
dcci.centre@sdis31.fr • www.sdis31.fr
ZI DE MARCLAN • 23 RUE de Marclan
31600 MURET

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne

Page 1 sur 1


Avis sur la modification n°2 du PLU de la commune du Vernet

BOURON Prisca (Chef d'unité) - DDT 31/ST/PTC/UPP-PST <prisca.bouron@haute-garonne.gouv.fr>

lundi 21 décembre 2020 à 10:18 réception

À : mairielevernet.URBANISME

Cc : LARRIEU Jean-Claude (Chargé de territoire Pays Sud Toulousain) - DDT 31/ST/PTC/UPP-PST , FARRE-FROPIER Guillaume - DDT 31/ST/PTC

 Avis_modif2_PLU_Vernet_18_12_...
4.5 Mo

Bonjour,

suite à votre message en date du 17/11/2020 concernant le projet de modification n°2 du PLU de votre commune, vous trouverez la copie de notre avis en pièce jointe.
Le document original vous sera envoyé par la poste.

Nous avons émis un avis réservé sur la création du STECAL NI1. En effet, la superficie importante de ce STECAL de 63 ha pourrait apporter une fragilité juridique à la procédure pour non prise en compte des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, par rapport à la notion de "secteur de taille limitée".

La CDPENAF risque également d'émettre un avis défavorable sur ce point.

Il vous faudra également soumettre le STECAL As à l'avis de la CDPENAF, car son règlement écrit est modifié par la procédure pour faire suite à une remarque du contrôle de légalité.

Le pôle territorial de Carbonne reste à votre disposition pour toute précision si besoin.

Cordialement,

Prisca BOURON
DDT 31 / Service territorial / Pôle territorial centre
Cheffe de l'unité portage des politiques publiques
Pays sud toulousain
Tél: 05.36.47.80.64



Direction départementale des territoires

Carbonne, le 18 décembre 2020

Service territorial
Pôle territorial centre
Unité portage des politiques – Pays Sud Toulousain

Le directeur départemental des territoires

à

Affaire suivie par : Jean-Claude LARRIEU
Téléphone : 05 36 47 80 47
Courriel : jean-claude.larrieu@haute-garonne.gouv.fr

Monsieur le maire
Mairie de Le Vernet
30, avenue de la Mairie
31810 LE VERNET

Objet : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Vernet

Monsieur le maire,

Vous m'avez transmis pour avis, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme (CU) et avant la mise à l'enquête, le projet de modification numéro 2 du PLU de la commune de Le Vernet. Les divers points de la procédure tel qu'explicités dans la notice, concernent

- 1- La modification de l'OAP de la zone UBe de l'Oratoire (point 3.1 de la notice). L'immeuble collectif prévu avec des commerces, dans le PLU en cours, est remplacé par un projet de résidence seigneuriale d'environ 40 logements. Une extension de la zone est également réalisée, à cet effet, sur une parcelle limitrophe, située en UB.
- 2- La création de secteurs spécifiques dits de « centralité commerciale » identifiés UAcc et UBcc. Un zonage UBei visant à désigner des espaces intermédiaires de commerces de proximité, entre les secteurs de centralité commerciale et l'ensemble des secteurs urbains, est également créé (cf point 3.2 de la notice).
- 3- Des modifications du règlement écrit à propos des clôtures (point 3.3).
- 4- La modification du règlement et des OAP avec le reclassement de plusieurs secteurs AU en secteurs U afin d'intégrer les opérations réalisées depuis l'approbation du PLU (cf point 3.4 de la notice).
- 5- Un complément réglementaire concernant la zone As, suite à une remarque du contrôle de légalité (point 3.5).
- 6- L'actualisation de la liste des emplacements réservés (point 3.6 de la notice) en lien avec les aménagements réalisés.
- 7- L'ajustement réglementaire des secteurs correspondants aux anciennes gravières, en fonction de l'état d'avancement de l'exploitation ainsi que des études d'aménagement de la zone de loisirs. Cette zone étant déjà esquissée par une OAP dans le PLU en cours (point 3.7).

Dans le cadre de la présente procédure, le document graphique sera actualisé sur la base du cadastre actualisé au format EDIGEO. Le PLU sera versé au géoportail de l'urbanisme.

Vous trouverez ci-après mes observations sur les différents points de la procédure.

Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, la superficie importante du STECAL de 63 ha pourrait apporter une fragilité juridique à la présente procédure pour non prise en compte des dispositions formulées à l'article L151-13 (cf «secteur de taille limitée»), même si l'on considère que quasiment la moitié de l'espace est occupé par des masses d'eau.

Il convient néanmoins de souligner que les capacités de construction, qui sont fixées à un maximum de 120 m² d'emprise au sol, restent marginales au regard de la superficie du secteur. L'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, vis à vis de l'urbanisation, lié à la notion de capacité d'accueil limitée édictée dans l'article L151-13, pourrait alors être considéré comme respecté. Il conviendrait toutefois d'intégrer, notamment dans l'OAP, des préconisations architecturales et environnementales (matériaux de constructions, traitements des abords,...) concernant la construction des divers équipements (parking, voies de desserte, constructions,...) afin de renforcer la prise en compte de la qualité et de la durabilité paysagère et écologique du site.

La mise en œuvre du projet qui concerne l'ensemble du secteur passera ultérieurement par le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager), qui sera soumise *a priori* à étude d'impact pour opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha (rubrique 39-b de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement).

Secteur Ng1

L'emprise au sol est limitée, dans l'article N9 du règlement, à 200 m² d'emprise au sol. Il conviendra toutefois, en cohérence avec l'article L151-12 2ième alinéa, de préciser que cette emprise au sol concerne les constructions existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1.

Concernant les pièces du dossier adressées lors de la présente consultation, le règlement écrit qui sera adressé au contrôle de légalité, au terme de la procédure, devra être toiletté par la suppression des différentes annotations destinées à tracer les évolutions réalisées dans le cadre de la procédure.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur les points 3.1 à 3.6, sous réserve de prise en compte de l'observation concernant le STECAL As. Par contre, j'émet un avis réservé sur la création du STECAL NI1 de 63 ha, car sa superficie importante pourrait apporter une fragilité juridique à la présente procédure pour non prise en compte des dispositions formulées à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, et notamment la notion de secteur de taille limitée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des territoires et par délégation

Le chef du pôle territorial centre

Guillaume FARRE-FROPIER



copie à : DDT/MAJC

3/3



Miremont, le 20/11/2020



**Monsieur Le Maire
DU VERNET
Mairie
30 Avenue de la Mairie
31810 LE VERNET**

Nos réf : NS//093-2020
Objet : 2^{ème} Modification PLU.
Dossier suivi par : Nathalie SLIVAK. Serge BAURENS.

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé en date du 17 novembre 2020 la notice explicative concernant la 2^{ème} modification de votre document d'urbanisme et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que la commune de Miremont n'a aucune observation concernant ce projet.

Vous souhaitant bonne réception du présent courrier,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleurs sentiments.

**Le Maire,
Serge BAURENS**



Mairie de Miremont
Place du Général Carretier
31190 MIREMONT
Tel : 05.61.50.67.05
Fax : 05.61.50.97.80
E-mail : mairie.miremont31@wanadoo.fr
Site : www.mairiemiremont31.fr



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 8 février 2021

Service économie agricole/Service Territorial

Affaire suivie par : Sandrine KIKOLSKI
Téléphone : 05 61 10 60 29
Courriel : sandrine.kikolski@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 4 février 2021 sur le projet de 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme du VERNET

Objet : Délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans la zone N

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L 151-13

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 17 novembre 2020;

Vu le projet arrêté de modification du PLU de la commune du VERNET;

À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un avis **favorable** sur le STECAL Ng1 visant à autoriser des constructions et installations destinées au développement de l'activité de transit, de traitement et de négoce des granulats.

Détail des suffrages (15 votes) : favorable à l'unanimité

Un avis **favorable** sur le STECAL UI1 à vocation de loisirs, sportive et d'enseignement **sous réserve** de reclasser ce secteur dans la zone N, dans un STECAL de type NI2. Ce secteur urbain n'a pas lieu d'être au milieu d'une zone naturelle.

Détail des suffrages (15 votes) : favorable avec réserve : 14 voix
défavorable : 1 voix

Un avis **favorable** sur le STECAL NI1 à vocation de base de loisirs du lac des Prairies **sous réserve** de resserrer le secteur et qu'il corresponde uniquement à la zone potentielle constructible en rapport avec le projet.

La commission souligne l'intérêt global du projet de développement touristique de la zone « du lac des prairies » incluant les STECAL NI1 et UI1. Cependant elle recommande à la commune de se rapprocher de la fédération départementale de chasse pour mener un travail conjoint et de maintenir la vocation agricole (secteur Nord du projet) et ainsi l'activité qui en découle.

Détail des suffrages (15 votes) : favorable avec réserve :11 voix
défavorable : 3 voix
abstention : 1 voix

*Le directeur départemental
des Territoires*
YVES SCHENFEL

La présidente de séance,

Mélanie TAUBER



Mission régionale d'autorité environnementale
d'OCCITANIE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification n°2 du PLU de Le Vernet (31)**

n°saisine : 2020-8924

n°MRAe : 2021DKO4

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **relative à la modification n°2 du PLU de Le Vernet (31) ;**
- **déposée par la commune ;**
- **reçue le 17 novembre 2020 ;**
- **n°2020-8924 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 18 novembre 2020 et sa réponse en date du 8 décembre 2020 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de la Haute-Garonne en date du 18 novembre 2020 et sa réponse en date du 7 décembre 2020 ;

Considérant que la commune de Le Vernet (superficie communale de 1 050 ha, 2 871 habitants en 2017 source INSEE 2017) engage une modification simplifiée n°2 de son PLU et prévoit ;

- La modification de l'OAP de la zone urbaine UBe de l'Oratoire en vue du remplacement d'un projet d'immeuble collectif avec commerces, par une résidence sénioriale d'environ 40 logements maximum, permettant de renforcer la densification de la zone urbaine, et de pérenniser l'espace boisé classé existant (bande boisée à base de chêne vert) en instaurant une bande de trois mètres de part et d'autre de l'espace boisé classé dont la largeur est estimée à quatre mètres ;
- La création de secteurs spécifiques dits de « *centralité commerciale* » et d'espaces intermédiaires, zones urbaines UAcc et UBcc, dans lesquels les changements de destination de commerces et services de proximité en logements seront interdits, afin de conforter la fonction de centralité commerciale du bourg ;
- La suppression du secteur urbain UBd mixte (habitat-activités) ;
- Une modification mineure du règlement écrit afin de réduire la hauteur des murs bahut que l'on peut construire de un mètre à 0,80 mètres ;
- La suppression d'emplacements réservés correspondant à des opérations déjà réalisées ;
- La modification du PLU ayant trait à la fin de l'extraction des granulats dans le territoire de la commune avec :
 - l'ajout d'un secteur naturel de loisirs NI1, couvert par une orientation d'aménagement programmé, sur un espace principalement en eau et ayant vocation à devenir une zone naturelle sportive, de loisirs et de nature dont une partie sera dédiée à un espace de quiétude pour l'avifaune ;

- la création d'un secteur agricole (Ag) entre la partie centrale, entre le ruisseau du Rieutort (rive droite) et la voie communale n°2, en cours de remblayage ;
- la création d'un sous secteur Ng1 permettre la construction ou l'évolution de 2 petits bâtis d'activité existants, et pour lesquels une légère augmentation de l'emprise au sol est proposée ; le secteur Ng1 correspond à un STECAL ;
- la substitution du secteur urbain UF, localisé au sein de la zone Ng initiale, reclassé en secteur UL1, à vocation sportive, de loisir, d'enseignement qui constitue un STECAL ;
- le classement en corridor écologique (Nco) du ruisseau du Rieutort ;

Considérant que les impacts potentiels du projet de modification n°2 du PLU sont réduits par les caractéristiques du projet, l'absence de nouveau secteur ouvert à l'urbanisation et l'absence d'enjeux environnemental ;

Considérant que la partie sud du nouveau secteur naturel de loisirs NI1, zone humide à faible lame d'eau, constitue un grand intérêt environnemental en termes de biodiversité, sera destinée à accéder à des observatoires pour l'avifaune aquatique, traduite dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la base de loisirs du lac des Prairies qui créé des zones de quiétude pour l'avifaune ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Le Vernet, objet de la demande n°2020-8924, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 13 janvier 2021,

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
son président.



Jean – Pierre Viguié

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Toulouse, le 20 novembre 2020

DREAL - Direction énergie connaissance
Département de l'autorité environnementale
Affaire suivie par : Florence RICAUD
Téléphone : 05 61 58 63 24
ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr

Le directeur régional
à
M. le Maire de la Commune de Le Vernet

30 Avenue de la Mairie
31810 LE VERNET

Demande d'examen au cas par cas – Accusé réception
Numéro d'enregistrement de la demande : 2020-008924 Collectivité : Commune de Le Vernet Procédure : 2ème modification du PLU à LE VERNET (31). Localisation : la commune de Vernet sur le département de Haute-Garonne date de réception du dossier : 19 novembre 2020

Vous avez déposé, en application des articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas afin de déterminer la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale concernant le document d'urbanisme référencé ci-dessus. Ce formulaire a été réception en DREAL en **date du 19 novembre 2020.**

Le délai d'instruction de 2 mois débute à compter de cette date de réception du formulaire de demande. Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier, soit pour vous informer de la non recevabilité de votre demande.

Au-delà de ce délai de 2 mois, l'absence de réponse vaudra obligation tacite de réaliser une évaluation environnementale.

Je vous informe que, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la décision de soumission ou de dispense à la réalisation d'une évaluation environnementale sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Pour le directeur régional et par délégation,
le chef de la division Autorité environnementale

David PICHOT