

Département de la Haute Garonne

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur Concernant :

L'enquête publique préalable à :

La deuxième modification du plan local d'urbanisme De la commune de LE VERNET



Enquête publique du 06 avril au 07 mai 2021

**Prescrite par arrêté municipal du 8 mars 2021 dans la commune de
LE VERNET**

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur (18 pages)

Etabli par Martine AVEROUS Commissaire enquêteur

- Destinataire :
Monsieur Le Maire de la Commune de Le Vernet
- Copie : Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Document B : Les conclusions et avis motivés

Table des matières

Document B : Les conclusions et avis motivés	2
1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
2.1- Sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête.....	4
2.2 – Sur l'analyse du dossier	6
2.3 – Sur l'examen des avis des Personnes publiques associées (PPA) formulés avant l'enquête et les réponses de la commune.....	8
2.4- Sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la commune	10
2.4 – Bilan avantages - inconvénients du projet de la 2^{ème} modification du PLU.....	12
3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	15

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique prescrite par Monsieur le maire de LE VERNET du 8 mars 2021 porte sur le projet de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET.

Elle s'est déroulée du 6 avril au 7 mai 2021 inclus avec une vingtaine de visites pendant les permanences, 11 observations écrites, 1 document annexé, 4 courriers et 1 pétition figurant dans le registre d'enquête.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune ne sont pas affectées par la présente modification.

Cette modification n'induit aucune réduction d'espace boisé de zone naturelle et forestière ou de protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. En outre cette modification n'ouvre pas à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

Les objets de l'enquête publique du projet de la 2^{ème} modification du PLU de LE VERNET sont :

- La modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone UBe de l'Oratoire du fait du remplacement de l'immeuble collectif avec commerces, par un secteur résidentiel à destination des séniors de 40 logements maximum en incluant une parcelle voisine ;
- La création de secteurs spécifiques dits de « centralité commerciales » UAcc et UBcc, dans lesquels les changements de destination de commerces et services de proximité en logements seront interdits ;
- La création d'un secteur UBei, situé au niveau du centre commercial de l'Oratoire, correspondant à la désignation d'espaces intermédiaires en termes de commerces de proximité ;
- La modification parallèlement au règlement des autres secteurs des zones UA, UB et AUb dans lesquels la création de commerces de proximité sera interdite ;
- Le reclassement en zone UB du secteur UBd « les anciens silos » ;
- La modification du règlement écrit concernant les clôtures ;
- La mise à jour du plan de zonage, du règlement écrit et des OAP prenant en compte d'une part les opérations urbaines réalisées depuis la troisième modification simplifiée notamment secteur UBc du lotissement des cèdres (rue Baquié) et secteurs AUb et AUC « cœur de ville » ;
- Les modifications de la zone Ng liées à la fin de l'extraction des granulats dans le territoire de la commune : création des zones NI1, Ag, UL, et évolution de la zone Ng ;
- La suppression d'emplacements réservés correspondant à des aménagements déjà réalisés ;

- La prise en compte de la remarque du Contrôle de Légalité concernant le secteur AS (Silos Arterris).

La deuxième modification du PLU concerne les pièces suivantes : les orientations d'aménagement et de programmations (OAP), les parties écrite et graphique du règlement et la liste des emplacements réservés.

Elle permettra aussi la reprise du plan de zonage sur la base de l'intégration du nouveau cadastre édité par EDIGEO et le recalage des différentes couches du PLU et la mise du document au format standard CNIG.

2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a fondé son analyse et ses conclusions du projet de la 2^{ème} modification du PLU de la commune de LE VERNET : sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête, sur l'examen du dossier, sur l'examen des avis des Personnes publiques associées (PPA) formulés avant l'enquête et les réponses de la commune et sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la commune pour établir le bilan sur des avantages et des inconvénients du projet de la 2^{ème} modification du PLU.

2.1- Sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête

La procédure d'enquête publique et le bilan de la consultation menée par la commune :

- Les modalités de conduite de l'enquête publique en matière de modification de PLU sont fixées par les articles L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme. Celles de l'organisation de l'enquête relèvent des articles L 123-1 à 18 et R123-1 à R 123-24 du code de l'environnement et en particulier les articles R123-8 pour la composition du dossier et R 123-9 pour l'ouverture et l'organisation de cette enquête.
- La délibération n°2019-060 du Conseil municipal de Le Vernet en date du 30 octobre 2019 a **prescrit la deuxième modification du PLU conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme**. Elle a été complétée par la délibération n°2020-050 du 8 décembre 2020 portant complément des objets de la 2^{ème} modification du PLU.
- L'arrêté du 08 mars 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la 2^{ème} modification du PLU de la Commune de Le Vernet précise les modalités d'organisation de l'enquête publique.
- Le projet de la deuxième modification du PLU de la commune de Le Vernet a fait l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale n° MRAe : 2021DK04 émis le 13 janvier 2021.
- Le responsable du projet a notifié le projet de la 2^{ème} modification du PLU de LE VERNET aux personnes publiques associées et ce conformément à l'article L153-40 du code de

l'environnement. Les avis des PPA et autres organismes consultés ainsi que la position de la commune figurent dans le dossier d'enquête : Note de synthèse -prise en compte des avis des PPA au stade de l'enquête publique. Les organismes suivants ont émis des avis :

- La chambre d'agriculture,
- Le conseil départemental de la Haute Garonne,
- Le service départemental d'incendie et de secours de la Haute-Garonne (SDIS),
- La direction départementale des territoires (DDT),
- La commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestier (CPENAF),
- La commune de Miremont,
- La mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie (MRAe).

La préparation et le déroulement de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a analysé les points suivants :

- La production du dossier d'enquête publique transmis dans les délais par la commune de LE VERNET,
- La réalisation des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'article 5 de l'arrêté du 08 mars 2021 :
 - Les annonces règlementaires diffusées dans La Dépêche du Midi le 18 mars et le 08 avril 2021 et La Voix du Midi le 24 mars et le 14 avril 2021,
 - L'affichage de l'avis en Mairie de Le Vernet ainsi que sur 4 autres points répartis sur la commune de LE VERNET et sur le site internet de la commune.
- La mise à disposition du public du dossier complet format papier et du registre d'enquête publique au siège de l'enquête à la mairie de LE VERNET les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier en format numérique était consultable sur le site internet de la commune : WWW.mairie-le-vernet-31. Une adresse électronique : mairielevernet.enquetepublique@orange.fr était dédiée à la réception des observations et courriers.
- L'accueil du public lors des 5 permanences du commissaire enquêteur et leur bon déroulement sans incident aux jours et heures précisées dans l'article 4 de l'arrêté municipal de prescription de l'enquête. On peut noter la participation correcte du public et une publicité suffisante adaptée aux enjeux de l'enquête et l'affichage qui a été renforcé au cours de l'enquête pour tenir compte du contexte particulier de la crise sanitaire et des contraintes qu'il a engendré.
- La clôture du registre de l'enquête par le commissaire enquêteur en Mairie de LE VERNET le 7 mai 2021 à 12H.
- Le PV de synthèse remis le 17 mai 2021 et le mémoire en réponse reçu le 1 juin 2021.

Conclusion du commissaire enquêteur

En conclusion, j'ai constaté le respect des obligations réglementaires applicables à l'enquête publique du projet de la 2^{ème} modification du PLU de LE VERNET.

En particulier :

Les objets définis de l'enquête répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

Les modalités d'organisation de l'enquête et l'arrêté de prescription sont conformes à l'article R123-9 du code de l'environnement ainsi que le déroulement de l'enquête.

La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et autres personnes publiques consultées et les réponses de la commune.

La prise en compte des dispositions afférentes au PADD du PLU en vigueur ainsi que celles du SCOT du pays sud toulousain.

La préparation et le déroulement sans incident de l'enquête publique et la possibilité pour le public de s'informer correctement.

2.2 – Sur l'analyse du dossier

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces prévues par les dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement en l'absence d'évaluation environnementale :

- Une note de présentation intitulée « Notice explicative » complétée par la décision prise par l'autorité environnementale la MRAE, la fiche d'évaluation environnementale et la fiche « composition du dossier d'enquête »,
- Les pièces administratives composées des délibérations du 30/10/2019, du 8/12/2020 et de l'arrêt 08/03/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- La note de synthèse de la prise en compte des avis des personnes associées au stade de l'enquête publique,
- La partie réglementaire du PLU comprenant : les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit et la liste des emplacements réservés.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

L'objet de l'enquête, les objectifs poursuivis et leurs justificatifs ainsi que les incidences environnementales et les incidences sur le règlement écrit et graphique sont bien précisés dans les trois documents composant la note de présentation. Le projet de plan de zonage au 1/5000^{ème} est lisible.

Je considère que le dossier est complet et conforme aux dispositions réglementaires. Il contient les informations nécessaires pour le public et permet après analyse d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de la 2^{ème} modification du PLU de LE VERNET.

Pendant des rectificatifs devront être portés au dossier du projet de la 2^{ème} modification du PLU pour donner suite aux avis des PPA et aux observations figurants sur le registre d'enquête acceptés par la commune.

Les rectifications concernées et prises en compte sont les suivantes :

1- Renonciation au STECAL NI1 : supprimer du règlement écrit les mentions relatives aux constructions autorisées dans le secteur NI1 suivantes :

-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 égale à 32 m² de surface de plancher avec une surface maximum de 120 m² répartis au nord de la zone NI1.* »

-article N9 secteur NI1 : « *L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 120 m².* ».

- article N10 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* »

2- Modifier le règlement Secteur Ng1 article N2 :

- L'emprise au sol des constructions autorisées, existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1 ne pourra excéder 200 m², en cohérence avec l'article L151-12 2ème alinéa du code de l'urbanisme ».

3- Le secteur UL1 sera remplacé par le secteur NL2 dans le règlement graphique et écrit.

4- Modifier le projet de l'OAP de l'Oratoire :

- retenir le principe d'une voirie à sens unique sur la base d'une emprise de chaussée de 3.5 m et d'une emprise totale de 5 m.

-supprimer la liaison douce qui longe l'avenue des Pyrénées (et fait double usage avec le trottoir existant) et préciser l'obligation de « *traiter une bande d'espace vert avec mise en œuvre d'une haie paysagère pour une meilleure intégration paysagère* ».

- préciser que le calcul de 25% de logements locatifs sera arrondi au m² entier inférieur et que l'obligation de 25% de LS s'applique sur l'ensemble du parc de logements prévus dans la zone.

5- modification du règlement de la zone UBe :

- Article UB10 : hauteur maximum des constructions limitée à 7 m,

- Article UB12 : 1 place de véhicule 2 roues pour 6,

- Article UB13 : une superficie de l'espace collectif de la zone Ube à 20 m² /logement.

6- Reclasser les parcelles n°1, 2 et 109 en A et conserver les autres parcelles remblayées ou en cours de remblaiement en Ag.

7- Modifier la rédaction du règlement de la zone Ag pour limiter les exhaussements au nivellement du sol au niveau naturel de la zone, supprimer la possibilité d'affouillements.

8- Modifier le paragraphe du règlement de la zone Ag sur le stockage de terre et matériaux inertes ainsi : « *le stockage de terres et matériaux inertes est autorisé à titre temporaire, seulement pendant la phase de remblaiement* ».

Ces modifications feront l'objet d'une réserve en attendant la validation du conseil municipal.

L'absence de repères (le nom des rues, des édifices publics des rivières, la voie ferrée et la gare) sur le document graphique du projet et dans la notice explicative complique la compréhension de l'argumentaire des justificatifs et le repérage. Ce point signalé dans le PV de synthèse des observations qui n'a pas fait l'objet d'une réponse dans le mémoire en réponse. Il fera l'objet d'une recommandation de compléter le document graphique et/ou y joindre un plan de situation pour faciliter le repérage.

2.3 – Sur l'examen des avis des Personnes publiques associées (PPA) formulés avant l'enquête et les réponses de la commune

1- Avis émis par la CDPENAF et la DDT : STECAL N11

Les deux avis PPA demandent par respect des dispositions de l'article L151-13 que la rédaction du règlement concernant le STECAL N11 soit plus précise sur la nature des constructions et annexes et leur localisation. En réponse, la commune a renoncé au STECAL car le projet de la base de loisirs n'est pas suffisamment avancé pour apporter les précisions requises. Elle s'est donc engagée à supprimer la possibilité inscrite dans le règlement écrit de construire des locaux à usage technique.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je prends note de l'engagement de la commune **de renoncer au STECAL et de supprimer du règlement écrit** les mentions relatives aux constructions autorisées dans le secteur N11.

2- Avis émis par la DDT : STECAL Ng1

Elle demande qu'en cohérence avec l'article L151-12 -2^{ème} alinéa, de préciser que l'emprise au sol de 200m² concerne les constructions existantes plus celle projetées pour l'ensemble du secteur Ng1.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je note que dans sa réponse, la commune s'engage à **modifier le règlement Secteur Ng1 article N2.**

3- Avis de la CDPENAF : Secteur UL1

Elle 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'ayant pas lieu d'être dans une zone naturelle. La commune s'est engagée à remplacer le secteur UL1 en secteur NL2

Conclusion du commissaire enquêteur

Je note que le secteur UL1 sera remplacé par le secteur NL2 dans le règlement graphique et écrit.

4- L'avis de la chambre d'agriculture (CA) : Secteur NI1

Elle conteste le reclassement de tous les espaces situés au nord du ruisseau le Rieurtort de Ng en NI1 sans distinction ainsi les 12 ha de terres valorisés par l'agriculture sont inclus dans la zone de loisirs. Elle demande leur reclassement en zone A et la révision de l'OAP et les études d'aménagement de la zone de loisirs pour réduire l'emprise et l'impact sur les terres agricoles.

Le reclassement en zone A est refusé par la commune au motif que le secteur fait l'objet d'une OAP et que le PLU actuellement en vigueur mentionne la vocation de base de loisirs de ce secteur. En outre l'étude en cours pour l'élaboration d'un plan de référence global du lac des prairies confirme que les terres sont indispensables pour réaliser le projet et que l'occupation agricole a été autorisée à titre précaire.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je prends note des demandes formulées dans cet avis et de la réponse de la commune notamment concernant la vocation de base de loisirs de ces terres provisoirement remises en cultures.

Une observation recueillie pendant l'enquête a signalé que 3 autres parcelles à vocation agricole cadastrées n° 387, 386, et 1023 se trouvent dans la même situation.

D'autre part j'ai constaté une différence de périmètre entre l'OAP de la zone de loisirs et le périmètre de la zone NI1. Ainsi les 3 parcelles citées ci-dessus classées aussi en zone Ng du PLU en vigueur sont incluses dans la zone NI1 et pas dans l'OAP.

Par ailleurs la commune a accepté de reclasser en A les 3 parcelles cadastrées n°1, 2, et 109 situées à l'ouest de la zone Ag et qui se trouvent incluses dans l'OAP de la base de loisirs ainsi que celles de la zone Ag qui ont une vocation agricole et n'ont aucune raison d'être intégrées dans l'OAP de la zone de loisirs.

Je considère qu'une harmonisation du périmètre de la zone NI1 et de l'OAP en incluant dans l'OAP uniquement les parcelles destinées à la base de loisirs et en zone NI1 serait pertinente et apporterait plus de cohérence à l'ensemble.

Cette harmonisation fera l'objet d'une recommandation.

5- L'avis de la chambre d'agriculture : Secteur Ag

Elle demande que les 11 ha de terres déjà remblayées dans le projet et valorisés par l'agriculture soient classés en zone A et que la zone Ag ne concerne que les espaces qui n'ont pas été remblayés. La commune a refusé de modifier le périmètre au motif que le processus de remise en état n'est pas terminé tout en confirmant leur caractère agricole.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère que maintien des parcelles remblayées déjà valorisées par l'agriculture dans le secteur Ag est justifié par la nécessité d'une dernière intervention en fin de processus de restauration pour rétablir et homogénéiser la circulation des eaux de ruissellement.

6- L'avis du conseil départemental de la Haute Garonne (CDHG) OAP de l'Oratoire

Le CDHG attire l'attention sur les problèmes de visibilité pour la desserte de la zone à cause d'un alignement de platanes et invite l'aménageur à travailler en concertation avec le secteur d'Auterive.

Conclusion du commissaire enquêteur

J'ai bien noté que la commune s'engage à ce que le porteur de projet se mette en rapport avec les services du Département avant de déposer le permis d'aménager.

7- L'avis du CDHG : l'OAP de la zone Aub de Canteloup ;

Il signale que la densification de logements dans ce secteur risque de créer des conflits de circulation aux heures de pointe au niveau du carrefour (RD74/rue de l'oratoire et du passage à niveau 10 et suggère la réalisation d'une étude de l'ensemble du secteur pour prévenir le risque

Conclusion du commissaire enquêteur

J'ai bien noté que la commune prend note de la suggestion du CDHG.

2.4- Sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la commune

Les observations recueillies durant l'enquête et recevables car en lien avec un des objets de la 2^{ème} modification du PLU concernant : l'OAP et la zone Ube de l'Oratoire, le reclassement en zone Ub du secteur Ube des anciens silos, la zone N1 et l'OAP de la base de loisirs du lac des prairies, la zone Ag et l'évolution de la zone Ng.

2.4.1- L'OAP de la zone de l'Oratoire

Deux observations ont été recueillies dont une souligne l'intérêt de la création d'un secteur résidentiel à destination des seniors et l'autre émanant du promoteur de l'opération demande des adaptations de l'OAP et du règlement de la zone Ube à cette future vocation. La commune a accepté certaines propositions et fait les propositions d'ajustement de l'OAP de l'Oratoire à sa vocation (voirie, circulation douce, espace vert) et du règlement de la zone Ube (hauteur des constructions, nombre de place de 2 roues et espace collectifs).

Conclusion du commissaire enquêteur

Je constate que le projet de destination du secteur résidentiel à de l'habitat à destination des seniors est perçu favorablement. Cette offre complète le dispositif en place sur la commune et favorise le parcours résidentiel.

Je prends note des modifications que la commune va apporter à l'OAP et au règlement de la zone UBe pour tenir compte de la destination du futur secteur résidentiel.

2.4.2- Le reclassement en zone Ub du secteur UBe des anciens silos

Les observations n°1,2,3 et 12 émanant des riverains des anciens silos expriment leur crainte de l'évolution de ce secteur (cf. p 44 du rapport). Ils s'appuient sur la rédaction de l'article UB 11 du règlement UB pour exiger une urbanisation du secteur à l'identique de celle du quartier existant et refuser l'orientation de densification appliquée dans la zone UB.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère que le reclassement en secteur UB de la zone est une amélioration dans le sens souhaité par les riverains par rapport au classement en UBd dans le PLU en vigueur en matière de hauteur des constructions et que comme le rappelle la commune, la réglementation de la zone UB tient compte de la loi ALUR et des préconisations du SCOT en matière de densification. Il n'y a donc pas lieu de modifier les règles dudit règlement.

Je prends note également de l'engagement de mettre en œuvre la sécurisation de la voirie et des trottoirs pour assurer la sécurité des voiries et des véhicules lorsqu'un projet sera présenté.

2.4.3- La zone N1 et l'OAP de la base de loisirs du lac des prairies

L'observation n°15 met l'accent sur les points suivants :

- le traitement paysager de la zone limitrophe avec la propriété agricole,
- l'insertion dans la zone N1 de la parcelle bâti n°11 actuellement classée en zone A du PLU actuel.
- L'inclusion dans le périmètre de la zone N1 des 3 parcelles cultivées n° 387, 386 et 1023 dans la zone N1. Le périmètre de l'OAP de la base de loisirs ne comprend pas ces parcelles.

Conclusion du commissaire enquêteur

J'estime qu'il est anormal d'intégrer la parcelle bâti n°11 située en zone A dans la PLU en vigueur en zone N1 non dédié à du bâti et que cette intégration n'est pas justifiée dans le dossier d'enquête publique (cf. 47 du rapport d'enquête).

Le maintien de la parcelle 11 en zone A fera l'objet d'une réserve.

Les 3 parcelles 387, 386 et 1023 sont classées dans la zone Ag du PLU en vigueur et pas incluses dans le périmètre l'OAP rien ne justifie dans le dossier d'enquête publique leur classement en N1. Cependant, comme elles vont être coincées entre la voie ferrée, le lac et la zone de loisirs, leur exploitation agricole risque de s'avérer compliquée. Les collectivités territoriales doivent trouver une solution pertinente avec l'agriculteur concerné qui peut passer par une harmonisation **des** périmètres de la zone de loisirs N1 et de l'OAP de la base de loisirs pour apporter plus de cohérence à l'ensemble. **Voir recommandation p 9**

2.4.4- La zone Ag

Les observations n° 13 et 15 font état des craintes induites par le rehaussement des terrains du nord de la zone Ag et des impacts négatifs pour l'usage agricole et les riverains de la zone : (cf. p 54 du rapport). Elles sollicitent deux réductions de périmètre : une pour le reclassement des parcelles n°1, 2 et 109 depuis toujours à usage agricole de Ng en A et l'autre pour reclasser en A les terres déjà remblayées et remises en culture.

La commune a décidé de modifier le projet de règlement afin de limiter les exhaussements du sol dans cette zone Ag au niveau naturel répondant à une des principales préoccupations émises dans les observations.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je tiens compte de l'engagement de la commune à : reclasser les parcelles n°1, 2 et 109 en A et de conserver les autres parcelles remblayées ou en cours de remblaiement en Ag et à modifier la rédaction du règlement de la zone Ag pour limiter les exhaussements au nivellement du sol au niveau naturel de la zone, supprimer la possibilité d'affouillements, et cadrer le stockage de terres et matériaux inertes.

Je considère que ces mesures répondent aux préoccupations émises dans les observations et je constate que le périmètre de la zone Ag couvrira le périmètre de la future ISDI nécessaire pour terminer les travaux de restauration de la zone à vocation agricole.

2.4.5- Evolution de la zone Ng

Les observations font part de l'opposition des riverains et membres de l'association Nature au Vernet au développement de l'activité de concassage et à toute modification des activités de la zone Ng et au STECAL Ng1.

La commune précise que la modification du règlement de la zone Ng du PLU en vigueur autorise les activités liées à l'exploitation des granulats et que le projet de la 2^{ème} modification du PLU autorisera le transit de terres et de matériaux inertes pour le remblayage de la zone Ag.

En ce qui concerne la création du STECAL elle rappelle que les 2 constructions sont existantes et que le PLU se contente de les formaliser à travers un STECAL tout en autorisant une augmentation mesurée de l'emprise au sol.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère que le STECAL Ng1 avec la nouvelle rédaction du règlement suite à l'avis émis par la DDT est acceptable d'autant plus que la CDPENAF a émis un avis favorable à sa création.

2.5 – Bilan avantages - inconvénients du projet de la 2^{ème} modification du PLU

La 2^{ème} modification du PLU de Le VERNET concernent divers objets dont certains plus déterminant pour le développement de la commune et qui ont servi de support pour établir le bilan avantages/inconvénients soient : la modification de l'OAP et du règlement de l'Oratoire,

le reclassement en UB du secteur des anciens silos, les nouvelles règles d'implantation des commerces, la création de la zone NI1 et de l'OAP de la base de loisirs, la création de la zone Ag au sud du ruisseau le Rieutort.

2.5.1- Avantages du projet de la 2^{ème} modification du PLU :

- 1- **Maîtrise de l'étalement urbain** : la densification significative de la densité des nouvelles opérations habitat et notamment de l'OAP de l'Oratoire. La 2^{ème} modification du PLU porte la densité de 15.8 L/ha dans le PLU en vigueur à 33 L/ha et le nombre de m² / lot de 400 m² en moyenne. La surface moyenne consommée par logements sur la commune est passée de 1471 m²/L entre 1991 et 1999 à 1266 m²/L entre 2000/2010. Elle sera de 400m² dans l'OAP. La densification permet de réduire ainsi la consommation d'espace agricoles tout en permettant la satisfaction des besoins en matière d'habitat de la commune.
- 2- **Mixité sociale et diversification de l'offre en matière de logement** : L'augmentation du nombre de logements sociaux de 3 dans le PLU en vigueur à 10 logements sociaux pour l'OAP de l'Oratoire participe à la mixité sociale. La destination du secteur résidentiel à destination des séniors permet de compléter et diversifier l'offre de la commune et favorise le parcours résidentiel.
- 3- **Protection de l'environnement et maintien de l'agriculture** : La partie au nord du Rieutort située au sud de la base de loisirs est constituée d'une zone humide à faible lame d'eau d'un grand intérêt environnemental en termes de biodiversité et qui restera une zone de quiétude pour l'avifaune aquatique et dédiée à l'observation de l'avifaune grâce à la mise en place d'observatoires. La partie sud du Rieutort dédiée à l'agriculture après remblaiement est un apport intéressant pour l'agriculture même si une partie de ces terres va compenser la perte d'autres terres situées dans la base de loisirs et diminuer ainsi l'impact négatif de ces pertes pour la ou les exploitations concernées.
- 4- **Renforcement de l'attractivité environnementale de la commune** : La partie base de loisirs autour du grand lac renforcera l'attractivité du territoire et développera l'activité touristique et de loisirs. La qualité de l'environnement est un atout important pour attirer des entreprises exigeantes en matière de qualité de l'environnement.
- 5- **Revitalisation du centre bourg** : Le changement des règles d'implantation des commerces en interdisant le changement de destination des commerces et en concentrant les créations dans les secteurs dits de centralité commerciale (UAcc et UBcc) va renforcer leur centralité et recréer du lien social. La dévitalisation du centre bourg devrait être ralentie voire arrêtée en évitant l'éparpillement des commerces dans les zones résidentielles UA, AB, et AU.

2.5.2- Inconvénients du projet de la 2^{ème} modification du PLU :

- 1- **La mobilité n'est pas gérée globalement** : Les questions de circulation, stationnement, développement des modes de liaison douce, accès des agriculteurs à certains secteurs sont très couramment cités dans les observations et font l'objet de plusieurs avis des PPA. Ils nécessiteraient une approche globale qui n'est pas en place sur le territoire communal et qui fonctionne au coup par coup aux grés de l'avancement des projets d'aménagement. Cela génère des conflits d'usage en matière de déplacement et des préoccupations contradictoires sources potentielles de conflits.

- 2- **Le plan de référence global du lac des prairies en phase d'études et ni arrêté ni approuvé** : Les décisions justifiées par de études provisoire du plan de référence global du lac des prairies ont servi de justification pour intégrer des parcelles agricoles et une parcelle bâti dans le périmètre de l'OAP et de la zone NI1 et intégrer le STECAL NI1 au risque de fragiliser la procédure de la 2^{ème} modification du PLU pour non-respect des directives de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Lequel STECAL a dû être retiré du projet.

- 3- **Le rehaussement des terrains au-dessus du niveau naturel de la partie Nord de la zone Ag** : Critiquable compte tenu de ses impacts sur l'écoulement des eaux, il a suscité de nombreuses protestations. La 2^{ème} modification du PLU devait permettre de mettre en compatibilité l'opération de remblayage avec le PLU. Des ajustements prenant en compte les observations émises ont été décidés par la commune et apportés au projet de règlement de la zone Ag. L'option de remblayage au-dessus du niveau naturel présentée par l'entreprise SMPG devra être modifié pour être compatible avec la nouvelle rédaction du PLU.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le projet de la 2^{ème} modification du PLU de Le VERNET comprend plusieurs objets allant de la mise à jour du document à la suite de la fin des opérations d'aménagements à la détermination des nouvelles règles d'implantation commerciales et à l'orientation d'un vaste secteur issus de l'arrêt de l'activité d'extraction de granulats.

Il présente des avantages :

- 1- La maîtrise de l'étalement urbain par la densification significative de la densité des nouvelles opérations habitat et notamment de l'OAP de l'Oratoire qui permet de réduire la consommation d'espace agricoles tout en permettant la satisfaction des besoins en matière d'habitat de la commune.
- 2- L'augmentation du nombre de logements sociaux participe à la mixité sociale et la destination du secteur résidentiel à des séniors permet de compléter et diversifier l'offre
- 3-La création de la zone de quiétude au sud de la zone de loisirs va renforcer la protection de l'environnement. La partie sud du Rieutort dédiée à l'agriculture après remblaiement est un apport intéressant pour l'agriculture.

- 4- La partie dédiée à base de loisirs autour du grand lac renforcera l'attractivité du territoire et développera l'activité touristique et de loisirs.
- 5- Le changement des règles d'implantation des commerces en interdisant le changement de destination des commerces et en concentrant les créations dans les secteurs dits de centralité commerciale (UAcc et UBcc) va renforcer la centralité du centre bourg et recréer du lien social.

Et des inconvénients :

- 1- La mobilité n'est pas gérée globalement : Les questions de circulation, stationnement, développement des modes de liaison doux, accès à certains secteurs sont gérés au coup par coup aux grés de l'avancement des projets et génèrent des conflits d'usage en matière de déplacement.
- 2- Le plan de référence global du lac des prairies en phase d'études, pas encore arrêté ni approuvé et donc pas joint au dossier d'enquête publique, a servi à justifier l'intégration des parcelles agricoles et une parcelle bâtie dans le périmètre de l'OAP et/ou dans la zone NI1. De ce fait, la création du STECAL NI1 a été retirée du projet de la 2^{ème} modification du PLU à la suite des avis de la DDT et de la CDPENAF.
- 3- La 2^{ème} modification du PLU doit permettre de mettre en compatibilité la demande d'autorisation environnementale d'une ISDI pour permettre le remblaiement de la zone Ag pour réhabiliter le site en vue d'un usage agricole. Le rehaussement des terrains au-dessus du niveau naturel de la partie Nord de la zone Ag proposé par la SMPG a suscité beaucoup de protestations et la commune a arbitré et décidé de modifier le projet de règlement écrit pour limiter les autorisations mentionnées à un rehaussement des terrains limité au niveau du sol naturel.

Je considère que :

- les rectificatifs apportés par la commune au projet de la 2^{ème} modification du PLU pour prendre en compte les avis des PPA et les observations formulées durant l'enquête atténuent largement les effets des inconvénients et que de ce fait :

Les avantages sont supérieurs aux inconvénients

- Le projet de la 2^{ème} modification du PLU permet le développement harmonieux et équilibré de la commune. Il répond aux besoins de la commune en recentrant la stratégie des implantations commerciales en réponse au constat de l'affaiblissement de la fonction commerciale du centre bourg, en favorisant une urbanisation économe en matière de consommation d'espace et favorisant la mixité sociale et le parcours résidentiel.
- Il permet d'organiser la reconversion des sites issus de la fin de l'activité d'extraction des granulats d'une manière équilibrée en prenant en compte la protection de l'environnement, le maintien des terres agricoles et le développement de l'attractivité du territoire
- Il respecte les objectifs du PADD et est compatible avec le SCOT en vigueur.

4- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cet avis résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées au chapitre 2 précédent.

- Vu la délibération n°2019-060 du conseil municipal en date du 30/10/2019 prescrivant la 2ème modification du PLU et ses objets, complétée par la délibération n°2020-050 en date du 08/12/2020 du conseil municipal portant complément des objets de la 2^{ème} modification du PLU,
- Vu l'arrêté municipal en date du 08//03/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de la commune du VERNET,
- Vu la complétude du dossier d'enquête,
- Vu la réglementation issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme pour ce qui relève des modalités de modification d'un PLU,
- Vu les avis des personnes associées et consultées et les réponses apportées par la commune de LE VERNET dans la note de synthèse de prise en compte des avis des PPA,
- Vu la réunion préparatoire et de présentation du dossier de la 2^{ème} modification du PLU qui a eu lieu le 12/03/2021 dans les locaux de la mairie de LE VERNET,
- Vu les visites des lieux effectuées par le commissaire enquêteur le 17/04 et le 22/04,
- Vu les observations du public et les réponses apportées par M. le maire de LE VERNET au procès-verbal de synthèse des observations recueillies remis lors de la réunion réalisée le 17 mai à la mairie de LE VERNET et qui a fait l'objet d'un mémoire en réponse reçu le 01/06/2021,

Et considérant :

- Que le dossier présenté à l'enquête est conforme aux dispositions réglementaires. Il contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de la 2^{ème} modification du PLU de LE VERNET (cf. chapitre 2.2 précédent),
- Que les modalités d'organisation de l'enquête et l'arrêté de prescription sont conformes à l'article R123-9 du code de l'environnement ainsi que le déroulement de l'enquête (chapitre 2.1 précédent),
- Que la commune dans ses réponses aux avis émis des PPA (note de synthèse des avis des PPA) et aux observations recueillies pendant l'enquête (dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations) a apporté une réponse positive modifiant le projet de règlement écrit et graphique et les OAP sur les points suivants :

1-Renonciation au STECAL NI1 : supprimer du règlement écrit les mentions relatives aux constructions autorisées dans le secteur NI1 suivantes :

-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 égale à 32 m²de surface de plancher avec une surface maximum de 120 m²répartis au nord de la zone NI1. »,

-article N9 secteur NI1 : « L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 120 m² »,

- article N10 Secteur NI1 : « La hauteur maximale des constructions comptée par rapport au niveau du sol naturel est fixée à3.0 mètres à l'égout du toit ».

2- Modifier le règlement Secteur Ng1 article N2 :

- L'emprise au sol des constructions autorisées, existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1 ne pourra excéder 200 m², en cohérence avec l'article L151-12 2ème alinéa du code de l'urbanisme ».

3- Le secteur UL1 sera remplacé par le secteur NL2dans le règlement graphique et écrit.

4- Modification du projet de l'OAP de l'Oratoire :

- retenir le principe d'une voirie à sens unique sur la base d'une emprise de chaussée de 3.5 m et d'une emprise totale de 5m.

-supprimer la liaison douce qui longe l'avenue des Pyrénées (et fait double usage avec le trottoir existant) et préciser l'obligation de traiter une bande d'espace vert avec mise en œuvre d'une haie paysagère pour une meilleure intégration paysagère.

- préciser que le calcul de 25% de logements locatif sera arrondi au m² entier inférieur et que l'obligation de 25% de LS s'applique sur l'ensemble du parc de logements prévus dans la zone.

5- modification du règlement de la zone UBe :

- Article UB10 : hauteur maximum des constructions limitée à 7 m,

- Article UB12 : 1 place de véhicule 2 roues pour 6 logements,

- Article UB13 : une superficie de l'espace collectif de la zone Ube à 20 m² /logement.

6- Reclasser les parcelles n°1, 2 et 109 en A et conserver les autres parcelles remblayées ou en cours de remblaiement en Ag.

7- Modifier la rédaction du règlement de la zone Ag pour limiter les exhaussements au nivellement du sol au niveau naturel de la zone, supprimer la possibilité d'affouillements.

8- Modifier le paragraphe du règlement de la zone Ag sur le stockage de terre et matériaux ainsi : *« le stockage de terres et matériaux inertes est autorisé à titre temporaire, seulement pendant la phase de remblaiement ».*

- Que le bilan des avantages de cette 2^{ème} modification du PLU de LE VERNET est supérieur à celui des inconvénients et que projet de la 2^{ème} modification du PLU permet le développement harmonieux et équilibré de la commune (Cf. chapitre 2.5).

Ainsi, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette 2^{ème} modification du PLU de Le Vernet,

Je recommande :

Recommandation n°1 :

De compléter le document graphique et/ou y joindre un plan de situation pour permettre un meilleur repérage.

Recommandation n° 2 :

D'harmoniser le périmètre de la zone NI1 et de celui de l'OAP de la base de loisirs du lac des prairies en incluant dans l'OAP uniquement les parcelles destinées à la base de loisirs et en zone NI1 et en sortant la zone Ag. Ceci apporterait plus de cohérence à l'ensemble (cf., chapitre 2.3.4 précédent).

En conséquence, j'émet :

Un AVIS FAVORABLE A la 2^{ème} modification du PLU de LE VERNET

Sous les deux réserves suivantes (2)

- 1- **Réserve n°1-** Que les modifications du règlement écrit et graphique et de l'OAP de l'Oratoire qui ont fait l'objet d'une réponse positive de la part de M. le Maire soit approuvées par le conseil municipal (cf. chapitre 2.2)
- 2- **Réserve n°2-** Que la parcelle bâti n° 11 située en zone A dans le PLU en vigueur et reclassée en zone NI1 dans le projet de la 2^{ème} modification du PLU soit maintenue en zone A (cf. chapitre 2.4.3).

Fait à TOULOUSE le 08 juin 2021

Le commissaire enquêteur

Martine AVEROUS