

Département de la Haute Garonne

**Rapport 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**

Rapport du Commissaire enquêteur (62 pages + 6 annexes)

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

AVERTISSEMENT

Les documents rédigés par le Commissaire enquêteur en exécution des dispositions de l'arrêté 08 mars 2021 de la Commune du Vernet s'articulent de la façon suivante :

Document A : Le rapport d'enquête publique
Auquel sont associées toutes les annexes du rapport

Document B : Les conclusions et avis motivés
Document séparé du rapport d'enquête

Les deux documents, le rapport d'enquête publique et les conclusions et avis motivés sont indissociables

Table des matières

Document A : Le rapport d'enquête publique	4
Partie I – Généralités	5
1.1 – Les objets de l'enquête publique	5
1.2 - Fiche synthétique de l'enquête publique	8
1.3 - Le cadre législatif et réglementaire	9
1.4 – Le dossier porté à l'enquête publique	10
Partie II- Organisation et déroulement de l'enquête publique	29
2.1 - Organisation de l'enquête publique.	29
2.2 – Pendant l'enquête	33
2.3 - Après l'enquête	35
Partie III - Analyse des observations, consultations, et réponses de la mairie maître d'ouvrage de la 2^{ème} modification du PLU	36
3.1 – Analyse des observations des PPA et PPC	36
3.2- Analyses des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête	41
3.4 – Synthèse des avis (PPA) et des observations recueillies	57
3.5 - Analyse du déroulement de l'enquête publique	62

Liste des annexes

Annexe A : Arrêté du 8.03.2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, délibération du 30.10.2019 décisions d'engager la deuxième modification du PLU, délibération du 08.12.2020 approuvant les objets de la 2^{ème} modification du PLU,

Annexe B : Décision du TA de Toulouse de désignation du commissaire enquêteur,

Annexe C : Attestation de parution dans la Dépêche du Midi et La Croix,

Annexe D : Certificats d'affichage,

Annexe E : Copie du registre d'enquête,

Annexe F : P.V. de synthèse des observations du public et le mémoire en réponse de la Commune

Document A : Le rapport d'enquête publique

Partie I – Généralités

1.1 – Les objets de l'enquête publique

La présente enquête porte sur la deuxième modification du Plan local d'urbanisme (P.L.U) de la commune LE VERNET en Haute-Garonne, approuvé le 20 janvier 2014. Cette deuxième modification fait suite à une première modification simplifiée (approuvée le 19/05/2015) aux deuxième et troisième modifications simplifiées (approuvées le 14/02/2017) et une quatrième approuvée le 08/12/2020, et à la première modification (approuvée le 14/05/2019).

La procédure de la deuxième modification du PLU de LE VERNET concerne :

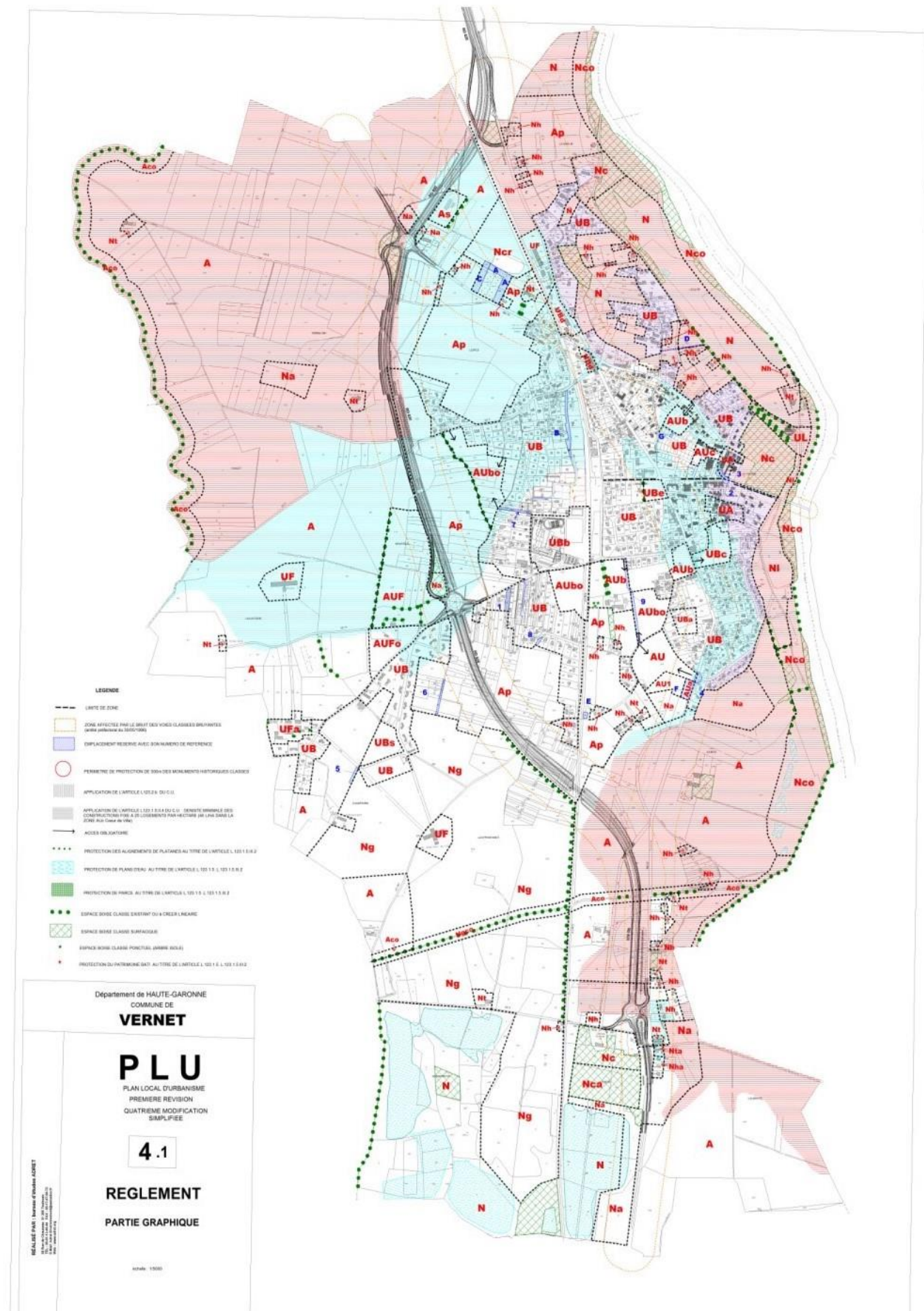
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone UBe de l'Oratoire du fait du remplacement de l'immeuble collectif avec commerces, par un secteur résidentiel à destination des seniors de 40 logements maximum en incluant une parcelle voisine.
- La création de secteurs spécifiques dits de « centralité commerciale » 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 NI, Ag, 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).

1.2 – Les modifications apportées aux documents du PLU

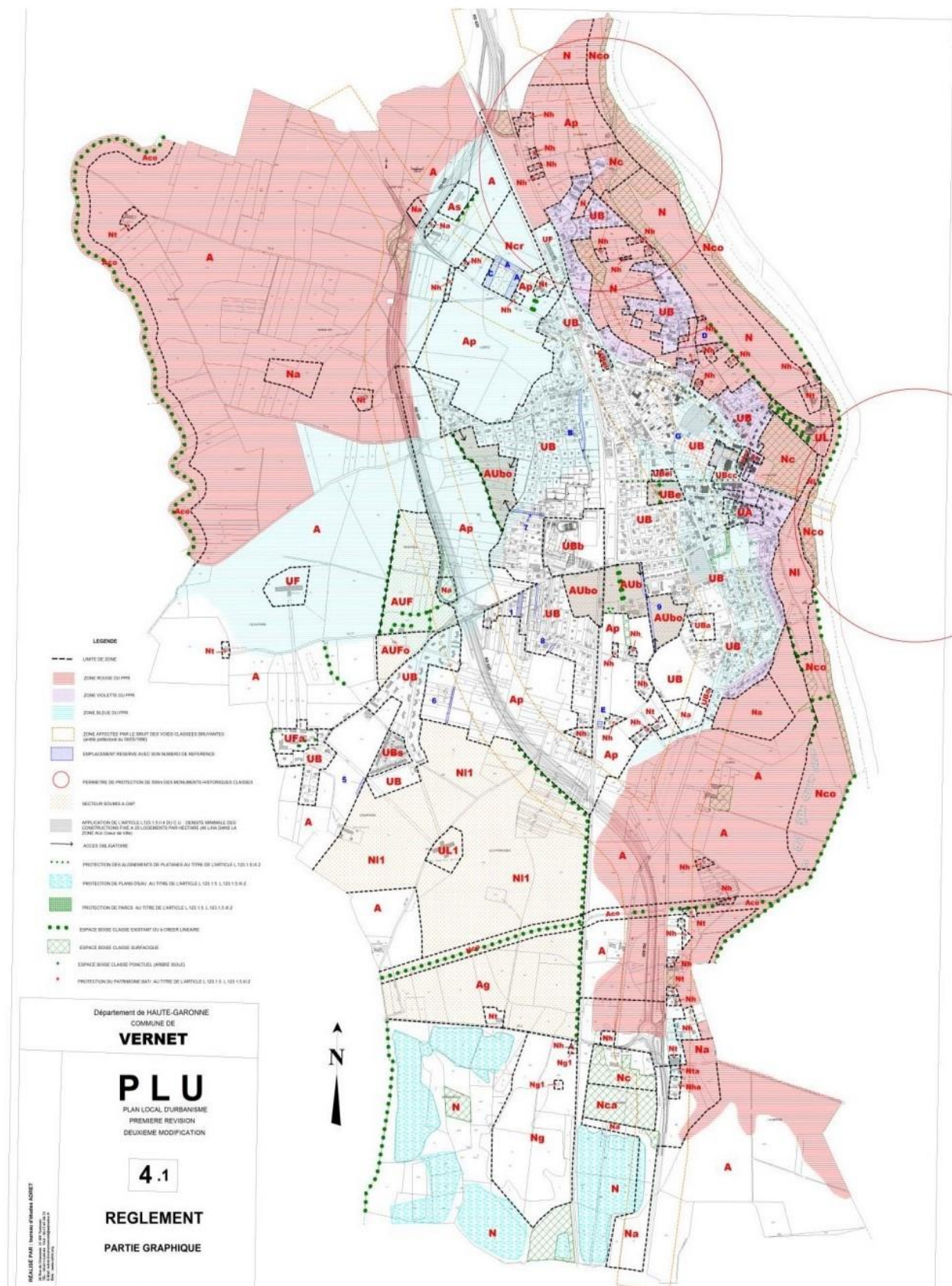
La deuxième modification du PLU concerne les orientations d'aménagement et de programmations (OAP), le règlement (partie écrite), le règlement (partie graphique) et la liste des emplacements réservés.

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 ainsi que la mise du document au format standard CNIG.

PLAN DE ZONAGE DU VERNET EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE DU VERNET DEUXIEME MODIFICATION



1.3 - Fiche synthétique de l'enquête publique

Objet du dossier soumis à l'enquête	Deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET
Autorité organisatrice de l'enquête	Commune de LE VERNET
Auteur de l'arrêté d'ouverture de l'enquête	M. Serge DEMANGE Maire
Bénéficiaire	Commune LE VERNET
Date de l'arrêté portant ouverture de l'enquête	08 mars 2021
Commissaire enquêteur	Mme Martine AVEROUS
Réalisation des études et documents mis à l'enquête	Bureau d'Etudes ADRET 26 rue de Chaussas 31200 TOULOUSE
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	13 janvier 2021 Dispense d'évaluation environnementale
Date et durée de l'enquête	Du 06 avril au 07 mai 2021 inclus – 32 jours
Dossier d'enquête consultable	Mairie de Le VERNET Dossier papier et poste informatique : Site internet www.mairie-le-vernet-31
Permanence du Commissaire enquêteur	Mairie de LE VERNET : Mardi 03 avril de 9H à 12 h Samedi 17 avril de 9h à 12h Jeudi 22 avril de 15h à 17h Mercredi 28 avril de 9h à 12h Vendredi 07 mai de 9H à 12H
Publicité de l'enquête	Presse : Annonce dans la presse La Dépêche du Midi le 18 mars et le 08 avril 2021 La Voix du Midi le 24 mars et le 14 avril 2021 Affichage : 5 sites répartis sur le village, le point d'affichage du siège de l'enquête Mairie Complexe de l'Oratoire, la poste, salle des fêtes et sur site « les gravières » (zone du projet de base de loisirs du lac des prairies)

1.4 - Le cadre législatif et règlementaire

La révision du PLU de la commune de Le Vernet a été approuvée par le conseil municipal le 20 janvier 2014.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 19 mai 2015. La deuxième et la troisième modification simplifiée ont été approuvées le 14 février 2017.

Le conseil municipal a délibéré et approuvé la première modification du PLU le 14 mai 2019

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 municipal en date 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 se fonde principalement sur les articles :

- L153-41 et suivants du **code de l'urbanisme**,
- L123-1 et suivants du **code de l'environnement**,

Et sur la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003.

Le maître d'ouvrage et responsable du projet est M. Serge DEMANGE, Maire de Le Vernet, 30 avenue de la Mairie 31810 Le Vernet.

Le conseil municipal de la commune de LE VERNET est l'autorité compétente pour prendre après l'enquête publique, la décision d'approbation de la 2^{ème} modification du PLU de la commune de LE VERNET.

La constitution du dossier d'enquête publique a été confiée au bureau d'études ADRET Environnement, 26 rue de Chaussas 31200 TOULOUSE.

Le projet de la deuxième modification du PLU de la commune de Le Vernet a fait l'objet d'une 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 2^{ème} modification du PLU de Le Vernet. La demande a été déposée le 17 novembre 2020 n°2020-8924. L'avis a été émis le 13 janvier 2021 par M. Jean-Pierre Viguier, Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe).

Le tribunal administratif de TOULOUSE, par Décision du 13/10/2020 N°E20000091/31, a désigné **Madame Martine AVEROUS en qualité de commissaire enquêteur** pour l'enquête publique de la deuxième modification du plan local d'urbanisme de la Commune de Le Vernet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les objets définis répondent au cadre règlementaire régissant les modifications de PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces dispositions règlementaires.

1.5 – Le dossier porté à l'enquête publique

1.5.1- Constitution du dossier

La Mairie de LE VERNET a confié l'élaboration du dossier de la 2^{ème} modification du PLU de la Commune au bureau d'études **ADRET Environnement 26 Rue de Chaussas 31200 TOULOUSE** qui avait déjà eu en charge d'élaboration du PLU approuvé de la Commune.

J'ai reçu le dossier définitif en format papier, par la poste en date du 19 novembre 2020 ; une version informatique m'a été adressée par courriel en date du 3 mars 2021 ainsi que la note de synthèse de prise en compte des avis des personnes publiques associées au stade de l'enquête. J'ai demandé une copie du PADD du PLU qui m'a été transmise le 3 mars 2021.

Une note intitulée composition du dossier d'enquête m'a été transmise le 16 mars 2021 et complète la notice explicative.

1.5.2- Composition du dossier d'enquête publique

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

Il comprend les pièces suivantes :

- A- Une note de présentation intitulée « Notice explicative » (43 pages) qui comprend :**
 - 1- Le rappel de la procédure,
 - 2- Les objets de la deuxième modification du PLU,
 - 3- Les pièces modifiées du dossier PLU et la justification des modifications apportées.

- B- Une fiche « Composition du dossier d'enquête » (3 pages) qui complète la notice explicative :**
 - 1- Rappel de l'article R123-8 du code de l'environnement qui régit la composition du dossier soumis à l'enquête,
 - 2- Mention de la procédure d'évaluation environnementale engagée, et de l'avis de l'autorité environnementale,
 - 3- Rappel de l'objet de l'enquête, sa conformité au code de l'urbanisme, et les principales caractéristiques du projet de la 2^{ème} modification du PLU,
 - 4- Résume l'impact du projet sur l'environnement,
 - 5- Cite la consultation des personnes publiques associées et les avis émis qui ont été regroupés dans une note de synthèse jointe au dossier d'enquête,
 - 6- Complète la mention des textes qui régissent l'enquête publique et indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure relative au PLU de LE VERNET,
 - 7- Souligne que la présente modification du PLU de LE VERNET ne donne pas lieu à l'organisation d'un débat public.

- C- Une fiche d'évaluation environnementale (37 pages) qui comprend :**
 - La description des caractéristiques principales de la deuxième modification du PLU et comprenant les coordonnées du maître d'ouvrage responsable du projet, l'objet et les objectifs de la procédure ainsi que les grandes orientations d'aménagement du territoire inscrites dans le PADD du PLU approuvé en 2014. Un point sur la consommation d'espaces et les raisons pour lesquelles le projet de modification mis à l'enquête a été retenu.

- La description des caractéristiques principales de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées au vu de l'évaluation environnementale réalisée pour le PLU approuvé en 2014. Cette partie concerne surtout le projet de création de la base de loisirs. Les éléments présentés concernent les zones agricoles, la biodiversité et les continuités écologiques.
- La description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine. Cette description, sous forme de tableau caractérise poste par poste les incidences du PLU sur les enjeux environnementaux : aucun impact ou faible impact, incidence positive.

D- Note de synthèse -Prise en compte des avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques énoncées à l'article L132-7 du code de l'urbanisme ont été consultées ainsi que les communes voisines et la Mission Régionale d'autorité environnementale pour examen au cas par cas.

Des avis ont été émis par :

- La chambre d'agriculture : 2 courriers le 29.10.2020 et le 25.11.2020
- Le Conseil départemental Haute-Garonne : 2 courriers le 26.10.2020 et le 18.12.2020 ;
- Le Courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) : 2 courriers le 26.10.2020 et le 25.11.2020 ;
- La Commune de Miremont : courrier du 20.11.2020 ;
- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : courrier du 08.02.2021 ;
- La MRAe avis du 13.01.2021 décision n° 2021DKO4 : le projet de modification n°2 du PLU de LE VERNET, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

E- Orientations d'aménagement et de programmation

Le dossier mis à l'enquête comprend la pièce 3.2 du PLU après la deuxième modification. Les OAP concernées par les changements sont : l'OAP des zones AUb et AUbo de Canteloup, l'OAP de la zone Ube de l'Oratoire et l'OAP du projet de base de loisirs du lac des Prairies.

F- Le règlement partie graphique

La pièce 4.1 du PLU par suite de la deuxième modification faisant l'objet de l'enquête Publique. Echelle 1/5000^{ème}

G- Le règlement partie écrite

La pièce 4.2 du PLU par suite de la deuxième modification faisant l'objet de l'enquête publique. Les modifications concernent :

- Les dispositions générales p 5, 6 et 7,
- Les dispositions applicables aux différentes zones soient zone UA (p10 et16) zone UB (p 21, 22, 23, 28) UL (p 42, 43, 45) zone AU (p 48, 49, 52, 53, 54, 56) zone A (p 69, 70, 73) zone N (p 75,76, 77, 78, 81, 84).

H- Liste des emplacements réservés

La pièce 4.3 du PLU a été mise à jour par la suppression d'emplacements réservés correspondant à des aménagements réalisés

Commentaire du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R 123.8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable. L'ensemble des pièces sont claires et accessibles au public, en particulier la notice explicative complétée par la note sur la composition du dossier d'enquête complétant la mention des textes régissant l'enquête publique (articles relatifs au code de l'environnement) et précisant les coordonnées du maître d'ouvrage responsable du projet, la fiche d'évaluation environnementale apporte les informations environnementales utiles pour la compréhension du dossier.

La délibération de la commune du 30 octobre, complétée par celle du 8 décembre 2010 prescrivant la 2^{ème} modification du PLU et ses objets, ainsi que l'arrêté du 8 mars 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique de la 2^{ème} modification et les modalités d'organisation conformément aux articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme et L-123.1 ont été joints au dossier.

Le plan de zonage est suffisamment lisible et explicite et il remplit correctement sa fonction de présentation du zonage. Cependant l'absence des noms de rue, des noms de quartiers et/ou des OAP, de la gare et de la voie ferrée, ne facilite pas la compréhension de l'argumentaire des objets de la 2^{ème} modification du PLU.

Aucun plan dans la notice explicative permet de localiser par exemple la zone de l'Oratoire et sa proximité avec la gare mentionnée dans la justification du projet de la 2^{ème} modification du PLU ou encore la cité radio mentionnée pour localiser les futurs accès au projet de base de loisirs. La localisation sur un plan de situation de l'Ariège, de la Lèze, des ruisseaux (Le Rieutort), de la voie ferrée et les passages à niveau (PN), des noms de rue et des principaux édifices principaux aurait grandement facilité la lecture et la compréhension des documents soumis à l'enquête.

1.6- Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de la 2^{ème} modification du PLU

La deuxième modification du PLU du VERNET s'inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU du Vernet approuvé en 2014.

1.6.1- Présentation de la Commune

Située à 25 km au sud de Toulouse sur l'axe Foix/Andorre elle est implantée sur les bords de l'Ariège et occupe une superficie de 1054 hectares. Elle compte 2871 habitants en 2017 estimée à environ 3000 habitants aujourd'hui.

Le Vernet fait partie de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais qui comprend 19 communes rassemblant une population de 33 000 habitants et qui est dans le territoire du SCOT du pays Sud-toulousain. La commune est située dans l'arrondissement de Muret et dans le canton de Portet-sur-Garonne. Elle appartient à l'aire urbaine toulousaine.

Le centre historique est au départ isolé et réduit à un petit nombre de noyaux d'habitat ancien et de bâti traditionnel qui est aujourd'hui ennoyés dans l'habitat récent formé de grands lotissements et de pavillons d'une densité modérée et de trois secteurs de mitage. La quasi-totalité de l'habitat est constitué de maisons individuelles. Le premier parc locatif social de 31 logements a été construit en 2011.

Le centre historique concentre le commerce traditionnel.

Un petit tissu d'activités commerciales et artisanales se situe à l'entrée Nord du Vernet et d'autres activités sont localisées au sud de la commune notamment le commerce de granulats installée sur l'ancien site d'exploitation des gravières. Enfin, on dénombre quelques activités implantées à proximité de la gare.

Les équipements publics sportifs, socio éducatifs et scolaires sont satisfaisants.

LE VERNET est desservi par la route départementale RD 820 (4 voies). Deux autres routes départementales importantes traversent le territoire communal : La RD 19 (Muret-Nailloux) important axe de transit entre la A66 et la A64 et la RD74 (Lagardelle-Vernet).

La commune dispose d'une gare ferroviaire avec un cadencement d'une vingtaine de train par jour dans chaque sens.

1.6.2- Diagnostic environnemental

Le centre historique de la commune bien que modeste constitue un intérêt architectural. Quelques bâtiments remarquables sont recensés, ancien moulin, église, mairie, châteaux du Vernet et de Dussède, dont deux monuments historiques : le moulin du Vernet et l'église de Venerque. Il convient de noter aussi un bâti traditionnel agricole intéressant et de nombreux sites archéologiques recensés dans la commune.

Sur le plan paysager, les parcs des châteaux du Vernet et de Dussède ainsi que des alignements d'arbres et mails sont remarquables ou structurants. L'Ariège et ses abords constituent une zone paysagère tampon vis-à-vis des tissus urbains implantés à proximité.

La déviation de la RD820 (Ex RN20) présente des avantages : amélioration des conditions de déplacements, renforcement de la sécurité, allègement du trafic dans la commune (avenue des Pyrénées) mais aussi des inconvénients : nuisances sonores, perception négative dans le paysage, zone non aedificandi de part et d'autre de l'ouvrage.

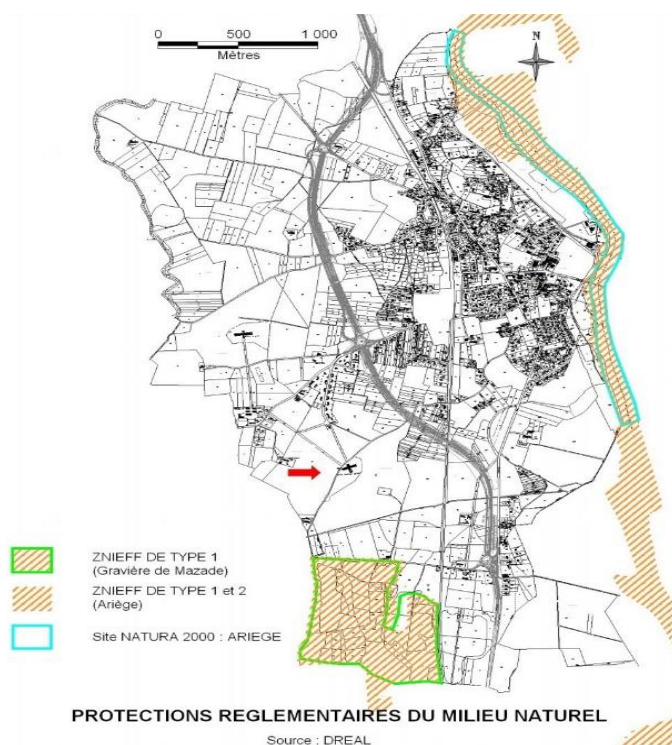
Les deux rivières la Lèze et l'Ariège sont responsables de fréquents débordements au printemps et de sévères étiages estivaux. Les enjeux en termes de risques naturels sont importants et un plan de préservation des risques d'inondation a été réalisé dans la commune. La qualité des eaux est médiocre pour l'Ariège (pollutions domestiques, industrielles et agricoles) et médiocre aussi pour la Lèze (pollutions agricoles par les nitrates). La préservation de leur qualité est un enjeu environnemental important, notamment pour l'Ariège qui est classé au titre du franchissement des poissons migrateurs (Alose, truite de mer, saumon).

LE VERNET possède un patrimoine naturel et des espaces agricoles à préserver et valoriser essentiellement le long de l'Ariège et au sud de la commune :

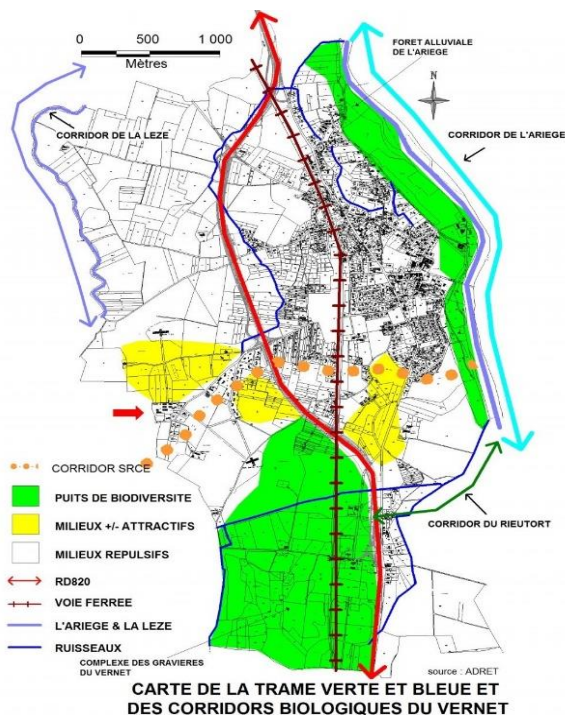
- Le terroir agricole a diminué durant les dernières décennies du fait de la forte consommation d'espaces par l'urbanisation (extension urbaine, réalisation de la déviation de la RN20, extraction de granulats...) Il devrait cependant se maintenir à l'ouest de la déviation jusqu'à la Lèze ainsi qu'à l'extrémité sud-ouest en bordure de l'Ariège vue la bonne aptitude agronomique des sols et l'irrigation possible des terres. Il s'agit d'une agriculture en partie céréalière et en partie péri-urbaine (maraichage, élevage de volailles en circuit court, centre équestre).

La commune Le Vernet est concernée par les zones d'inventaire et/ou de protection suivantes :

- le site Natura 2000 : lit mineur de l'Ariège pour ses habitats d'intérêt communautaire et pour sa faune ;
- ZNIEFF 1 : anciennes gravières au sud du projet pour leur grand intérêt écologique et les nombreuses espèces d'oiseaux présentes ;
- ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2 de l'Ariège à l'est du projet
- L'arrêté préfectoral de protection du Biotope (APPB concernant les biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos, et à la survie des poissons migrateurs sur la Garonne, l'Hers Vif, l'Ariège, le Salat.



Les principaux corridors biologiques présents sur le territoire de Le Vernet sont une composante majeure de la trame verte et bleue concernant la Lèze, l'Ariège et le ruisseau du Rieutort.



La commune dispose d'un bon potentiel en matière de tourisme vert grâce à l'Ariège et à la présence des plans d'eau des gravières.

1.6.3- Les enjeux du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé en 2014.

Le PADD de la Commune du VERNET constitue de cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engage la commune dans le cadre du PLU.

Les trois principes fondamentaux du PADD sont :

- L'équilibre entre d'une part le renouvellement urbain, le développement urbain, le développement de l'espace rural, et d'autre part la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, et péri-urbains et ruraux, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances, la sauvegarde du patrimoine, la préservation des risques naturels et technologiques.

Il est articulé autour des axes suivants :

1- La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel ainsi que des espaces agricoles

Avec pour objectifs :

- De préserver la qualité du milieu naturel (conservation des biotopes, maintien et protection de la biodiversité), des corridors écologiques et de la couronne verte,
- De prendre en compte des risques naturels et la préservation de la qualité des eaux,
- De maintien de l'activité agricole.

Les principes d'actions sont définis et le projet de la 2^{ème} modification du PLU participe activement à :

- La protection des éléments les plus sensibles du milieu naturel : classement en zone naturelle N et NI des anciens lacs des gravières afin d'assurer leur protection,
- Le PLU classe en zone spécifique Aco les corridors écologiques et notamment celui du Rieutort.

La couronne verte est confortée à travers les fonctions suivantes :

- Fonction environnementale (ZNIEFF des Mazades, corridors de l'Ariège et du Rieutort,
- Fonction sociale, éducative et récréative notamment zone NI et zone Ng correspondant au futur pôle de loisirs après réaménagement des gravières,
- Fonction nourricière développement de l'activité agricole (création du secteur Ag).

2- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune.

Avec pour objectifs :

- La préservation et la mise en valeur du bâti ancien et du patrimoine bâti remarquable ;
- éviter les conflits de voisinages potentiels entre l'activité agricole et les résidents à proximité des tissus urbains ;
- Protection paysagère de la zone tampon de l'Ariège et de ses abords et protection des sites archéologiques.

Des principes d'actions sont définis et le projet de la 2^{ème} modification du PLU participe activement à la protection des espaces boisés remarquables et protection des alignements structurant le paysage notamment dans l'OAP de l'Oratoire.

3- Le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune

Avec pour objectifs :

- De poursuivre le développement urbain dans les secteurs périphériques à l'ouest de la déviation, augmenter la densité de l'habitat, limiter les mitages dans la plaine alluviale,
- De favoriser une diversité de la typologie de l'habitat : commencer à amorcer une politique de mixité sociale.
- De conforter les activités économiques de la commune.

Les principes d'actions sont définis et le projet de la 2^{ème} modification du PLU participe activement à :

- L'urbanisation de la commune se fera à travers les zones à urbaniser (AU/AUo) et les orientations d'aménagement sous forme d'organisation des zones AU.
- Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par l'augmentation de la densité minimale de constructibilité dans les zones à urbaniser proche de la gare.
- intégrer, dans les zones à urbaniser et dans les zones urbaines une part de logements locatifs sociaux notamment dans la zone de l'oratoire.

4- L'accompagnement urbain et l'amélioration des déplacements

Avec pour objectifs :

- D'améliorer les activités ludiques dans la commune et les liaisons douces ;
- D'améliorer les déplacements dans les nouveaux quartiers et les conditions de stationnement.

Les principes d'actions sont définis et le projet de la 2^{ème} modification du PLU participe activement à :

- Développer les activités ludiques (promenade, pêche, observation de l'avifaune, activités nautiques non motorisées notamment au niveau des lacs des gravières.

Commentaire du commissaire enquêteur

La deuxième modification du PLU de LE VERNET s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement du PADD.

Les objets de la deuxième modification du PLU permettent :

- **de lutter contre l'étalement urbain par l'augmentation de la densité de constructibilité et favoriser la mixité sociale par l'intégration d'une part de logement locatifs sociaux dans la zone AU de l'Oratoire ;**
- **de protéger les éléments les plus sensibles du patrimoine naturel et des corridors biologiques avec le classement en zone NI1 du secteur du lac des prairies et en zone Aco le corridor écologique du Rieutort ;**
- **Le maintien de l'activité agricole par le classement en secteur Ag de la zone de remblaiement à la suite de l'extraction des gravières.**

En matière de commerce, l'objet de la 2^{ème} modification du PLU relatif au renforcement de la centralité commerciale et l'interdiction de créer des commerces dans les secteurs autres que les zones UAcc, UBcc et secteur UBei modifie les modalités de mise en œuvre d'une des actions affichées dans le PADD (la création d'un pôle d'activités de commerces dans le secteur Ube de l'Oratoire) tout en restant en phase avec l'objectif de conforter les activités économiques de la commune afin de favoriser un développement urbain maîtrisé et harmonieux.

1.6.4 Le SCOT du pays sud toulousain et ses enjeux

Le SCOT a été approuvé le 28 octobre 2012. Il définit les priorités de développement pour le territoire soit : Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030, préserver et valoriser le territoire pour les générations futures, conforter l'autonomie économique du territoire, assurer une urbanisation durable pour tous et promouvoir une mobilité pour tous et une accessibilité à tout.

Une révision a été prescrite le 10 octobre 2018 qui s'articule autour de plusieurs objectifs : optimiser le modèle d'organisation territorial à l'horizon 2040-2050, adapter le territoire au changement climatique et diminuer la vulnérabilité de la population, renforcer l'attractivité du territoire en développant ses ressources.

Un document de synthèse des travaux de révision du SCOT a été établi le 4 novembre 2019. Fin 2020 le diagnostic devait être validé et le débat sur les orientations du PADD du SCOT engagé. Le SCOT révisé devrait être approuvé après enquête publique fin 2022.

Le territoire du SCOT du Pays Sud Toulousain concerne 99 communes regroupées au sein de 3 communautés de communes dont la communauté de communes du bassin auterivain soit 95 700 habitants et une superficie totale de 1291 km².

La synthèse du diagnostic concerne : l'accueil de la population, l'urbanisation et la consommation d'espaces, l'économie, l'environnement et la mobilité.

Du travail engagé depuis 2019 sur les enjeux et objectifs de la révision du SCOT se dégagent déjà certaines pistes en matière de :

- Accueil de population : Réhabiliter les logements anciens vacants, favoriser le parcours résidentiel (création de logements sociaux, adaptation au vieillissement de la population etc...), améliorer le maillage des équipements et services et leur mutualisation sur le territoire ;
- Consommation d'espace et urbanisation : Développer une densité et des formes urbaines adaptées aux territoires ruraux, lutter contre l'étalement urbain ;
- Environnement : aménager le territoire en prenant en compte les aléas du changement climatique, protéger et restaurer les potentialités écologiques des espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver l'identité rurale, et préserver la ressource en eau ;
- Agriculture : Préserver l'activité agricole, améliorer la cohabitation des usages agricoles et résidentiels en anticipant la cohabitation afin de ne pas nuire à la pérennité des activités agricoles (ex. enclavement des terres agricoles) ;
- Economie : renforcer l'attractivité du territoire, lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs en limitant le développement des grandes surfaces et améliorant le maillage commercial et notamment faire obstacle à la mutation de locaux commerciaux vers d'autres destinations sur les secteurs à enjeu, renforcer l'attractivité touristique, améliorer la qualité des zones d'activités ;
- Mobilité : favoriser la mobilité (transport en commun, covoiturage, plateforme internet sur les moyens de mobilité) anticiper les moyens de mobilités et le stationnement dans les aménagements urbains (plans de déplacement au sein des communes itinéraires doux etc...).

Commentaire de commissaire enquêteur

Les objets de la 2^{ème} modification du PLU sont en phases avec les tendances qui se dégagent du travail en cours de la révision du SCOT. En matière d'implantation commerciale au regard de la situation du commerce local, les élus ont décidé de lutter contre la dévitalisation de leur centre bourg et de prendre les mesures qui anticipent les enjeux du SCOT révisé en faisant obstacle à la mutation des commerces dans les zones UAcc et UBcc et en interdisant le développement de surfaces commerciales dans les autres zone U tout en conservant quelques secteurs intermédiaires les secteurs UBei).

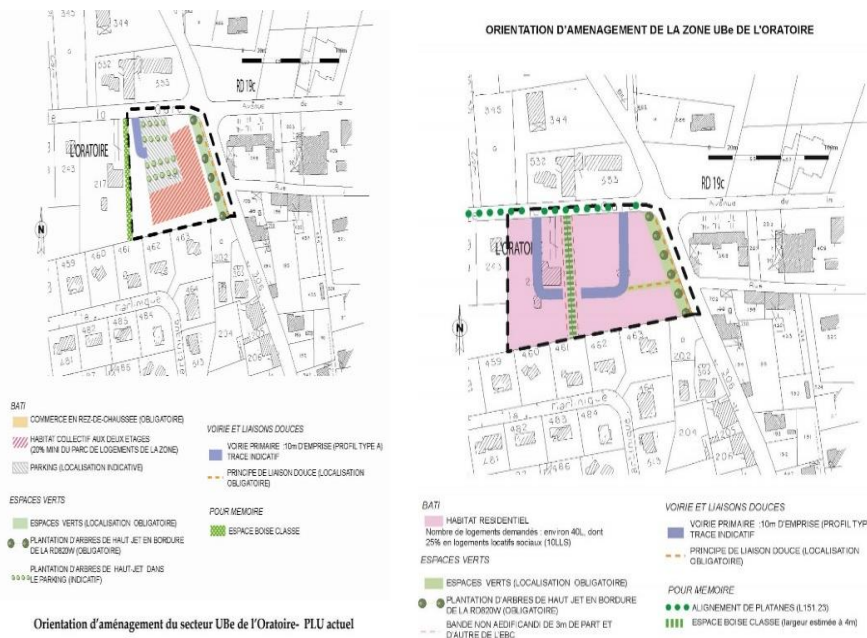
La création de logements à destination des séniors favorisera le parcours résidentiel dans Le Vernet.

1.7. Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de la 2^{ème} modification du PLU

La 2^{ème} modification du PLU, avec ses objets présentés au chapitre 1.1 du présent rapport, répond à plusieurs objectifs et enjeux analysés ci-après. Ils induisent une modification des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

1.7.1- Modification de l'OAP de la zone UBe de l'Oratoire

- Le secteur Ube est agrandi en y ajoutant la parcelle voisine C217 ;
- Modification de l'orientation de l'aménagement du secteur :
La commune propose une modification du secteur Ube visant à agrandir le secteur Ube et supprimer le projet de création de cellules commerciales de proximité actée dans le PLU actuel ;
- Création d'un secteur résidentiel à destination des séniors d'environ 40 logements dont 10 logements locatifs sociaux (LLS) soit 20% du parc qui profitera de la proximité de la gare du Vernet et du centre-bourg ;
-
- Pérenniser l'espace boisé classé existant, composé d'une bande de 4 m de largeur de chêne vert, en instaurant une bande de 3m non aedificandi de part et d'autre de l'espace boisé pour la préservation des systèmes racinaires des arbres.



Cette modification de L'OAP de la zone Ube de l'Oratoire permet de densifier le secteur et de passer de 15.8L/ha à 33.3L/ha et d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux (LLs) à créer de 3 à 10 LLs.

Commentaire du commissaire enquêteur

La création d'une opération destinée au logement des seniors permet de diversifier l'offre en logements de la commune et de combler un manque ressenti sur la commune.

Les effets de la suppression des cellules commerciales de l'OAP de l'Oratoire prévues dans le PLU actuel et figurant sur le PADD sont à relativiser dans la mesure où le quartier est proche du centre-ville et dispose à proximité immédiate du centre commercial de l'Oratoire situé dans la zone UBe en espaces intermédiaires en termes de commerces de proximité.

La densification du secteur entre bien dans les orientations définies dans le PADD.

1.7.2- Création de secteurs spécifiques de centralité commerciale UAcc et UBcc et d'espaces intermédiaires

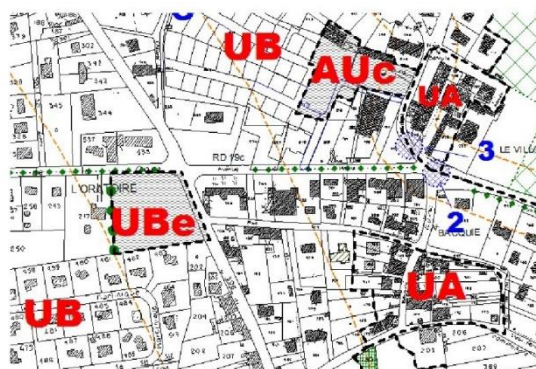
Un des objectifs des modifications apportées au règlement écrit dans le cadre du projet de la 2^{ème} modification du PLU est de conforter la centralité commerciale du bourg.

Le centre-ville accueille des commerces de proximité en partie dans le noyau historique (zone UA) et en partie dans le tissu périphérique (zone UB). La possibilité accordée actuellement par le PLU d'autoriser les commerces de proximité dans l'ensemble des zones urbaines résidentielles UA, UB, et AU se fait au détriment de la centralité du bourg avec pour conséquence l'affaiblissement du lien social dans le centre-ville et l'accroissement de l'utilisation des véhicules et de la pollution.

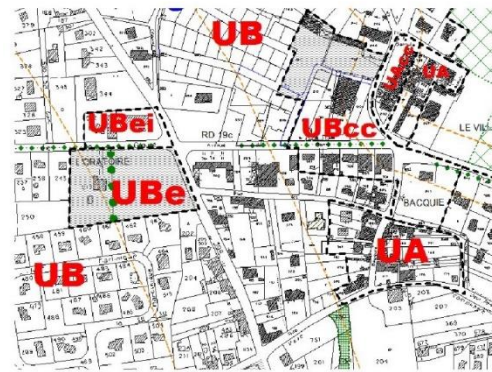
Le PLU a donc identifié les secteurs de centralité commerciale (UAcc et UBcc) dans lequel le règlement interdit tout changement de destination de commerces.

Les secteurs situés en dehors de la centralité commerciale du bourg, mais actuellement accueillant des commerces de proximité (centre commercial de l'oratoire) ou en projet (secteur classé au PLU actuel en UBd « Les Platanes ») dans lequel des travaux sont en cours, sont classés en tant qu'espaces intermédiaires (secteur UBei). Cependant, le secteur UBd « des anciens silos » secteur mixte d'habitat et d'activités n'a pas été retenu comme secteur intermédiaire et est donc reclassé en zone UB.

Dans les autres secteurs des zones UA et UB, ainsi que dans l'ensemble de la zone à urbaniser à vocation résidentielle, le règlement interdit l'implantation de commerces.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE 2ème MODIFICATION

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce changement de stratégie en matière d'implantation commerciale est un des objets principaux de la 2^{ème} modification du PLU. Cependant, dans la notice explicative il apparaît après la présentation des modifications de l'OAP de l'oratoire reprenant l'ordre des objets présentés dans les délibérations du 30 octobre 2019 et du 8 décembre 2020. Cet ordre de présentation met cet objectif en second plan alors qu'il aurait gagné à être mis plus en avant.

1.7.3- Modification portant sur l'ancienne zone d'exploitation de granulats

Dans le PLU en vigueur, le secteur Ng correspond à la zone naturelle dans laquelle l'extraction de granulats est autorisée. L'extraction sur le site a été achevée en 2014 entraînant la requalification du site évoquée dans le PADD du PLU en vigueur et dont la mise en œuvre fait l'objet de la présente modification :

- La partie nord, située en rive gauche du ruisseau du Rieutort a vocation à devenir une zone naturelle sportive, de loisirs et de nature. De ce fait un secteur NI1 qui constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) est rajouté.

- La partie centrale, entre la rive droite du ruisseau du Rieutort et la voie communale n°2 est en cours de remblayage et a vocation à devenir une zone agricole et est classé en secteur Ag.
- Le secteur Ng est maintenu dans la partie située au sud de la voie communale n°2 pour permettre le négoce de matériaux granulaires. A l'intérieur de ce secteur Ng est créé un STECAL (secteur Ng1) pour permettre une augmentation de l'emprise au sol des deux bâtiments d'activités existants.
- Le secteur UF localisé au sein de la zone Ng initiale sera reclassé en secteur UL1 à vocation sportive, de loisir, d'enseignement ; il s'agit d'un STECAL
- Le ruisseau du Rieutort classé en secteur NGco et Aco sera reclassé en secteur Nco (corridor écologique) pour une meilleure lisibilité.

La modification de l'OAP des Pradasses qui devient L'OAP de la base de loisirs du lac des Prairies précises les caractéristiques principales des orientations d'aménagements du projet de la base de loisirs.

Ce projet sera réalisé sous maîtrise d'œuvre de la communauté de communes du bassin auterivain. Les deux plans d'eau de la rive gauche du Rieutort auront des vocations distinctes :

- Le grand lac sera consacré en partie nord aux activités de canotage et canoé-kayak avec aménagement d'une base nautique et en partie sud en réserve naturelle avec aménagement de postes d'observation de l'avifaune.
- Le petit plan d'eau sera consacré aux activités de loisirs et de détente non motorisées (aviron, barque, initiation à la voile et au canoé-kayak).

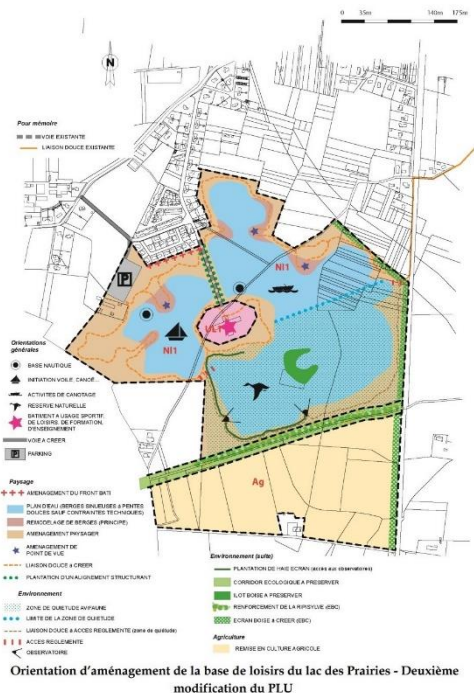
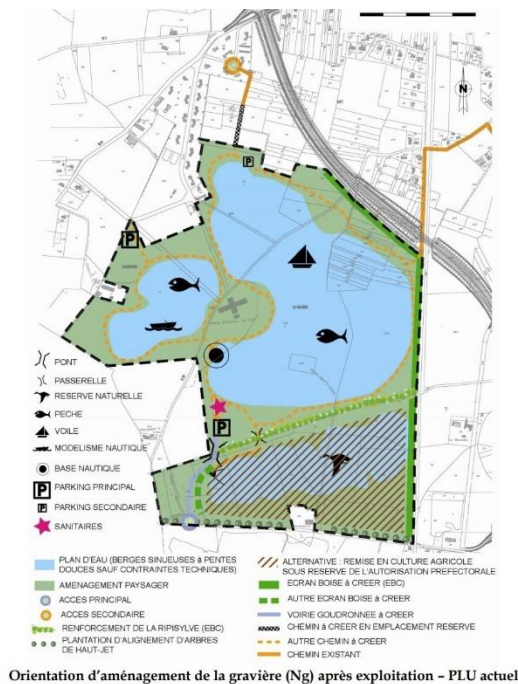
L'accès se fera par un accès principal à partir de la RD74 doté d'un parking et un accès secondaire venant se greffer sur une des rues du lotissement voisin appelé « cité radio ».

Les plans d'eau seront bordés par un chemin permettant les liaisons douces à l'exception de la partie sud en réserve naturelle dont l'accès sera limité et règlementé afin de préserver la quiétude de l'avifaune.

L'ancien bâtiment industriel de la radio marine situé entre les 2 plans d'eau est destiné à un usage sportif, de loisirs et de formation.

Des écrans boisés seront créés entre la base de loisirs et la voie ferrée et entre la RN820. Le ruisseau du Rieutort et ses abords constituent un corridor écologique de la trame verte et bleue. Sa ripisylve sera renforcée et classée en espace boisé classé (EBC).

Le secteur au sud du Rieutort aura une vocation agricole après remblayage.



Commentaire du commissaire enquêteur

Le périmètre entre l'OAP de la base de loisirs du Lac des prairies et le périmètre de la zone NI1 ne sont pas identiques. L'OAP n'intègre pas les parcelles n°387, 386 et 1023 classées en Ng dans le PLU et en NI1 dans le projet de la 2^{ème} modification. De fait ces parcelles sont cultivées.

Enfin la parcelle bâtie n°11 classée en A dans le PLU est aussi intégrée à la zone NI1 à l'est du périmètre et dans le périmètre de l'OAP sans justificatif dans la notice explicative.

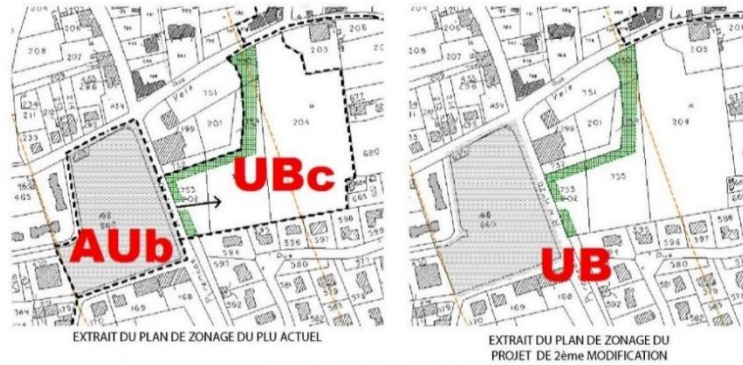
La zone UL1 correspondant aux anciens bâtiments de la radio marine est une zone urbaine dans laquelle les constructions d'intérêt public et à usage sportif, de loisirs et de formation sont autorisées.

Cette petite zone U en plein milieu de la zone N est surprenante et a fait l'objet d'un avis de la CDPNAF cf. avis des PPA (partie 3).

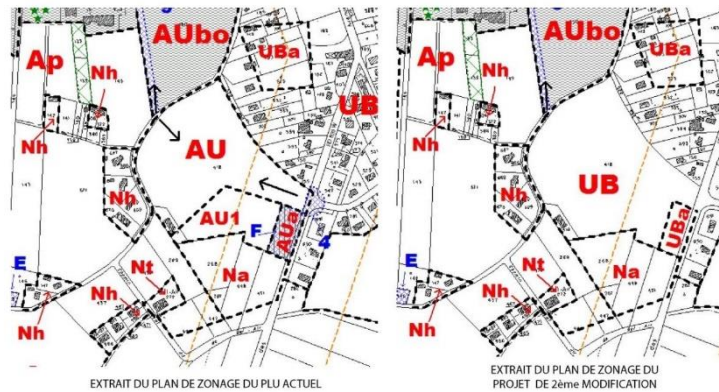
La zone NI1 (zone naturelle base de loisirs du lac des prairies) dans laquelle sont autorisées les constructions de locaux à usage techniques d'une surface de 30 m² au sol avec un max de 10 m² sur toute la zone et les installations sportives et de loisirs, les aires de stationnements... Soit la création d'un STECAL.

1.7.4- Modification consécutives aux opérations urbaines aujourd'hui réalisées

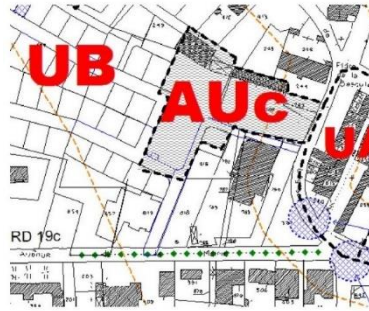
L'aménagement du secteur de **Canteloup** étant réalisée, les secteurs en zone UBC et AUB sont supprimés et intégrés à la zone UB



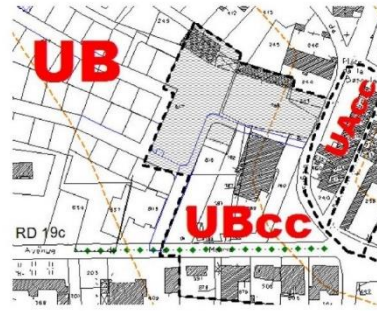
Les zones AU/AU1/AUa de Canteloup sud ont été urbanisées aussi les zone AU et AU1 sont intégrés dans la zone UB et la zone AUa est transformée en zone UBa



Le secteur AUc est situé dans la centralité commerciale du bourg et à vocation de service, bureau et commerce. Etant urbanisé, il peut être rattaché au nouveau secteur UBcc correspondant à la centralité commerciale ;



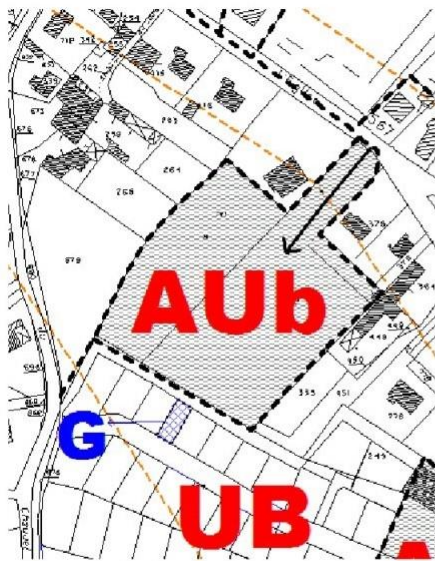
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



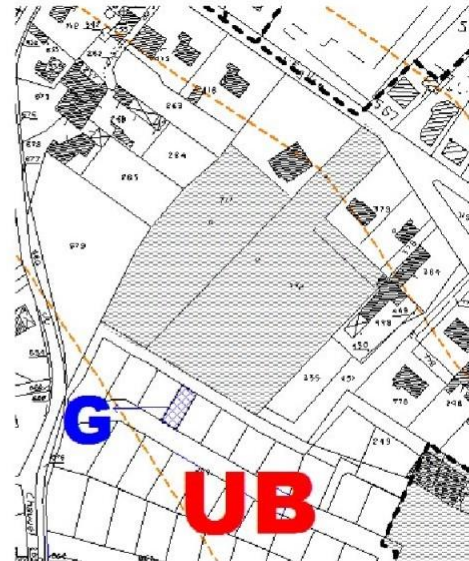
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE 2ème MODIFICATION



Le secteur AUb cœur de ville du PLU actuel étant aujourd'hui urbanisé, sera classé en zone UB



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE 2ème MODIFICATION

Ces suppressions/ intégration ont une incidence sur le règlement dont le projet, modifié en conséquence, est inclus dans le dossier d'enquête publique. Les changements concernent :

- la suppression du secteur UBc induit la modification de l'article UB2 du règlement laquelle est justifiée du fait que le secteur UBc était doté d'une orientation d'aménagement rue Bacqué elle-même supprimée dans la mesure où l'opération est réalisée.
- la suppression des secteurs AU, AU1, AUa (Canteloup sud) et AUc (cœur de ville) ont été urbanisés, ils sont reclassés en zone UB (Canteloup sud) et UBcc (cœur de ville).

Seul reste le secteur AUb situé à proximité de la gare et en zone blanche du PPR. L'orientation d'aménagement cœur de ville est supprimée tandis que celle de la zone AUb/AUbo de Canteloup est modifiée pour tenir compte de l'urbanisation progressive de ce nouveau quartier.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces modifications consécutives aux opérations urbaines aujourd'hui réalisées sont des actualisations logiques du plan de zonage et du règlement.

Le secteur AUc situé dans la centralité commerciale du bourg urbanisé, a été rattaché au nouveau secteur UBcc correspondant à la centralité commerciale et participe au renforcement de la centralité du bourg.

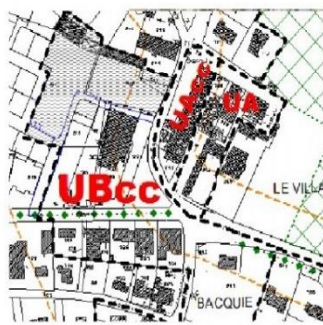
1.7.5 - Modification des emplacements réservés

Les emplacements réservés n°2, 3 et 4 étaient destinés à des opérations terminées ; 2 giratoires dans le village sur la RD19, un giratoire à Canteloup sur la RD820W et la réalisation de logements locatifs sociaux. Lesdits emplacements réservés sont supprimés.

Les emplacements réservés n° 2 et 3 sont destinés à la création d'un giratoire dans le village sur la RD19.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DU PLU ACTUEL



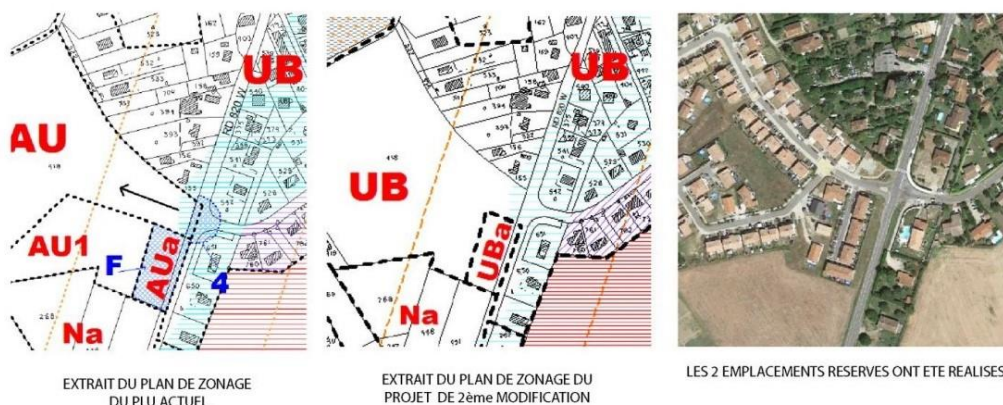
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU
PROJET DE 2ème MODIFICATION



LES 2 GIRATOIRES ONT ETE CREES

L'emplacement réservé n° 4 est destiné à la création d'un giratoire à Canteloup sur la RD820W.

L'emplacement réservé n° F est destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux (zone AUa Canteloup).



Commentaire du commissaire enquêteur

Les modifications concernant la suppression des emplacements réservés n°2, 3, et 4 sont des régularisations logiques du fait que les opérations et/ou de travaux sont terminés.

L'observation n°14 signale une erreur sur le plan de zonage concernant l'emplacement réservé n° 9 qui aurait été réduit à une bande de terrain entre la rue de Canteloup et la rue des Rossignols du Domaine des oiseaux alors qu'il devrait aller jusqu'à l'avenue de Lagardelle. Le plan de zonage reproduit le plan de l'emplacement réservé cependant vu que le nom des rues et des lotissements ne figure sur aucun plan du dossier, il m'est impossible de vérifier la véracité de cette observation et j'ai demandé à la commune d'étudier cette demande.

1.7.6 -Modification portant sur les clôtures

La modification concerne l'article UA11 du règlement et consiste à appliquer le même règlement que celui figurant déjà dans les zones UB et AU. Cela permet d'homogénéiser le règlement relatif aux clôtures sur toutes les zones. Le mur bahut de 2 m de haut dans le règlement actuel en zone UA est réduit à 0.8 m de haut et pourra être le support d'un grillage ou autre dispositif à claire voie de 1.8 m maximum de haut.

Pour les haies vives la hauteur maximale est de 2 m pour une implantation à 0.5 m des limites séparatives et constitués d'essences végétales locales pour une meilleure intégration au paysage.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette homogénéisation du règlement relatif aux clôtures est cohérente.

1.7.7- Modification portant sur le secteur AS : silos de grains de la société ARTERRIS

La rédaction de l'article A9 est modifiée par suite d'une demande du Contrôle de légalité (1^{ère} modification du PLU) afin de mieux cadrer les possibilités d'extension de l'entreprise sur le STECAL en introduisant la notion d'emprise au sol totale du secteur As à ne pas dépasser soit 1800 m².

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette rédaction plus précise devrait être appliquée à tout STECAL.

Ainsi dans la 2^{ème} modification du PLU, le STECAL Ng1 a fait l'objet d'une remarque dans le courrier de la DDT du 18.12.2020 demandant de préciser que l'emprise au sol concerne les constructions existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1.

Partie II- Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 - Organisation de l'enquête publique.

Avis de La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie n° MRAe : 2021DK04 du 13 Janvier 2021 : **Le projet de modification n°2 du PLU de Le VERNET objet de la demande n° 2020-8924 n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Décision du 13/10/2020 N°E20000091/31 du Tribunal administratif de TOULOUSE désignant **Madame Martine AVEROUS en qualité de commissaire enquêteur** pour l'enquête publique de la 2^{ème} modification du PLU de la commune de LE VERNET.

Transmission par la commune de LE VERNET du dossier d'enquête publique complet le 19 novembre 2020 et du dossier format numérique le 1 mars 2021 avec la note de synthèse des PPA mise à jour.

Transmission du PADD le 3 mars 2021

Le 8 mars 2021 transmission pour avis du projet d'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête et les modalités d'organisation.

Le 11 mars transmission des délibérations du 30 octobre 2019 décidant d'engager la procédure de la 2^{ème} modification du PLU et les objets et du celle du 08 décembre 020 complétant les objets de l'enquête

Réunion préparatoire le 12 mars 2021 avec **M. DEMANGE Serge Maire de LE VERNET** et Vice - **Président de la communauté de communes du Bassin Auterivain (CCBA)** et **M. TISSEIRE Bernard 1^{er} adjoint** en charge de la Commission d'urbanisme, environnement et mobilités.

Durant cette réunion la Commune a présenté les enjeux et les objets de l'enquête.

La réunion a permis de déterminer :

- La date prévisionnelle de l'enquête et sa durée : 32 jours conformément aux dispositions de l'article L-123-du code de l'environnement ;
- Les jours de permanences prévisionnels ;
- Demander des informations complémentaires concernant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le SCOT du Pays Sud Toulousain pour mieux cerner leur compatibilité avec les objets de la 2^{ème} modification du PLU ;
- Demander des informations concernant l'enquête de demande d'autorisation environnementale portant sur le projet d'ouverture d'une installation de stockage de déchets inertes par la Société Midi-Pyrénées Granulats devant se dérouler du 22 mars au 04 avril 2021 soit en partie en même temps que l'enquête de la 2^{ème} modification du PLU. Un des objets de la 2^{ème} modification du PLU (zone et règlement Ag et Ng) doit permettre l'adaptation du zonage et règlement du PLU pour permettre la compatibilité du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation environnementale.

Par suite de cette réunion, les services de la Mairie ont adressé au CE en date du :

- 16 mars 2021
 - La note du bureau d'étude concernant la composition du dossier d'enquête et précisant à la demande du CE la mention des textes régissant l'enquête et la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.
 - Transmission de l'arrêté signé prescrivant l'ouverture de l'enquête et les modalités d'organisation.
- 22 mars 2021 envoi de l'étude d'impact de l'enquête publique de demande d'autorisation environnementale qui a fait l'objet d'une enquête publique du 22 mars au 24 avril 2021.

Les modalités de l'organisation de l'enquête publique figurant dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la 2^{ème} modification du PLU du 08 mars précisent :

- Les points faisant l'objet de l'enquête : modification de L'OAP de L'Oratoire, renforcement de la centralité commerciale, modification de zonages de certains secteur, mise à jour du plan de zonage, du règlement, des OAP et des emplacements réservés prenant en compte l'état d'avancement de certaines opérations d'urbanisme et de la fin de l'exploitation de granulats sur la commune.
- La désignation du Commissaire enquêteur.
- La durée de l'enquête : 32 jours du mardi 6 avril 2021 au 07 mai inclus.
- Les modalités de mise à disposition du dossier : Les pièces du dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête format papier seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de LE VERNET aux jours et heures d'ouverture de la mairie à savoir les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9H à 12H, le jeudi de 9H à 12H et de 15H à 17H le samedi 17 avril 2021 de 9H à 12H. Le dossier numérique sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse WWW.mairie-le-vernet-31.fr
- Le recueil des observations du public : Les observations du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête tenu à disposition à la mairie ou adressées par écrit au Commissaire enquêteur en Mairie de Le Vernet ou par adresse électronique à l'adresse suivante : mairielevernet.enqueteublique@orange.fr
- Les 5 permanences du Commissaire Enquêteur à la mairie de LE VERNET : mardi 06 avril, samedi 17 avril, mercredi 28 avril, vendredi 7 mai de 9H à 12H et le jeudi 22 avril de 15H à 17H.
- Les mesures de publicité : l'avis au public sera publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête par voie d'annonce dans deux journaux diffusés dans le département. De plus ce même avis sera affiché par tout autre procédé en usage dans la commune et notamment sur le site internet de la commune (www.mairie-le-vernet-31.fr) et fera l'objet d'un certificat d'affichage.
- La clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur qui clôt et signe le registre et transmet l'ensemble accompagné de son rapport, ses avis et conclusions à la mairie de LE VERNET et une copie au tribunal administratif dans les 30 jours.
- La diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Il sera consultable en mairie et sur le site Internet de la commune : www.mairie-le-vernet-31.fr

Information d'ouverture de l'enquête publique

- L'affichage

Il a été réalisé le 18 mars 2021 sur : 5 sites répartis sur le village, sur la porte d'entrée de la mairie, dans le Complexe de l'Oratoire, la poste, la salle des fêtes, chemin de Dussède sur le site d'exploitation du site des gravières comme l'atteste les photos transmises ci-dessous.

Une attestation d'affichage a été établie en date du 18 mars pour ces affichages réalisés, conformément à la réglementation, aux lieux et places habituels de la commune de Le Vernet 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.



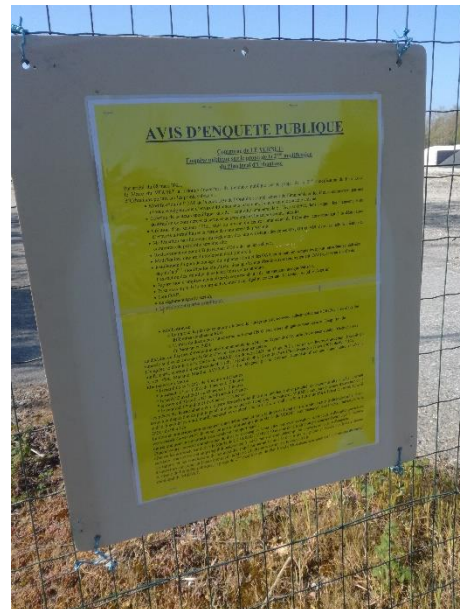
Porte de la Mairie



La poste : rue de l'Eglise



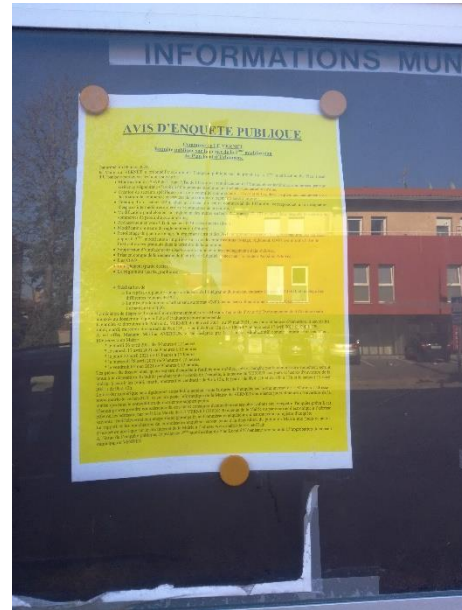
Complexe de l'oratoire rue de l'Oratoire



Chemin de Dussède



Salle des fêtes



La poste zoom sur l'affiche

Compte tenu du contexte sanitaire peu favorable aux déplacements, deux affichages complémentaires ont été rajoutés pendant l'enquête le 27 avril 2021 :

- un à l'entrée de la « cité radio » riveraine du projet de la future base de loisirs du lac des prairies,
- l'autre sur l'avenue de la gare au regard de l'OAP de l'Oratoire.

Un deuxième certificat d'affichage a été établi pour ces deux affichages complémentaires en date du 20 mai 2021.



OAP de l'oratoire



Entrée de la cité radio

Les annonces réglementaires dans la presse sont parues :

- Dans la Voix du Midi le 18 mars et le 08 avril 2021
Attestations de parution jointes en annexe faites à Toulouse les 18/03/2021 et 8/04/2021 -
Réf : B 570 801 662 APE581 AZ
- Dans la Dépêche du Midi 18/03/2021 et les 08/04/2021.
Attestation de parution du 15/03/2021 jointe en annexe pour le 18 mars réf : LDDM220824
N°197244
Attestation de parution du 15/03/2021 jointe en annexe pour le 08 avril réf : LDDM220825
N°197245

Commentaire du commissaire enquêteur

La publicité et l'affichage ont été réalisés conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement.

Après visite sur le terrain et compte tenu du contexte sanitaire et de la limitation des déplacements, j'ai demandé à la mairie par mail en date du 23 avril de bien vouloir rajouter 2 nouveaux points d'affichage 1 à l'entrée de la cité radio riveraine de la future zone de loisirs et excentrée par rapport au centre bourg et 1 sur une zone de passage avenue de la gare au regard de l'OAP de l'oratoire et entre deux centres commerciaux périphériques. Les 2 affichages complémentaires réalisés le 27 avril 2021 ont permis de renforcer l'affichage réglementaire compte tenu du contexte particulier de la crise sanitaire.

2.2 – Pendant l'enquête

Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a commencé le mardi 6 avril à 9h à la mairie de LE VERNET :

Le commissaire enquêteur a :

- Vérifié et paraphé le contenu du dossier d'enquête format papier mis à disposition en mairie ainsi que les pièces jointes annexées : avis d'enquête, note composition du dossier complétant la notice explicative, la note de synthèse de la prise en compte des avis des PPA (à laquelle sont annexés les avis des PPA ainsi que l'avis de l'autorité environnementale), copie des délibérations du 30 octobre 2019, 08 décembre 2020 et arrêté du 08 mars 2021, photocopies des annonces parues dans la Dépêche du Midi le 16 mars 2021 et le 08 avril 2021 et dans la Voix du Midi le 24 mars 2021 et le 14 avril 2021,

- ouvert le registre d'enquête,

- vérifié l'accessibilité du dossier d'enquête format numérique consultable sur le site internet de la mairie et le vérifié le bon fonctionnement de l'adresse électronique permettant de recevoir les courriers électroniques.

- constaté la présence de l'avis d'enquête publique en mairie et sur le site internet.
- réalisé des visites de reconnaissance du bourg, de la zone de l'OAP de l'Oratoire, du site de la future zone de loisirs et du secteur des zones Ag et Ng.

Les permanences se sont déroulées en Mairie sans aucun incident notable à signaler et conformément à l'arrêté d'ouverture soit :

- Mardi 03 avril de 9H à 12 h
- Samedi 17 avril de 9h à 12h
- Jeudi 22 avril de 15h à 17h
- Mercredi 28 avril de 9h à 12h
- Vendredi 07 mai de 9H à 12H

Au cours de l'enquête 17 observations ont été recueillies, soit 11 observations, un document, 4 courriers et une pétition :

- 4 observations écrites sur le registre d'enquête concernant un seul sujet de l'enquête. Une des trois regroupant la demande de 3 foyers distinctes.
- 3 observations écrites précédées d'un entretien et complétées par un document concernant l'ensemble de riverains des anciens silos soit 8 personnes regroupées autour d'un même sujet reçu en 3 temps distincts
- 3 observations écrites sur le registre précédées d'entretien provenant de sociétés : une de prospection de sites pour l'installation de centrales photovoltaïques, un promoteur impliqué dans l'aménagement de la commune, et la société Midi Pyrénées Granulats.
- 1 observation avec 1 courrier provenant d'un jeune agriculteur en cours d'installation.
- 1 courrier provenant d'une agricultrice concernant plusieurs objets de l'enquête de la 2^{ème} modification du PLU,
- 1 observation écrite sur le registre accompagnée d'une pétition de l'association Nature au Vernet
- 1 courrier recommandé avec AR avec copie par voie électronique provenant du cabinet Bouyssou-Associés.

L'enquête a été clôturée par le commissaire enquêteur le vendredi 7 mai à 12 h. Le CE a récupéré le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête.

Commentaire du commissaire enquêteur

Du fait de la concomitance de l'enquête de demande d'autorisation environnementale pour une installation de stockage de déchets inertes sur les futures zone Ng et Ag au profit de la Société Midi Pyrénées Granulat qui s'est déroulé du 22 mars 2021 au 24 avril 2021, la mobilisation des usagers a été plus active sur l'objet : modification du zonage et règlement des dites zones durant les 2 dernières permanences : courrier d'avocat, pétition, etc...

2.3 - Après l'enquête

Une réunion avec **M. DEMANGE Serge Maire de LE VERNET** et **M. TISSEIRE Bernard 1^{er} adjoint** à été réalisée lundi 17 mai à 10h à la mairie de Le VERNET.

Le certificat d'affichage et les attestations de parutions des annonces dans la presse ont été transmis le 21 mai 2021

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête (article R-123-18 du code de l'environnement) a été remis en main propre au maire lors de la réunion. Les observations écrites recueillies ont été regroupées sous la forme d'un tableau de synthèse figurant au partie III chapitre 3-2. Elles ont été réparties en 7 thèmes dominants.

La commune a adressé le mémoire en réponse du PV de synthèse le 1er juin 2021.

L'analyse des informations a été réalisées à partir des 7 thèmes et deux cas particuliers.

Enfin les objets de la deuxième modification du PLU qui n'ont pas fait d'observation pendant l'enquête ou d'observation ne concernant pas la 2^{ème} modification du PLU ont été pris en considération et intégrés dans l'examen des observations et/ou dans la synthèse par objet des informations recueillies (avis des PPA, Observations, courrier et pétition recueillis pendant l'enquête) qui va permettre de conclure et de donner un avis sur la 2^{ème} modification du PLU de Le Vernet.

Commentaire du commissaire enquêteur

La procédure de fin d'enquête : certificat d'affichage, PV de synthèse et mémoire en réponse, s'est déroulée dans la forme et délais conformément à la réglementation.

Partie III - Analyse des observations, consultations, et réponses de la Mairie maître d'ouvrage de la 2^{ème} modification du PLU

3.1 – Analyse des observations des PPA et PPC

3.1.1- Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées

Le responsable du projet a notifié le projet de modification du PLU du Vernet au personnes publiques associées et ce, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Les avis des PPA ainsi que la position de la commune figurent dans le dossier d'enquête publiques :

3.1.1.1- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne

Par suite d'une première consultation, des modifications ont été apportées au dossier mis à l'enquête prenant en considération la remarque formulée par la Chambre d'agriculture relative au règlement écrit du STECAL As qui portait une incohérence règlementaire sur la surface d'emprise au sol autorisée.

Deux autres points font l'objet d'un avis ou demande :

- Le reclassement des surfaces classées en zone Ng (extraction des matériaux) en zone NI1 (zone naturelle sportive et de loisirs) des espaces au nord du ruisseau du Rieutort a fait l'objet d'un avis **défavorable** de la Chambre d'agriculture qui souligne que cette emprise de près de 70 ha est aujourd'hui occupée par des plans d'eau, des espaces cultivés et des espaces agricoles (déclarés à la PAC depuis plus de 4 ans) sur une emprise de 12 ha. De ce fait, la chambre d'agriculture demande que les espaces qui sont cultivés soient reclassés en zone A et non en zone NI1 et que les études de la zone soient revues pour réduire l'emprise et l'impact sur les terres agricoles.
- La création d'un secteur Ag, délimité entre le ruisseau du Rieutort et le chemin de Dussède soit environ 25ha dont 11 déjà remblayés et valorisés par l'agriculture. La chambre d'agriculture a **émis la demande** que seule soit classée en zone Ag les espaces qui n'ont pas été remblayés pour permettre leur remblaiement et leur remise en état agricole et que les espaces déjà remblayés et cultivés soient classés en zone A et non en secteur Ag.

Réponse de la commune :

- *La commune a décidé de maintenir son zonage NI1 car ce secteur a fait l'objet d'une OAP qui mentionne déjà dans le PLU en vigueur la vocation de base de loisirs de ce secteur et que la communauté de communes du bassin auterivain confirme que les terres louées à titre précaire à un agriculteur sont indispensables pour réaliser le projet de base de loisirs des lacs des prairies.*
- *La commune a décidé le maintien du zonage en Ag car cela 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 lorsque les opérations de remblayage seront terminées.*

Commentaire du commissaire enquêteur

L'étude d'impact jointe au dossier de demande d'autorisation environnementale pour une ISDI mentionne p 119 les conséquences du rehaussement des terrains au-dessus du niveau naturel dans la partie nord de la zone Ag : « *concernant les eaux pluviales, le risque serait que la modification morphologique du site crée des zones basses qui draineront les eaux. L'accumulation d'eau en point bas serait susceptible de créer des mouillères défavorables à une remise en état agricole* »

Et dans la partie concernant les mesures compensatoires : « *Afin d'éviter de former des zones d'accumulation des eaux entre la plateforme surélevée créée et les terrains ayant déjà été remis en culture, une gestion des eaux de ruissellement sera réalisée. Il s'agira de la mise en place de fossés qui permettront la récupération des eaux et leur drainage vers la périphérie du site* »

Tout ceci est source de contraintes pour l'agriculture du fait de la présence des fossés obstacles physiques à la circulation des engins agricoles avec obligation de les préserver voire de les entretenir au risque de voir la création de mouillères rendant les terrains impropres à l'agriculture. Dans ce contexte, les réserves exprimées de la chambre d'agriculture et les observations de l'agricultrice pressentis pour l'exploitation des terres sont justifiés.

La commune a décidé le maintien tel quel du zonage en Ag au motif que le réaménagement final du site nécessitera sûrement une remobilisation des terrains déjà en culture afin d'harmoniser les pentes et de permettre un bon écoulement des eaux de ruissellement ».

Je pense que le maintien dans la zone Ag des terrains remblayés déjà cultivés est nécessaire. Cependant la rédaction du règlement de la zone Ag doit permettre la réalisation des travaux tout en fixant les conditions compatibles avec leur vocation agricole.

La zone Ag est incluse dans l'OAP de la base de loisirs sans justification. Une harmonisation du périmètre de la zone NI1 et de celui de l'OAP apportera de la cohérence à l'ensemble et fera l'objet d'une recommandation.

3.1.1.2-Avis du Conseil départemental de la Haute Garonne

Dans les deux échanges, le conseil départemental attire l'attention de la commune :

- OAP de la zone UBe de l'Oratoire, sur les problèmes de visibilité posés pour sa desserte, du fait de l'alignement de platanes et invite l'aménageur à travailler en concertation avec le secteur routier d'Auterive lors de la demande du permis d'aménagement.
- OAP de la zone AUb de Canteloup, Le Conseil Départemental signale que 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. Il suggère de réaliser une étude de l'ensemble de ce secteur pour voir comment prévenir ce risque.

Réponse de la commune :

- OAP de la zone UBe de l'Oratoire, le porteur de projet se mettra en rapport avec les services du Département avant de déposer le permis d'aménager.
- OAP de la zone AUb de Canteloup. La commune prend note de la suggestion du conseil départemental.

○ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le Conseil départemental relève des difficultés prévisibles de visibilité pour la desserte de l'OAP de l'oratoire et des conflits aux heures de pointe au niveau du carrefour de la RD 74 /rue de l'Oratoire et PN 10 et je prends note des réponses de la commune.

Plusieurs observations durant l'enquête ont soulevé les difficultés de circulation, des conflits d'usage, et les nuisances que cela peut engendrer. La densification de l'urbanisme sur les OAP est une réponse pour assurer une offre en logement satisfaisante en intégrant les notions d'économie d'espace pour la protection de la nature et de l'agriculture. Elle invite aussi à une réflexion d'ensemble pour une bonne organisation des actions d'accompagnement pour assurer la sécurité et éviter les conflits d'usage qui n'apparaît pas dans le dossier de la deuxième modification du PLU ni dans le PADD

3.1.1.3- Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Dans son premier courrier du 28 octobre 2020, le SDIS rappelle ses attentes en matière d'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et en matière de défense en eau contre l'incendie. Dans son second courrier du 25 novembre 2020, le SDIS note la bonne prise en compte des remarques dans le second projet de modification du PLU soumis à consultation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans un premier échange le SDIS rappelle ses attentes en matière d'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et en matière de défenses incendie. Ses observations étaient accompagnées de 4 annexes relatives aux obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours, à l'estimation des besoins en eau pour la défense incendie, les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie et la réglementation applicable selon le type d'habitat. Des modifications ont été apportées au dossier d'enquête de la 2^{ème} modification du PLU et je prends note que la nouvelle version répond aux attentes du SDIS

3.1.1.4- Avis de la Direction départementale des territoires (DDT 31)

Le courrier concerne :

- **Le secteur de taille et capacité limitée** (STECAL) de 63 ha secteur NL1 qui pourrait apporter une fragilité à la procédure pour la non prise en compte des dispositions formulées à l'article L151-13 (cf. secteur de taille limitée) même si l'on considère que presque la moitié de l'espace est occupée par des masses d'eau.

La DDT31 émet **un avis réservé** considérant que les capacités de construction avec une emprise au sol de 120m² pour la création de la base de loisirs restent marginales au regard de la superficie du secteur. De ce fait, l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pourrait être considéré comme respecté sous réserve d'intégrer dans l'AOP des préconisations architecturales et environnementales concernant la construction des divers équipements (parkings, voies de desserte, constructions). La mise en œuvre du projet nécessitera le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme qui sera soumise à étude d'impact pour opération d'aménagement d'un terrain d'assiette de plus de 10ha.

- Le secteur Ng1. La DDT 31 **demande de préciser la rédaction** pour plus de cohérence avec l'article L151-12 ;

Réponse de la commune :

Le projet de la base de loisirs n'étant pas suffisamment avancé pour localiser exactement les constructions et les annexes, la commune prend en considération l'avis réservé de la DDT 31 et de la CDPENAF et renonce à la création du STECAL de la base de loisirs et s'engage à supprimer la possibilité, inscrite dans le règlement écrit de construire des locaux à usage technique et modifier le règlement article N2 secteur NI1, article N9 secteur NI1.

Concernant le point 2, la commune s'engage à modifier le règlement de l'article N2 de secteur Ng1 ainsi :

« 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 L151-12 2^{ième} alinéa du code de l'urbanisme ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note de l'engagement de la commune de renoncer à la création du STECAL de la base de loisirs et de modifier le règlement article N2 secteur NI1 et l'article N9 secteur NI1 en conséquence. En ce qui concerne le secteur Ng1 je prends note de la nouvelle rédaction proposée.

3.1.1.5- Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Dans son courrier en date du 8 février 2021, la CDPENAF 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 de granulats.
- 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 car ce secteur urbain n'a pas lieu d'être au milieu d'une zone naturelle.

- 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 potentiellement 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 UL1. Cependant elle recommande à la commune de se rapprocher de la fédération de chasse pour mener un travail conjoint et de maintenir la vocation agricole (secteur Nord du projet) et ainsi l'activité qui en découle.

Réponses de la commune :

- *La commune modifiera le plan de zonage et le règlement écrit, en remplaçant le secteur UL1 en secteur NL2.*
- *La commune renonce à la création du STECAL NI1 voir avis DDT31.*
- *La commune et la communauté de communes du bassin auterivain (CCBA) se rapprocheront de la fédération des chasseurs pour étudier les possibilités de synergies entre le projet de base de loisirs et les lacs des Mazades, au sud du ruisseau de Rieutort, dont la fédération des chasseurs à la gestion.*
- *Concernant la vocation agricole du site, voir la réponse avis de la chambre d'agriculture.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note de l'engagement de la commune de renoncer à la création du STECAL de la base de loisirs et de modifier le plan de zonage et le règlement écrit, en remplaçant le secteur UL1 en secteur NL2.

3.1.1.6- La commune de Miremont

Courrier en date du 20 novembre 2020 mentionnant n'avoir **aucune observation** concernant le projet de la 2^{ème} modification du PLU de la commune de LE VERNET.

Certaines PPA consultés n'ont pas répondu aux notifications réalisées en novembre 2020. Les communes riveraines Venerque, Clermont-le-Fort, Lagardelle-sur-Lèze, Grépiac et Labarthe-sur-Lèze, la chambre de commerce et d'industrie de Toulouse, la chambre des métiers, le Sivom Sage, la Communauté de communes du bassin Auterivain, PETR du pays Sud toulousain et la Sous-préfecture de Muret.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il convient de relever l'absence de réponse et d'avis émis par :

- la chambre de commerce et d'industrie pourtant concernée par la partie relative aux implantation commerciale,
- la communauté de communes du bassin auterivain (CCBA) maître d'ouvrage de la future zone de loisirs. M. le maire étant vice-président de la CCBA on peut considérer que la communication entre eux est permanente.

3.1.2.- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie (MRAe)

La modification n°2 du PLU de LE VERNET (31) a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas de la MRAe qui a été déposée par la commune le 7 novembre 2020 n° de saisine 2020-8924

Au vu des objets de la 2^{ème} modification du PLU et considérant que :

- Les impacts potentiels du projet de modification n°2 du PLU sont réduits par les caractéristiques du projet, absence de nouveau secteur ouvert à l'urbanisation et absence d'enjeux environnemental ;
- Les parties 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 quiétudes pour l'avifaune ;
- En conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de modification simplifiée n°2du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

A pris la décision n° 2021DKO4

Le projet de modification n°2 du PLU de LE VERNET, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

3.2- Analyses des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête

La majorité des 17 observations figurant sur le registre d'enquête traitent plusieurs sujets en relation avec les différents objets concernant la deuxième modification du PLU. Pour faciliter le traitement de ces observations, les remarques ont été regroupées autour de huit thèmes.

- Le thème 1 regroupe les observations des riverains des anciens silos. Le secteur classé en UBd sur le PLU actuel est reclassé en zone UB dans le projet de la 2^{ème} modification,
- Le thème 2 concerne la zone de l'Oratoire. Les observations concernent l'OAP et le règlement de la zone Ube,
- Le thème 3 concerne la future zone de loisirs et les observations concernent l'OAP de la zone de loisirs du lac des prairies et le classement du secteur en zone NI1,
- Le thème 4 concerne la zone de Bordeneuve classée en zone Ag. Les observations concernent les limites de la zone, la rédaction du projet de règlement,
- Le thème 5 concerne la zone Ng site d'exploitation de SMPG. Les observations concernent une modification du projet de règlement de la zone Ng et Le STECAL Ng1,
- Le thème 6 regroupe les observations relatives aux ajustements de zone ou rectification d'erreur matérielles,

- Le thème 7 regroupe les observations relatives aux conditions de déplacement et de circulation zonage Ap et A en lien avec les projets d'urbanisation zone AU et UFa,
- Le thème 8 regroupe les observations de plusieurs propriétaires de terrain situés dans la zone AUBO de Lissié.

Les cas particuliers du courrier de l'Etude BOUYSSOU et de la pétition de l'association Nature au Vernet ont fait en outre l'objet d'une analyse spécifique pour plus de clarté.

N° et type d'observation	Quartier Zonage Objet de l'observation	Thèmes abordés
1 écrite et orale 6 voisins de la zone	Anciens silos UBd devient UB Réhabilitation du secteur des anciens silos	<u>Thème 1 : Anciens Silos Zonage</u> La demande consiste à modifier le règlement de la zone pour n'autoriser que la construction de maisons de plain-pied et interdire la création d'immeuble collectif Ils s'opposent aussi à une implantation sur la limite séparative avec leur propriété et demande une distance minimum de 4 m pour toutes constructions ou annexes comprises
2 écrite et orale 4 voisins de la zone		
3 écrite et orale 3 voisins de la zone		
4 écrite et orale Propriétaire des parcelles	Zone Nh 492 rue de Canteloup Parcelle D n°923,140, 139, 138, 136, 388	<u>Thème 6 : Ajustements de zone et rectifications d'erreurs matérielles.</u> Ajustement de la zone Nh en cohérence avec les zones Nh voisines Extension de la zone Nh à l'ensemble de leurs parcelles.
5 écrite et orale 3 propriétaires	Zone AUBO de lissié Ouverture de la zone à l'urbanisation	<u>Thème 8 : Zone AUBO de Lissié</u> Accélérer le désenclavement et /ou modifier le projet pour ouvrir la zone à l'urbanisation
6 écrite et orale Société BONAVEX	Zone Ng Compléter le règlement de la zone Ng	<u>Thème 5 Zone Ng site d'exploitation de la SMPG</u> Compléter le règlement en vue de la reconversion à terme de tout ou partie du site
7 écrite et orale M. BESSIERES	Zone A parcelle n° 1188 modification du zonage	<u>Thème 6 : Ajustements de zone et rectifications d'erreurs matérielles</u> Modification du zonage pour intégrer la parcelle à la zone UB voisine
8 écrite et orale Société Midi Pyrénées Granulats (SMPG)	Zones Ng et Ag Ag Point projet restauration de la zone Ng perspective pour le site d'exploitation de la SMPG	<u>Thème 5 : Zone Ng site d'exploitation de la SMPG</u> Perspective vocation des terrains Précision technique sur les conditions de remblaiement et activité de la société <u>Thème 4 : Zone de Bordeneuve Ag</u> Nature des travaux engagés sur la zone Ag pour lui redonner sa vocation agricole
9 écrite et orale usager	OAP de l'oratoire Projet Résidence séniors	<u>Thème 2 : Zone de l'Oratoire</u> Très favorable à la création d'1 résidence seigneuriale
10 écrite + n° 15 courrier et plan Jeune agriculteur	Terrain Section OEn°248 et 252 Dussède Passage zone N à zone A	<u>Thème 6 : Ajustements de zone et rectifications d'erreurs matérielles</u> Rectifier le règlement pour passer ce terrain à usage agricole de la zone N à la zone A et lui permettre de rétablie ainsi l'accès à son exploitation.
11 écrite + pétition Président de l'Association	Zone Ng et zone Ag Ng : Opposition au développement de la SMPG	<u>Thème 5 : zone Ng site d'exploitation de la SMPG</u> Suppression du STECAL Ng1 <u>Thème 4 : Zone de Bordeneuve Ag</u>

Nature au Vernet	Ag : désaccord sur la remise en état	Modification règlement pour interdire la surélévation au-dessus du niveau terrain d'origine et l'usage de déchets bitumeux et béton concassé
12 - document complément obs. 1,2,3	Zone des anciens silos Sécurité, nuisances, limites séparatives	<u>Thème 1 : Anciens Silos Zonage</u> Modification du règlement zone UB (art. UB7) : Suppression de la limite séparatives + augmentation de la distance à 4 m au lieu de 3
N° et type d'observation	Quartier Zonage Objet de l'observation	Thèmes abordés
13 Courrier étude BOUISSOU Pour le compte des riverains de la zone Ag	Zone Ag - Réduction du périmètre - Opposition aux affouillements, exhaussements, stockages de matériaux inertes	<u>Thème 4 : Zone de Bordeneuve Ag</u> Modification du périmètre de la zone Ng Modification du règlement de la zone Ag afin d'interdire les affouillements et exhaussements de terrains ainsi que le stockage des déchets inertes issus des chantiers du bâtiments.
14- courrier Société promoteur potentiel OAP de l'oratoire et autres opérations sur la commune	Zone Ube Parcelles n°217, 241 OAP de la zone de l'Oratoire : Ajustements et précisions relatifs à la circulation, le stationnements les espaces communs et autres Ajustements du règlement : Hauteur des construction, Emplacement réservé n° 9	<u>Thème2 : Zone de l'Oratoire</u> Revoir la rédaction et adapter le projet aux contraintes sécuritaires circulation en sens unique ou double sens stationnement en bande ou en épi, liaisons douces. <u>Thème 6 : Ajustement de zones et rectification d'erreurs matérielles</u> Règlement zone Ube. Harmoniser la hauteur des bâtiments avec zone UB, UBa, UBc, Adapter les stationnements et les espaces publics aux besoins des séniors. Rectifier erreur matérielle emplacement réservé n°9 : intégration de la partie de la rue Canteloup à l'avenue de Lagardelle
15 – courrier+ plan Agricultrice et riveraine de la future zone de loisirs	Zone Ag : Opposition au rehaussement au-dessus du niveau naturel des terrains Zonage AP et A : Difficultés de circulation et d'accès à certaines zones pour les agriculteurs Zonage Na incompréhensible en zone agricole Zone NL1 Transition entre zone de loisirs/zones bâties Anomalies	<u>Thème 3 Future zone de loisirs zone NL1</u> Plantation de haie ou végétalisation entre la zone et les parcelles bâties riveraines Sortir de la zone les inclusions anormales : parcelle 11 bâtie et parcelles 387,386, et 1023 à vocation agricole <u>Thème 4 zone de Bordeneuve Ag</u> Modifier le règlement pour ne pas autoriser le rehaussement des terrains au-dessus du niveau naturel Demande classement en A Parcelle 1, 2, 109 de Ng en Ag. <u>Thème 7 Modification des conditions de déplacement, circulation stationnement zone AP et A</u> Les aménagement voirie piéton liaison douce rendent la circulation difficile et contraignante pour les agriculteurs. <u>Thème 6 zonage Na dans zone Agricole</u>
16-complément obs 10	Section OE n°248 et 252	<u>Thème 6 Ajustement de zones ou rectification d'erreurs matérielles</u>

1courrier + plan		Requalification des parcelles agricoles dans la zone A
17 : courrier + pétition 166 signatures complément obs 11	Zone Ag	Thème 5 : zone Ng site d'exploitation de la SMPG Suppression du STECAL Ng1 Thème 4 : Zone de Bordeneuve Ag Désaccord sur les modalités de réalisation de l'opération de restauration du site

Thème 1 Secteur des ancien Silos

Observations écrites n° 1, 2 3 émanant des riverains de la zone M. OLIVAS, M. et Mme PIGAGLIO, Mme FURLAN, M. PORTARIE, Mme BASTAUD, M.et Mme LOEILLET + document 12. Ils demandent que le projet sur le site des anciens silos soit un ensemble de maisons de plain-pied dans le style de celles autour en s'appuyant sur l'article UB11 du règlement du PLU. Ils font part de leur opposition à la construction de logements collectifs pour les raisons évoquées dans le document annexé au registre d'enquête publique :

- danger de modifier l'accès au projet compte tenu de la circulation importante en entrée d'agglomération sur la RD 820w et le nombre déjà important d'accidents.
- La sécurité des piétons qui n'est déjà pas assurée du fait de l'absence de trottoir et ne permet pas d'accueillir de nouveaux habitants sans une modification de l'aménagement de l'avenue de Toulouse,
- les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport voies ferrées et routières et invoquent les risques de différents de voisinages.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ils expriment leur opposition à une implantation sur la limite séparative et demande une distance de 4 m. minimum avec leur propriété pour toutes constructions (annexes comprises).

Questions figurant sur le PV de synthèse :

« Quels sont les projets sur ce secteur ? Les questions de sécurité de voitures et des piétons et les nuisances sonores invoqués sont-ils réels ou sont-ils juste l'expression du refus d'une urbanisation plus dense, de la mixité sociale ou simplement du changement ? »

Réponses de la commune :

- 1- *« Le secteur UBd est un tissu urbain récent à vocation mixte habitat et activités des anciens silos ; des lors que le propriétaire des silos se désengage de son activité de stockage de grains, la commune le reclasse logiquement en zone UB (tissu urbain récent à vocation d'habitat). Des lors, le site des anciens silos sera doté du règlement de la zone UB ; la demande des propriétaires riverains d'interdire les immeubles collectifs et de réduire la hauteur du bâti est contraire à la loi Alur qui vise à une plus grande densification et au SCOT »*
- 2- *« Le règlement de la zone UB stipule que les constructions peuvent être construites soit en limite séparative, soit à une distance de 3 m minimum et il n'y a pas lieu d'y déroger »*
- 3- *« Le règlement de la zone UB ne correspond pas à une sur-densification de l'habitat mais qu'elle se doit de respecter la loi Alur et une densification raisonnable, telle qu'elle est exprimée dans le règlement de la zone*

- 4- « Lorsqu'un projet sera présenté, la commune mettra en œuvre la sécurisation de la voirie et des trottoirs pour assurer la sécurité des piétons »
- 5- « La voie ferrée est effectivement située à proximité immédiate mais elle traverse de la même façon une grande partie de la commune »

Commentaire du commissaire enquêteur

La modification du zonage avec le passage de la zone UBd à la zone UB est une amélioration qui va dans le sens demandé par les riverains du fait que la hauteur maximale des constructions limitée à 7 mètres est moindre que les 12 m de la zone UBd et le projet avec R+1 maximum devrait s'intégrer dans le sens souhaité par les riverains totalement opposés à la construction d'un immeuble collectif. Ces derniers ont dit par ailleurs oralement être favorable à l'interdiction d'installation de commerce dans la zone UB.

Malgré cela, les riverains trouvent que les constructions doivent être de plain-pied, et les distances avec les limites séparatives augmentées et invoquent les questions de sécurité de voitures et des piétons et les nuisances sonores pour justifier leur refus d'une urbanisation plus dense et de la mixité sociale qu'elle pourrait induire.

La commune dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations a répondu aux demandes point par point :

- 1- La règlementation de la zone UB tient compte de la loi ALUR et des préconisations du SCOT en matière de densification.
- 2- La commune s'engage à mettre en œuvre la sécurisation de la voirie et des trottoirs pour assurer la sécurité des véhicules et des piétons lorsqu'un projet sera présenté.

Je prends note de ces réponses rappelant la règlementation sur la densification et de son engagement de mettre en œuvre la sécurisation des voiries et des trottoirs lorsque le projet d'aménagement du secteur sera présenté.

Thème 2- Zone de l'Oratoire

- Observation écrite n° 9 M. et Mme Dallas concernant le futur secteur résidentiel à destination des séniors. Ils sont intéressés par ce projet à titre personnel en achat ou en location et sont contents de la possibilité offerte qui n'existait pas sur Le Vernet. Ils souhaitent être tenu au courant de l'évolution du projet.

- Courrier n°14 Francelot Promoteur : Il demande une adaptation de la rédaction de l'OAP relative à la largeur de la voirie et au type de stationnement prenant en compte la destination du projet dédié à des séniors. Il relève que la liaison douce prévue le long de l'avenue des Pyrénées fait double usage avec le trottoir existant et demande que ce soit rectifié au regard de l'OAP de la zone de l'Oratoire. Enfin la rédaction de l'OAP doit préciser que les 25% le logement sociaux sont comptés en arrondissant au nombre entier inférieur.

Questions figurant sur le PV de synthèse :

« **Le promoteur Francelot dit avoir** signé une promesse de vente et être en train de travailler sur un projet de résidences individuelles de plain-pied pour des séniors. Il demande un ajustement du règlement de la zone Ube et une précision sur la rédaction de l'OAP.

A quel niveau d'avancement en est cette opération ? Si c'est à point d'avancement est-il envisageable et raisonnable d'intégrer dans la 2^{ème} modification du PLU, l'ajustement du règlement de la zone à la spécificité de l'opération ? »

Réponses de la commune figurant dans le mémoire en réponse :

Observation n°14 :

- a) « *La commune modifie l'OAP en retenant le principe **d'une voirie à sens unique** sur la base d'une emprise de chaussée de 3.5 m et une emprise de 5 m.*
- b) *La commune modifie l'OAP en **supprimant la liaison douce** qui longe l'avenue des Pyrénées. En contrepartie l'OAP précisera **l'obligation de traiter une bande d'espace vert avec mise en œuvre d'une haie paysagère pour une meilleure intégration paysagère.***
- c) *L'OAP précisera que le calcul des **25% de logements locatifs sociaux** sera **arrondi au nombre de m² inférieur**. Le texte accompagnant l'OAP précisera **l'obligation de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de logements prévus dans la zone.** »*

Commentaire du commissaire enquêteur

La première observation est favorable à la création de logements destinés à des séniors qui comble un manque dans la commune.

Je prends note de l'engagement de la commune de modifier l'OAP de l'Oratoire :

- voirie à sens unique,
- remplacement de la liaison douce le long de l'avenue des Pyrénées par une haie paysagère,
- l'arrondi au m² inférieur et l'obligation de 25% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logement prévus dans la zone.

Thème 3 - Future zone de loisirs zone NI1

Courrier + carte n°15 de Mme Pechoultres agricultrice et riveraine de la zone.

La plantation d'arbres est prévue notamment le long de la voie ferrée et elle demande s'il est possible de mettre en œuvre cette mesure entre les limites du site et les limites des riverains voisins. Elle attire aussi l'attention sur le fait qu'une habitation (parcelle n°11) a été englobée dans le périmètre alors qu'elle ne devrait pas y être. De même les parcelles 387, 386, et 1023 ont aussi été incluses dans le périmètre bien qu'elles soient à vocation agricole. Enfin elle rappelle la présence d'un agriculteur sur le site avec qui un accord a été passé l'autorisant par

compensation à exploiter les terres du site de Bordeneuve faisant l'objet d'un remblai (zone Ag dans le PLU).

Questions figurant sur le PV de synthèse :

« Une concertation avec les riverains relative à la transition entre la zone de loisirs et les propriétés bâties voisines ainsi que sur la question des accès et du stationnement a-t-elle été engagée ?

La parcelle bâtie 11 et les parcelles 387, 386, et 1023 à vocation agricole ont-elles été incluses volontairement dans l'OAP et pour qu'elles raisons ? »

Réponses de la commune figurant dans le mémoire en réponse :

Observation n° 15 :

« La notice explicative précise (3,7,2,3, justification p 38) qu'une étude commanditée par la CCBA est en cours pour transformer le site des lacs des prairies (secteur NI) en base de loisirs. Dans la dernière version de cette étude, il est prévu de créer une haie écran vis-à-vis de l'exploitation de Mme PECHOULTRES.

Par ailleurs l'étude a signalé l'intérêt d'englober les parcelles 387, 386, et 1023 afin de ne pas cantonner ce secteur à la seule bordure du lac : dans ce secteur l'emprise de la base de loisirs est réduite à quelques mètres seulement du plan d'eau. L'étude a également signalé l'intérêt d'englober le bâti existant (parcelle 11) à l'ouest du plan d'eau pour éventuellement à terme l'intégrer dans la base de loisirs. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune fait référence dans le mémoire en réponse à la dernière version de l'étude de la CCBA pour l'aménagement de la zone de loisirs laquelle est citée comme étant en cours de réalisation dans la notice explicative.

Cette question avait été évoqué lors de la réunion préparatoire le 12 mars 2021 avec M. DEMANGE Serge et M. TISSEIRE Bernard. J'avais demandé des précisions sur cette étude mentionnée dans la notice explicative. Il m'avait expliqué que la CCBA en charge de la zone de loisirs avait effectivement engagé des études qui n'étaient pas abouties.

J'en ai déduit que c'était aussi pour cela que la commune avait dû retirer le STECAL NI1 pour donner suite à l'avis de la DDT

Le mémoire en réponse de la mairie s'appuie sur la dernière version du plan global de la zone de loisirs et le phasage des travaux pour maintenir les parcelles 387, 386, et 1023 et la parcelle bâti 11 dans le périmètre de la zone NI1.

Les avis des PPA et les observations du public ont été émis au vu du même dossier d'enquête et seuls les éléments contenus dans le dossier d'enquête peuvent être pris en compte.

De ce fait les esquisses provisoires de ce plan et les éventuelles perspectives ne sont pas suffisantes pour justifier l'intégration de la parcelle bâtie 11 classée en zone A dans le projet de la zone NI1 secteur non dédié à du bâti et dans le projet de l'OAP.

L'OAP de la zone de loisirs n'inclue pas les parcelles cultivées n°387, 386, et 1023 alors que la zone NI1 les inclues car elles sont déjà en Ng. L'harmonisation des deux périmètres apporterait de la cohérence à l'ensemble.

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

L'harmonisation des périmètres de la zone de loisirs NI1 et de l'OAP de la base de loisirs fera l'objet d'une recommandation.

Thème 4 - Zone de Bordeneuve Ag

- Observation écrite et orale n°8 Mme ALBERT responsable foncier de la Société Midi Pyrénées Granulats. Elle précise la nature des travaux de remise en état engagés sur la zone Ag pour lui rendre sa vocation agricole.

- Courrier de l'étude BOUYSSOU Associés avocats spécialisés en droit de l'urbanisme représentant ses clients M. et Mme JAUFFRET-ALESSI et M. et Mme TROUCHE demeurant Chemin de Dussède et voisins immédiats du site de stockage et de traitement des déchets inertes projetés par la SMPG. Ils considèrent que certains termes utilisés dans la rédaction du règlement applicable dans la zone Ag tels que la réalisation d'affouillement a pour objet non pas de remblayer le site en vue de le rendre à sa vocation agricole mais de permettre à la société de continuer l'exploitation du site. De ce fait il sollicite l'intervention du commissaire enquêteur pour que la zone Ag soit limitée aux seules parcelles demeurant à être remblayées, et que les autres déjà rendues à l'agriculture soient en zone A, que les affouillements ne soient pas autorisés dans la zone Ag et que les exhaussements soient limités à un nivellement du sol au niveau du terrain naturel de la zone. Et enfin que les installations de stockages des terres et matériaux inertes issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics soient interdites dans la zone Ag.

- Courrier n°15 + carte Mme Pechoultres agricultrice du secteur Ag déjà rendu à l'agriculture. Elle dénonce le projet qui prévoit un rehaussement, supérieur au niveau naturel, des terrains nord de la zone Ag déjà remblayé mais pas terminé et les risques d'inondation qu'il pourrait générer compte tenu de la présence au Nord du ruisseau le Rieutort à fort débit en période d'orages et ainsi rendre par conséquence ces terrains difficilement exploitables sur le plan agricole. Elle demande en outre que les parcelles déjà remises en culture cadastrées n°1, 2 et 109 soient classées en A et non en Ag.

Questions figurant sur le PV de synthèse :

La vocation agricole de la zone Ag, bien qu'ouvertement affichée, suscite des doutes chez les agriculteurs, la chambre d'agriculture, les riverains (par l'intermédiaire du cabinet Bouyssou et Associés) et l'association Nature au Vernet qui ont émis des réserves, au point de réclamer avec insistance la sortie des terrains déjà rendus à l'agriculture de la zone Ag et leur rattachement à la zone A.

Cette sortie est associée aux conséquences du rehaussement (par rapport au niveau des terrains naturels) des terrains restant à remblayer au nord de la zone Ag. Ce rehaussement mettra lesdits terrains en contre pente du fait que l'écoulement naturel est orienté Sud/Nord en direction de l'Ariège et provoquera une accumulation d'eau par temps de pluie à la jonction des 2 pentes. Ledit impact et les mesures compensatoires proposées pour réduire l'impact sont décrits dans l'étude d'impact de l'enquête de demande d'une autorisation environnementale pour une ISDI. Les solutions proposées n'ont pas convaincu les auteurs des observations qui demandent dans le cadre de la 2ème modification du PLU une correction du règlement pour contrer le projet de ISDI et préserver la vocation agricole de ces terrains.

Pour répondre à ces observations et supprimer quelques ambiguïtés sur la vocation agricole de ces terrains, la rédaction du règlement de la zone Ag pourrait limiter les autorisations aux besoins définis dans l'étude d'impact jointe au dossier de demande d'autorisation environnementale pour l'installation de stockage de déchets inertes soit d'une part préciser le caractère temporaire des stockages de matières inertes sur le site et d'autre part supprimer toutes mentions pouvant ouvrir la porte à d'autres usages que l'usage agricole après réhabilitation du site.

Réponse figurant dans le mémoire en réponse :

Observation n°15 :

Pour ce qui concerne le rehaussement de terrain, confier réponse de la mairie au Cabinet BOUYSSOU » : **exhaussements autorisés jusqu'au niveau naturel.**

Concernant la demande de changement de classement des parcelles1, 2 et 109 de Ng à A la mairie donne un avis favorable et modifie le zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note de la décision de la mairie de :

Maintenir dans la zone Ag les terrains qui nécessiteront une dernière intervention en fin de processus pour rétablir et homogénéiser la circulation des eaux de ruissellement.

D'adapter le périmètre de la zone Ag au périmètre de la demande d'autorisation environnementale pour une ISDI en retirant les terrains n° 1, 2, et 109 qui n'ont pas été remblayés et ne nécessitent pas de dernière intervention.

De modifier le règlement écrit de la zone AG en autorisant seulement les exhaussements jusqu'au niveau naturel, d'interdire les affouillements (cf. réponses au courrier Bouyssou) et d'autoriser le stockage de terres et matériaux inertes à titre temporaire seulement pendant la phase de remblaiement

Thème 5 - Zone Ng site d'exploitation de la Société Midi Pyrénées Granulats

- Observation écrite n°6 Société BORAVEX producteur électricité énergie renouvelable Elle s'intéresse au site d'exploitation zone Ng de la SMPG après la cessation d'activité dépôt de granulats afin d'étudier l'installation d'une centrale photovoltaïque.
Elle demande de compléter le règlement de la zone Ng ainsi :

« Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des espaces boisés classés sont autorisées les constructions, affouillements et remblais nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général ou de service publics (réseaux, voiries...) et dont la réalisation sur la zone est justifiée par des impératifs techniques ou économiques »

- Observation écrite et orale n°8 Mme ALBERT responsable foncier de la SMPG. En ce qui concerne les perspectives sur l'emprise de la zone Ng du site de négoce et recyclage, elle confirme que la société a été démarchée par diverses entreprises intéressées par l'installation d'équipement pour la production d'énergies renouvelables bien qu'elle n'envisage pas l'arrêt à court terme de son activité. La partie sud du tènement, où se situent les anciens bassins de décantations, pourrait effectivement être approprié pour ce type d'implantation et de ce fait elle est favorable pour que le règlement soit complété afin d'engager d'éventuelles études de faisabilité.

Elle explique aussi le fonctionnement de l'entreprise de négoce et notamment de l'activité de concassage très contestée par les riverains et qui est réalisée sur le site une ou deux fois /an.

- Observation écrite n° 11 de M. Michel TROUCHE (Président de l'association Nature au Vernet) + courrier et pétition de l'association (166 signatures).

L'association s'oppose aux modifications du PLU (zone Ag et son règlement destinés à faciliter le projet présenté par la SMPG relatives au remblaiement du lac de Bordeneuve. L'opposition concerne : le développement de l'activité de concassage de l'entreprise, toute modification de l'activité autorisées en zone Ng et à la création du STECAL Ng1 qui permet d'améliorer les conditions d'exploitation de l'activité industrielle de la société dans la zone naturelle.

Questions figurant sur le PV de synthèse :

Certains points soulevés relèvent de l'enquête de la 2^{ème} modification du PLU notamment ce qui est relatif au secteur Ng1. De ce fait qu'elle réponse apporter à l'opposition de l'association Nature au Vernet concernant la création de la zone Ng1 (STECAL à caractère exceptionnel et dérogatoire)?

« La demande de la Société BONAVEX en vue de compléter le règlement de la zone Ng pour permettre l'installation d'équipement d'énergie renouvelable risque de se heurter à l'opposition de l'association Nature au Vernet à toute modification des activités autorisées en zone Ng . De ce fait, il est peut-être préférable de différer la modification demandée. »

Réponse figurant dans le mémoire en réponse :

La pétition de Nature au Vernet a fait l'objet d'un traitement à part voir ci-dessous la réponse à l'association Nature au Vernet.

Observation n°6 : « Le règlement de la zone Ng autorise déjà les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour autant la commune n'envisage pas la possibilité de création de parc photovoltaïque dans ce secteur. La commune maintient donc son règlement »

Observation n° 11 : « Les 2 petites constructions sont déjà existantes, le PLU se contentant de les formaliser à travers la création d'un STECAL, tout en autorisant une augmentation mesurée de leur emprise au sol »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'évolution du règlement de la zone Ng limitée au site d'exploitation de la SMPG est justifiée dans la notice explicative comme un recentrage nécessaire compte tenu de l'évolution de l'activité

existante sur ce secteur soit la fin de l'activité extraction de granulats remplacée par le négoce de granulats ainsi que le stockage et le traitement matériaux inertes.

Je prends note de la réponse de la commune concernant la création du STECAL Ng1 ainsi que la réponse de la commune concernant l'observation n°6 sollicitant une modification du projet de règlement afin de pouvoir engager des études en vue de la création d'un parc photovoltaïque dans ce secteur

Thème 6 - Ajustement de zones ou rectification d'erreurs matérielles

- Observation écrite n°4 concernant la zone NH 492 rue de Canteloup. M. et Mme Pouytes demandent que la zone Nh soit étendue à l'ensemble de leur propriété soit les parcelles cadastrées section D n° 141(923) , 140, 139, 138, 136, 388.
- Observation écrite n°7 M. BESSIERES parcelle N°1188 Il souhaite que sa parcelle devienne constructible vue qu'elle est limitrophe avec la zone UB et voisines de plusieurs constructions.
- Observation écrite n° 10 + courrier avec plan n° 16 M. J.B. PECHOULTRES 1580 chemin de Dussède 31810 LE VERNET Jeune agriculteur en cours d'installation. Les parcelles cadastrées section OE n° 248 et 252 sont situées dans la zone N du PLU alors qu'il s'agit de terres à vocation agricole et utilisées comme telles. Il demande la requalification dans la zone A limitrophe.
- Courrier 14 Francelot promoteur concernant le règlement de la zone Ube. Compte tenu de la destination de cette zone à des résidences destinées à des séniors, il demande certaines adaptations de la règle : soit que la hauteur autorisée des constructions soit harmonisée avec celle des zones UB, UBa et UBc et ramenée à 7 m au lieu de 9m, ainsi que le stationnement des 2 roues ramené à 1 place pour 6 logements au lieu de 2 et enfin que les espaces collectifs d'accompagnement pour les séniors soient ramenés à 10 m² par logement au lieu des 40 m² prévus.
- Courrier n° 14 Francelot relevant une erreur sur le plan de zonage. L'emplacement réservé n°9 a été réduit à une bande de terrain entre la rue de Canteloup et la rue des rossignols du lotissement « le domaine des oiseaux » alors qu'il devrait aller jusqu'à l'avenue de Lagardelle.
- courrier n°15 Mme PECHOULTRES s'interroge sur la pertinence du zonage Na (zone naturelle à contrainte archéologique) en zone agricole.

Questions figurant sur le PV de synthèse :

« Chaque demande regroupée dans ce thème nécessite un examen au par cas et un traitement individualisé. Pouvez- vous nous faire part de votre position ? »

Réponse figurant dans le mémoire en réponse :

- Observation n°4 : *« La commune indique que la demande n'est pas recevable à 2 titres : elle ne fait pas l'objet de la présente modification et à ce titre elle ne peut pas être prise en compte dans cette procédure ; D'autre part les secteurs Nh ont pour objectif de permettre des extensions mesurées des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes à proximité du bâtiment principal. Elles n'ont pas pour objectif de permettre la création de nouveaux logements »*

- Observation n°7 : *« La demande est irrecevable car elle nécessite une révision du PLU »*

- Observation n°14 :

« a) La commune modifie le règlement en portant la hauteur maxi à 7m au lieu de 9m,

b) La commune modifie le règlement en fixant pour le secteur Ube, 1 place de véhicule 2 roues pour 6 logements,

c) La commune modifie le règlement en fixant pour le secteur Ube une superficie de l'espace collectif de la zone Ube à 20m²par lot ou logement »

- Observation n°14 relative erreur sur le plan de zonage :

Ce n'est pas une erreur mais une évolution de l'urbanisation effective de la zone. La commune modifiera l'enveloppe de l'emplacement réservé n°9 lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

- Observation 15 relative au zonage Na

« Les secteurs Na qui figurent sur le PLU approuvé en 2014 sont des sites archéologiques qui ont été portés à la connaissance de la commune par les services de l'Etat. Certains sites situés dans le tracé de la déviation ont par ailleurs fait l'objet de découvertes archéologiques »

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune a répondu à chaque observation :

Les observations n°4 et 7 ne relèvent pas d'un des objets de la deuxième modification du PLU et ne peuvent pas être traités dans la cette procédure.

La commune accepte de modifier le règlement de la zone UBe : la hauteur maximum des bâtiments est portée à 7 m au lieu de 9m, une place pour les 2 roues au lieu de 2 pour 6 logements et une superficie de l'espace collectif de la zone ramené à 20 m²/logement ou lot.

Une évolution de l'urbanisation effective de la zone est à l'origine de l'observation n°14 relative à l'emplacement réservé n°9. L'enveloppe de l'emplacement réservé n°9 sera modifié en conséquence lors d'une nouvelle évolution du document d'urbanisme.

Les critères déterminant le classement dans la zone naturelle à contrainte archéologique (Na) sont précisés en réponse à l'observation n°15.

Je prends acte de ces réponses

Thème 7 - Modifications des conditions de déplacement, de circulation et de stationnement de la commune zonage Ap et A en lien avec les projets d'urbanisation zone AU et UFa

-courrier + carte n°15 Mme Pechoultres qui au nom des agriculteurs attire l'attention sur le fait que l'aménagement de la voirie : trottoirs, pistes cyclables, ralentisseurs de vitesse, fermeture prévue du PN 10 et obstacles divers même s'ils sont indispensables pour les usagers rendent l'accès de certaines zones difficiles aux agriculteurs et de plus en plus contraignantes.

- Observation écrite n° 10 + courrier avec plan n° 16 M. J.B. PECHOULTRES 1580 chemin de Dussède 31810 LE VERNET Jeune agriculteur en cours d'installation. Il souligne les difficultés d'accès à son exploitation du fait que de chemin d'exploitation est devenu impraticable au nord pour le passage des engins agricoles et qu'un riverain au sud l'empêche de passer. Le classement en zone A Parcelles cadastrées section OE n° 248 et 252 lui permettrait de rétablir l'accès par le sud.

Questions figurant sur le PV de synthèse :

« Existe-t-il sur la commune une réflexion générale sur la mobilité de type « Plan de déplacement urbain » permettant de concilier toutes ses problématiques ?

Mme Pechoultres a joint un plan à son courrier figurant les voies de circulation à conserver ou modifier pour la faisabilité agricole. Cette initiative peut être perçue comme une perche tendue pour amorcer une réflexion sur le sujet.

La demande de son fils Jean Baptiste concernant l'accès à sa propriété relève de la même problématique. Est-il possible de répondre favorablement à ces suggestions ? »

Réponse de la commune figurant dans le mémoire en réponse :

a) Observation n°15 : relative au zonage AP et A

« L'urbanisation nécessite l'aménagement des voiries afin d'assurer la sécurité des habitants. Pour mémoire il s'agit du PN11 et non du PN10 »

b) Observation n°10 : relative à l'accès à la propriété de M. J.B Pechoultres

« La demande ne constitue pas l'un des objets de la présente modification. Elle ajoute qu'elle est favorable à la demande qui sera étudiée lors d'une évolution prochaine du PLU et que rien n'empêche la création d'une servitude de passage en zone naturelle comme l'autorise le code civil (article 682) »

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est imprécise concernant une réflexion générale sur la mobilité permettant de concilier tous les besoins de déplacements. Même si ces questions ont souvent été évoquées durant l'enquête elles sont à la marge des objets de la 2^{ème} modification du PLU et je me contente de prendre note des réponses de la commune.

Le réponse à l'observation n° 10 renvoie à une évolution prochaine du PLU du fait que la demande n'est pas liée à un des objet de la 2^{ème} modification du PLU.

Thème 8 - Zone AUB0 de Lissié

Observation écrite n°5 de Mme SIGNORELLI, M. GUERRETTA, Mme GROS. Ils souhaiteraient vendre leur terrain et que l'opération se réalise. Ils attribuent le retard de réalisation au refus de vendre d'un des propriétaires et demandent à la mairie de modifier le projet pour désenclaver les parcelles et rendre l'opération réalisable.

Questions figurant sur le PV de synthèse :

Le blocage de cette zone provoque la mobilisation de plusieurs propriétaires qui voudraient bien voir la zone ouverte à l'urbanisation. Quel est le calendrier prévisionnel de l'opération ?

Réponse figurant dans le mémoire en réponse :

Observation écrite n°5 : *« La demande ne peut pas être étudiée dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU. La commune pourra étudier cette problématique dans une prochaine évolution de son document d'urbanisme »*

Cas particulier du courrier de l'études Bouyssou Associés (cf. copie de registre d'enquête en annexe)

Il sollicite de la part du commissaire enquêteur un avis défavorable ou au moins des réserves en conditionnant l'avis au fait que :

- 1- la zone Ag soit limitée aux seules parcelles demeurant à être remblayées et les terres déjà remblayées classée en zone A,
- Les affouillements ne soient pas autorisés dans la zone Ag,
- les exhaussements soient limités au niveau du sol naturel de la zone,
- les installations de stockage des terres et matériaux inertes issus de chantier du bâtiment soient interdites dans la zone AG.

La DREAL a été interrogée par le commissaire enquêteur sur ces points et elle a répondu :

- 1- « Sur l'emprise du projet 2 zones ont été rendues à l'agriculture mais peuvent faire l'objet de reprise dans le cadre du réaménagement final du site notamment afin d'harmoniser les pentes des terrains et de permettre le bon écoulement des eaux de ruissellement, c'est pourquoi ces parcelles ont été intégrées dans le périmètre du projet ISDI ; »

-2- « les affouillements en vue d'une ré-exploitation des carrières de la zone AG n'auraient aucun sens puisque les parcelles de la zone Ag ont déjà été exploitées et que tous les matériaux naturels ont déjà été retirés.

-4 - « le périmètre de la zone Ag du projet de PLU du VERNET correspond à celui du projet porté par la société IMPG qui consiste en l'exploitation d'une ISD en eau sur les terrains de la future zone Ag dans le but de finir le remblaiement de l'ancienne carrière. Si le PLU devait interdire l'ISDI, le retour à l'agriculture des terrains serait également impossible puisque c'est cette activité qui va permettre le remblaiement du lac toujours présent sur ces parcelles »

La DREAL n'a pas répondu sur le point 3. L'études d'impact du dossier de demande d'autorisation d'une ISDI ne présente pas cette option en scénarios alternatifs en revanche elle décrit bien l'impact du rehaussement des terres sur la circulation des eaux de ruissellement et les mesures de réductions de l'impact qui devront être mises en place.

Réponses de la Commune

-1- « Suite aux échanges entre la DREAL et la commissaire enquêtrice, le maintien en zone 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. La commune maintient son zonage.

-2- l'étude d'impact stipule en effet que le projet de remblaiement « entrainera la modification de la topographie locale. Il s'agira de rehausser la zone Nord de l'ancienne

gravière de Bordeneuve de +0.8 à +1.3 au-dessus du terrain naturel. Le projet modifiera localement les écoulements de surface » (étude d'impact p162). La commune modifie le règlement en supprimant la possibilité d'affouillement.

-3- La commune modifie son règlement en limitant les exhaussements à un niveau du sol au niveau naturel

-4- Dans l'étude d'impact, la carte ci-avant met en évidence un secteur dédié au stockage de terre végétale. Ce stockage est indispensable pour régaler in fine le terrain naturel en vue de l'exploitation des terres agricoles à venir. Le règlement autorise le stockage de terres et matériaux inertes. Le règlement sera donc modifié en ajoutant « le stockage de terres et matériaux inertes est autorisé à titre temporaire, seulement pendant la phase de remblaiement.

Commentaire de commissaire enquêteur

Au vu des informations transmises par la DREAL je considère que :

- point 1 : les terrains remblayés et remis en culture doivent rester dans la zone Ag jusqu'à la fin du processus de restauration du site,
- point 2 : Les affouillements pour reprendre une exploitation de carrière sur la zone Ag n'ont pas de sens vu que tous les matériaux naturels ont déjà été retirés.
- point 4 : Si le PLU devait interdire l'ISDI, le retour à l'agriculture des terrains serait également impossible puisque c'est cette activité qui va permettre le remblaiement du lac toujours présent sur ces parcelles »

La commune après avoir examiné l'ensemble des remarques soulevées dans le courrier a répondu point par point :

- 1- Après avoir pris en considération l'avis de la DREAL elle maintient dans le zonage AG tous les terrains à remblayer, en cours de remblayage et les terrains remblayés déjà remis en culture.
- 2- Elle modifie le règlement AG en supprimant la possibilité d'affouillement.
- 3- Elle modifie le règlement de la zone Ag en limitant les exhaussements à un niveau du sol au niveau naturel.
- 4- Le règlement sera donc modifié en ajoutant « le stockage de terres et matériaux inertes est autorisé à titre temporaire, seulement pendant la phase de remblaiement »

Je prends acte de ces décisions qui répondent aux inquiétudes et sollicitations figurant dans le courrier. La décision de limiter les exhaussements au niveau naturel du sol va modifier les modalités d'intervention de remblaiement et remise en état de la zone Ag proposées par la société Midi-Pyrénées granulats pour la restauration du site de Bordeneuve.

Cas particulier de la pétition « Nature au Vernet »

Les adhérents ou sympathisants de l'association signataires sollicitent de s'opposer aux modifications du PLU destinées à faciliter le projet de la SMPG soit :

- 1- au rebouchage du lac de Bordeneuve avec des déchets bitumeux et du béton concassé,

- 2- à toute surélévation du terrain naturel,
- 3-à tout développement de l'activité concassage en plein cœur d'une zone naturelle,
- 4- toute modification des activités autorisées dans la zone Ng
- 5- à la création des STECAL Ng1 qui visent à aider la SMPG pour l'exercice d'une activité industrielle dans la zone naturelle.

Réponse de la commune :

-1- Le remblayage du lac est réalisé avec des matériaux inertes, comme l'indique l'étude d'impact qui précise que Lafargue -Holcim « a mis en place une procédure de traçabilité des déchets entrant sur ses sites, conforme aux exigences de l'Arrêté ministériel du 12 décembre 2014. Cette procédure se décompose en 2 temps, la phase dite « amont » et la phase dite « aval ». La phase amont consiste à assurer une traçabilité des matériaux notamment par le biais d'un document d'acceptation préalable des déchets inertes, devant être approuvé avant le rapport des matériaux sur le site. La phase aval consiste au contrôle des matériaux recueillis. Ce contrôle est réalisé au niveau du site. La phase aval consiste au contrôle des matériaux accueillis. Ce contrôle est réalisé au niveau du site par la société Midi Pyrénées Granulats » (étude d'impact p 161).

Dans son avis portant sur le projet de réouverture et d'extension d'une ISDI au Vernet, la MRAe recommande cependant de « compléter l'étude d'impact pour expliciter les raisons du choix d'un remblaiement au-dessus du terrain naturel et son impact sur l'exploitation agricole des futures parcelles »

-2- Voir réponse de la commune au Cabinet Bouyssou.

-3- Il n'y a jamais eu dans la zone Ng de concassage de granulats mais uniquement du criblage destiné à obtenir des matériaux homogènes (galets, graviers, sables). La modification du PLU ne permettra pas une telle activité.

-4- au PLU initial sont autorisées les constructions liées à l'exploitation des granulats ; Après la 2^{ème} modification, il autorisera le transit de terres et matériaux inertes pour remblayage jusqu'au niveau naturel.

-5- Les 2 petites constructions sont déjà existantes, le PLU se contentant de les formaliser à travers la création d'un STECAL, tout en autorisant une augmentation mesurée de leur emprise au sol »

Commentaire de commissaire enquêteur

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis 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 de granulats.

L'entreprise SMPG exerce son activité sur le site depuis plusieurs décennies et la 2^{ème} modification du PLU n'a pas pour objet de mettre en place les conditions rendant son activité impossible aussi le **STECAL Ng1 sera conservé sous réserve que la rédaction du règlement soit complétée comme demandé par la DDT 31 cf avis des PPA** : « 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 L151-12 2^{ième} alinéa du code de l'urbanisme ».

La commune a répondu point par point à l'association Nature au Vernet :

- 1- En rappelant les conditions de remblayage du lac de Bordeneuve et le processus de traçabilité des déchets et de leur contrôle.
- 2- Elle modifie le règlement de la zone Ag en limitant les exhaussements à un niveau du sol au niveau naturel.
- 3- Elle apporte des informations sur les activités concassage et criblage autorisées dans la zone Ng.
- 4- Le PLU en vigueur qui autorise les constructions liées à l'exploitation des granulats évolue et après la 2^{ème} modification, il autorisera le transit de terres et matériaux inertes pour remblayage jusqu'au niveau naturel.
- 5- Le STECAL Ng1 est à considérer comme une régularisation des petites constructions existantes et une autorisation d'agrandissement mesurée de leur emprise au sol.

Je prends note de ces décisions et informations et de la bonne prise en compte des craintes et sollicitations exprimées.

3.4 – Synthèse des avis (PPA) et des observations recueillies

Ce chapitre fait la synthèse objet par objet des informations recueillies (avis des PPA, observations portées dans le registre d'enquête) et des conséquences induites, par les réponses et décision du maître d'ouvrage, sur le projet de règlement graphique et écrit et sur les OAP de la 2^{ème} modification du PLU de Le Vernet (cf. le tableau ci-dessous).

On remarque que les avis et observations recueillis avant et durant l'enquête sont concentrés sur les objets de l'enquête relatifs à l'OAP et à la zone Ube de l'Oratoire, le reclassement en zone UB du secteur UBd « les anciens silos », la zone NI1 et l'OAP de la zone de loisirs, les zone Ag et Ng.

La nouvelle stratégie en matière d'implantation commerciale, un des objets principaux de cette 2^{ème} modification du PLU, n'a fait l'objet d'aucune observation écrite. Quelques observations orales ont été émises toutes favorables.

La synthèse des conséquences en matière de consommation d'espace et sur les incidences sur l'environnement, le paysage et les déplacements a été faite ensuite. Elle concerne l'OAP de l'oratoire mais surtout le projet de la zone NI1 et OAP de la base de loisirs du lac des prairies, et la zone A issus des modifications de la zone Ng du PLU en vigueur apportées du fait de la fin de l'extraction de granulats.

3.4.1- Synthèse objet par objet des informations recueillies (avis des PPA, Observations, courrier et pétition recueillis pendant l'enquête) et de leurs conséquences sur le règlement graphique et écrit du projet de la 2^{ème} modification du PLU

Objets de la modification	Avis de PPA	Observations n° et sujet	Incidences sur le projet de PLU présenté
Modifications de l'OAP de la zone UBe de l'Oratoire et	<u>CDHG</u> : Difficultés prévisibles de visibilité pour la desserte de l'OAP de l'oratoire	N°14 : ajustements du projet de l'OAP et de la zone Ube à la destination des logements à des séniors	<u>OAP</u> : - voirie à sens unique - Espace vert + haie et liaison douce -Précisions concernat 25%LS <u>Règlement zone Ube</u> : Zone UBe : Article UB10 : la hauteur des constructions Article UB12 : nombre de place de véhicule 2 roues Article UB13 Espace collectif
Création de secteurs spécifiques dits de centralité commerciales » UAcc et UBcc, du secteur mixte UBei, interdiction de création de commerce dans les zones UA, UB et AUb	<u>CCI</u> : Consultée au titre des PPA le 17/11/2020 Aucun avis	Aucune observation écrite. Quelques observations orales favorables	Aucune
Reclassement en zone UB du secteur UBd « les anciens silos »	Aucun avis des PPA	Les observations n°1, 2 et 3 et doc n° 12 : opposition à la densification et sécurité, nuisances	Aucune
Modification du règlement écrit concernant les clôtures,	Aucun avis des PPA	Aucune observation	Aucune
Mise à jour du règlement écrit et graphique et des OAP des opérations urbaines réalisées des secteurs UBc , AUb et AUc	CDHG : 31 a émis OAP de la zone AUb de Canteloup. La densification risque de créer des conflits de circulation	Aucune observation	Aucune
Modifications liées à la fin de l'extraction des granulats Zone NI et OAP de la base de loisirs du lac des prairies,	<u>DDT31</u> : Préciser le (STECAL) NL1 <u>CDPENAF</u> : Reclasse le STECAL UL1 en NL2 Limiter Le STECAL NI1 à la zone constructible <u>CAHG</u> : classement en A des terres cultivées et réduction OAP pour moins l'impacter les terres agricoles	<u>Observation n°15</u> Plantation d'arbres entre les limites du site et propriété riveraine Cas parcelle bâti n°11 classée en NI1 Cas des parcelles à usage agricole classées en NI1 bien qu'elles soient à usage agricole.	<u>Règlement zone NI1</u> : article N2 et article N9 : Suppression de la possibilité, de construire des locaux à usage technique Remplacer le secteur UL1 en secteur NL2. Parcelles agricoles et bâti : réserve et recommandation du CE

Objets de la modification	Avis de PPA	Observations n° et sujet	Incidences sur le projet de PLU présenté
Modifications liées à la fin de l'extraction des granulats : Zone Ag de Bordeneuve	<u>CAHG</u> : Classer en Ag les espaces qui n'ont pas été remblayés et en A les parcelles déjà remises en culture.	- <u>Observation n°8</u> Société Midi Pyrénées Granulats - <u>Courrier n° 13</u> : Etude BOUYSSOU Associés avocats : modification du périmètre de la zone, interdiction des affouillement zone Ag, limitation des exhaussements au niveau du terrain naturel, interdiction des ISDI dans la zone Ag. - <u>Courrier n°15</u> : Il opposition au rehaussement supérieur au niveau naturel, Reclassement des parcelles cadastrées n°1, 2 et 109 de Ng à A	<u>Règlement zone AG</u> : Suppression des affouillements. Limitation des exhaussements du sol au niveau naturel. Précision : le stockage de terres et matériaux inertes est autorisé à titre temporaire, seulement pendant la phase de remblaiement <u>Règlement écrit et graphique zone Ag</u> : Modification pour classer les parcelles 1, 2 et 109 de Ng à la zone A
Modifications liées à la fin de l'extraction des granulats adaptation de la zone Ng :	<u>DDT 31</u> : Cohérence avec l'article L151-12 de l'article N2 du règlement de la zone Ng1 (STECAL) <u>CDPENAF</u> : Avis favorable STECAL Ng1 autorisant des constructions et installations destinées au développement de l'activité de transit, de traitement et de négoce de granulats.	<u>Observation n°6</u> : Compléter le règlement de la zone Ng <u>Observation n° 11 + courrier /pétition n° 17</u> Opposition au développement de l'activité de concassage, à toute modification de l'activité autorisées en zone Ng et à la création du STECAL Ng1	<u>Règlement écrit zone Ng1 article N2</u> : Modification : « L'emprise au sol des constructions autorisées existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1, ne pourra excéder 200m ² , en cohérence avec l'article L151-12 2ième alinéa du code de l'urbanisme ».
Suppression d'emplacements réservés : aménagements déjà réalisés	Aucun avis des PPA	Aucune observation	Aucune
Prise en compte de la remarque du Contrôle de Légalité concernant le secteur AS	Aucun avis des PPA	Aucune observation	Aucune

3.4.2- Les conséquences de la 2^{ème} modification du PLU en matière de consommation d'espace agricole.

Un tableau récapitulatif de l'évolution des surfaces des zones par rapport au PLU initial montre que les surfaces des zones résidentielles globalisées restent stables. Les variations

se font entre les zones urbanisées U et les zones à urbanisées AU du fait du reclassement en U des zones Au qui ont été aménagées. Les zones agricoles gagnent 24 ha et les zones naturelles en perdent 24 ha ce qui correspond au classement en zone Ag d'une partie du secteur Ng de plan en vigueur.

Les objets de la 2^{ème} modification du PLU qui ont une incidence sur la répartition des surfaces sont :

- le reclassement en zone UB des 2 secteurs qui avaient fait l'objet de l'OAP de Canteloup,
- le reclassement en zone UBcc du secteur AUc cœur de ville
- la création de la zone Ag issue de la zone Ng

L'OAP de la zone Ube de l'Oratoire est modifié dans le sens d'une augmentation de la densité du nombre de logement/ha. Cette opération est située dans une dent creuse à côté de la mairie en centre-ville. L'augmentation de la densité permet de pourvoir aux besoins en matière de logements de la commune sans consommation d'espace agricole.

La reconversion du secteur Ng du fait de la fin de l'activité d'extraction de Granulats va être à l'origine de la création de la zone NI1 de 63.6 ha, de la zone Ag de 24 ha, et de la zone Ng1 de 200m² le reste restant en zone Ng soit 20.7 ha.

Ainsi 63.6 ha sont destinés à la création d'une base de loisirs dont une partie va servir à la réalisation de constructions, accès, stationnements à travers le STECAL NI1 lequel a été abandonné par suite des avis de la DDT et de la CDPENAF, le projet de la base de loisirs n'étant pas suffisamment avancé pour localiser exactement les constructions et les annexes.

Cependant, la zone NI1 englobe des terrains qui ont été restaurés et sont aujourd'hui aptes pour l'agriculture et l'OAP de la base de loisirs englobe des terrains agricoles non concernés et le secteur de la zone Ag .

La Chambre d'agriculture demande que les espaces déjà restaurés et valorisés par l'agriculture depuis plus de 4 ans soient classés en zone agricole A et que le périmètre de l'OAP soit revu pour réduire l'emprise et l'impact sur les terres agricoles pour la création de la base de loisirs.

Commentaire de commissaire enquêteur

La fiche d'évaluation environnementale jointe au dossier d'enquête fait état de la présence d'environ 112 ha de terres concernées par l'extraction de granulats sur LE VERNET. Même si elles ne sont pas forcément situées au bon endroit pour la future zone de loisirs, qui de ce fait va empiéter sur des terres agricoles, certaines d'entre elles doivent pouvoir permettre de compenser les pertes des terres agricoles incluses dans le périmètre de la base de loisirs. Ce processus est déjà amorcé avec l'agricultrice des terres de la zone de loisirs qui a passé une convention avec la CCBA propriétaire des ex-gravières et en charge de leur aménagement.

3.4.3- Incidences du projet de la 2^{ème} modification du PLU sur l'environnement, le paysage et les déplacements.

Les objets du projet de la 2^{ème} modification du PLU : OAP de l'Oratoire, modification des règles d'implantation commerciales mais surtout la reconversion du site du fait de la fin

de l'activité d'extraction de granulats : création de la zone de loisirs NI1 et de l'OAP de la base de loisirs du lac des prairies ont des incidences sur l'environnement, le paysage, et les déplacements :

L'OAP de l'Oratoire malgré l'augmentation de la densité aura un impact limité sur les déplacements du fait de la proximité de la gare et du centre-ville et de la vocation des logements à des séniors à condition toutefois que l'accès soit étudié en lien avec les services techniques du Conseil Départemental (CDHG) cf. avis émis en qualité de PPA.

La modification des règles d'implantation commerciales aura aussi un impact du fait de la concentration des commerces sur le centre-bourg. Cet impact peut être positif grâce au développement des liaisons douces limitant l'usage de la voiture mais aussi augmenter à certaines heures la concentration de véhicules et provoquer des bouchons et des difficultés de stationnement.

La création de la base de loisirs aura des incidences sur le paysage du site. La fiche environnementale s'appuie sur les études en cours du plan de référence global du lac des prairies. Cette question sera étudiée et le paysage ne devrait pas subir d'impact négatif du fait de la création de cette base de loisirs.

En matière d'impact sur l'environnement :

- la zone de quiétude pour l'avifaune en partie sud a un impact positif.
- le remblaiement de la partie nord des terrains de la zone Ag au-dessus du terrain naturel perturbant pour l'écoulement naturel des eaux a un impact négatif considéré comme faible dans l'étude d'impact jointe à la demande d'une autorisation environnementale pour l'installation d'un ISDI. Cet impact fait l'objet de mesures de réduction d'impact contraignantes pour le futur usage agricole des terrains et pour les zones voisines. Ce point a mobilisé les adhérents de l'association Nature au Vernet et fait l'objet d'observations de la part du public.

Enfin la création de la route d'accès principal au site jusqu'au parking et la rue de la cité radio qui sera utilisée pour l'accès secondaire vont impacter les quartiers riverains du nord de la zone : augmentation du trafic et de la fréquentation du secteur pouvant provoquer quelques désagréments compensés par la sécurisation et l'ouverture près de chez eux de ce site exceptionnel de promenade et de détente.

Commentaire de commissaire enquêteur

Les questions de stationnement, de circulation ont été évoqués dans les observations figurant dans le registre d'enquête et notamment les difficultés d'accès à certaines zones pour les agriculteurs, les nuisances (bruit, qualité de l'air) aggravées par l'augmentation de la densité des nouvelles opérations, la sécurité des véhicules et des piétons. Le thème 7 regroupe les observations. La commune n'a pas précisé s'il existait une réflexion ou une organisation de la mobilité générale sur le territoire communal ou intercommunal.

Le STECAL NI1 a été abandonné et l'impact du projet en lien avec les constructions et annexes nécessaires pour l'aménagement de la zone de loisirs même s'il est déjà prévisible ne sera mesurable que lorsque le projet sera arrêté et présenté. Il est évident que la faible participation à l'enquête publique des habitants des quartiers situés au nord de la zone est liée au peu d'information contenu dans le dossier d'enquête sur cette question.

La décision de la mairie de modifier le projet de règlement de la zone Ag afin de limiter le remblaiement des terrains de la partie nord de la zone Ag au niveau du terrain naturel aura un impact positif sur l'environnement et un impact économique négatif pour l'entreprise.

3.5 - Analyse du déroulement de l'enquête publique

L'étude du dossier, le recueil des informations et les échanges que j'ai pu réaliser avec **M. DEMANGE Serge Maire de LE VERNET** et **M. TISSEIRE Bernard 1^{er} adjoint** me permettent d'attester du bon déroulement de cette enquête publique.

Les cinq permanences se sont déroulées sans aucune particularité avec une participation correcte dans un contexte sanitaire compliqué. La concomitance avec l'enquête publique de demande d'autorisation environnementale pour l'ISDI a provoqué une mobilisation importante autour des objets concernant les secteurs des anciennes gravières : zone Ag et zone Ng et l'enquête publique de la 2^{ème} modification du PLU a révélé certaines difficultés bloquantes et permis de trouver les ajustements raisonnables nécessaires dans le et respect des personnes et de l'environnement.

Considérant que les règles, de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenus à la disposition du public des dossiers et registre d'enquête, de la présence du commissaire enquêteur aux jours et heures prescrits et à l'ouverture et la clôture de l'enquête ont été respectées, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect de la loi et pouvoir émettre un avis faisant l'objet de conclusions avec ou sans réserve et avec ou sans recommandations.

Cet avis et ces conclusions motivées font l'objet d'un document séparé joint à la suite de ce rapport.

Le commissaire enquêteur tient à souligner la qualité des relations entretenues avec **M. DEMANGE Serge Maire**, **M. TISSEIRE Bernard 1^{er} adjoint**, **Mme CAZALDOU** secrétaire générale ; et **Mme JEAN** Service de l'urbanisme

Fait à TOULOUSE le 8 juin 2021

Martine AVEROUS

Commissaire enquêteur