

COMMUNE DE L E V E R N E T

Modification n°3 du Plan Local
d'Urbanisme sur la commune de LE VERNET

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 1 JUIN AU 30 JUIN 2023

PARTIE I RAPPORT D'ENQUÊTE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Mme Alexandra RALUY Juillet 2023

PARTIE I RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

PARTIE I RAPPORT D'ENQUÊTE	p 2
TITRE I MESURES INTERVENUES POUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p 5
1-1 Arrêté municipal en date du 14 décembre 2022	p 5
1-2 Désignation du commissaire enquêteur	p 5
1-3 Objet de l'enquête	p 6
TITRE II - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p 6
2-1 Durée	p 6
2-2 Lieux	p 6
2-3 Modalités de réception et observations du public	p 7
2-4 Publicité	p 7
2-5 Visite des lieux	p 7
2-6 Réunion du 06 février 2023	p 7
TITRE III - DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p 7
3-1 Le registre d'enquête publique	p 7
3-2 Le dossier de l'enquête publique	p 8
TITRE IV - ANALYSE DE L'EXISTANT	p 8
4-1 Situation géographique	p 8
4-2 Le milieu naturel	p 8
4-2-1 Le réseau hydrographique	p 9
4-2-2 L'activité agricole	p 9
4-3 Le milieu humain	p 9
4-3-1 L'évolution démographique	p 9
4-3-2 Urbanisation	p 9
4-3-3 Zonages environnementaux	p 10
TITRE V - ANALYSE DES OBJECTIFS ET DES ÉVOLUTIONS DU PROJET MODIFICATIF N°3 DU PLU DE LA COMMUNE	p 10
5-1 Création d'un STECAL portant sur l'extension de la clinique vétérinaire classée Nh du PLU actuel	p 11
5-1-1 Contexte	p 11
5-1-2 Modification zonage règlement graphique	p 11
5-1-3 Modification règlement écrit	p 12
5-1-4 Impacts	p 12
5-1-5 Analyse des impacts	p 12

5-2	Modification du règlement écrit portant sur le bâti en zones A et N sans lien avec l'activité agricole	p 12
5-2-1	Contexte	p 12
5-2-2	Modification en zone A	p 13
5-2-3	Modification en zone N	p 13
5-3	Modification du règlement partie graphique portant sur les zones A et N	p 14
5-3-1	Évaluation des incidences environnementales	p 17
5-3-2	Analyse des modifications	p 17
5-4	Ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup qui sera reclassée en zone AUb	p 18
5-4-1	Contexte	p 18
5-4-1-1	Cadre législatif	p 18
5-4-1-2	P.A.D.D	p 18
5-4-1-3	Capacité	p 18
5-4-1-4	Cohérence territoriale	p 19
5-4-2	État des lieux	p 19
5-4-3	Modification portant sur le règlement graphique	p 19
5-4-4	Modification de l'OAP	p 20
5-4-5	Modification portant sur le règlement écrit	p 22
5-4-6	Qualité environnementale	p 22
5-4-6-1	Risque environnemental	p 22
5-4-6-2	Impact environnemental	p 22
TITRE VI - AVIS DES SERVICES CONCERNÉS		p 22
6-1	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	p 22
6-2	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	p 23
6-3	CDPENAF	p 23
6-4	Conseil départemental de la Haute-Garonne	p 23
6-5	Pays Sud Toulousain	p 23
6-6	Chambre d'agriculture	p 24
TITRE VII - OBSERVATIONS DU PUBLIC		p 26
7-1	Observations orales	
7-2	Observations écrites	
7-3	Analyse des observations	p 13
TITRE VIII – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE		p 26
PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE		p 33
MÉMOIRE EN RÉPONSE		p 15

TITRE I - MESURES INTERVENUES POUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1-1 ARRÊTÉ MUNICIPAL EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2022

Celle-ci a pour objet de lancer la procédure relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET.

1-2 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 09 FEVRIER 2023

Vu la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et notamment son article 2 ;

Vu le décret n° 85-448 du 23 avril 1985 modifié ;

Vu la liste des personnes habilitées à remplir les fonctions du commissaire enquêteur arrêté par la commission compétente pour le département de la Haute-Garonne au titre de l'année 2023 en application de l'article 2 de la loi susvisée ;

Vu l'arrêté de délégation du 07 novembre 2022 du président du tribunal administratif de TOULOUSE ;

Vu la demande enregistrée le 09 février 2023 par laquelle Monsieur le Maire de la commune de LE VERNET demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

DECIDE

Mademoiselle Alexandra RALUY, demeurant 22 rue Labruyère 31300 TOULOUSE est désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique visée ci-dessus.

1-3 ARRETÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DU 10 MAI 2023

-Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-41 et suivants ;

-Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants ;

-Vu la loi S.R.U n°200-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

-Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2014 approuvant la révision du PLU ;

-Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2015 approuvant la 1^{er} modification simplifiée du PLU ;

-Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 février 2017 approuvant la 2^e et 3^e modification simplifiée du PLU ;

- Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2019 approuvant la 1^{er} modification du PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 08 décembre 2020 approuvant la 4^e modification simplifiée du PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 07 octobre 2021 approuvant la 2^e modification du PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2022 portant sur la 3^e modification du PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 07 décembre 2022 détaillant la 3^e modification du PLU ;
- Vu la notification du projet aux personnes publiques associées ;
- Vu les pièces du dossier soumis en enquête publique ;
- Vu la 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, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe) en date du 18 janvier 2023.

1-4 OBJET DE L'ENQUETE

L'objet de la présente enquête publique est de lancer la procédure relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET pour les motifs suivants :

- Création d'un STECAL portant sur l'extension de la clinique vétérinaire classée Nh au P.L.U actuel,
- Suppression des secteurs Nv, NCa, Nh, Nha, Nt et Nta, conformément à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n°2015-990 du 06 août 2015,
- Ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup qui sera reclassée en zone AUb.

TITRE II - DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 DURÉE

Celle-ci est fixée du 01 juin 2023 au 30 juin 2023 inclus sans prolongation pendant 30 jours.

2-2 LIEUX

Un avis au public a été affiché par le service de la Mairie sur le panneau réservé à cet effet pendant la durée de l'enquête publique et aux lieux et place habituels de la commune c'est-à-dire : au complexe de l'Oratoire, devant l'ancienne Poste annexe, à la salle des fêtes, avenue de la Mairie ainsi que sur le site internet de la mairie.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de LE VERNET (31).

Nota : copies jointes en annexes.

2-3 MODALITÉS DE RÉCEPTION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire-enquêteur a assuré les permanences à la mairie de LE VERNET:

Jeudi 01 juin 2023	de 14 h 00 à 17 h 00.
Vendredi 30 juin 2023	de 14 h 30 à 17 h 30.

2-4 PUBLICITÉ

AFFICHAGE : sur le panneau municipal réservé à cet effet en mairie et aux lieux et place habituels de la commune c'est-à-dire : au complexe de l'Oratoire, devant l'ancienne Poste annexe, à la salle des fêtes, avenue de la Mairie ainsi que sur le site internet de la mairie.

INSERTION DANS LA PRESSE : rubrique "annonces légales".

LA DÉPÊCHE DU MIDI	du 17 mai 2023
LA DÉPÊCHE DU MIDI	du 05 juin 2023
LA VOIX DU MIDI	du 18 mai 2023
LA VOIX DU MIDI	du 01 juin 2023

Nota : copies jointes en annexes.

2-5 VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux a été effectuée par le commissaire enquêteur sur la commune de LE VERNET.

2-6 REUNION DU 06 FEVRIER 2023

Une réunion préparatoire a été organisée le jeudi 9 février 2023 en présence de Monsieur le Maire, de son adjoint et de sa secrétaire pour présenter et expliquer le projet de la modification n°3 du PLU de la commune.

Conclusion : Les dates de l'enquête publique ne pourront être fixées que lorsque la commune aura reçu tous les avis des EPCI.

TITRE III - DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

3-1 LE REGISTRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Paraphé par mes soins et mis à la disposition du public pour y inscrire ses remarques et observations.

Un registre dématérialisé a été mis en ligne sur le site internet de la commune www.mairie-le-vernet-31.fr à l'adresse suivante : mairielevernet.enquetepublique@orange.fr.

3-2 LE DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier papier a été paraphé par le commissaire enquêteur et mis en ligne sur le site internet de la commune : www.mairie-le-vernet-31.fr

Il comprend les pièces suivantes :

- 1-Notice explicative
- 2-Notice d'auto-évaluation MRAe
- 3-Examen au cas par cas MRAe
- 4-Saisine CDPENAF sur les extensions des habitations existantes et les annexes en zone A et N
- 5-Saisine CDPENAF sur les STECAL
- 6-Avis de la MRAe
- 7-Note de synthèse de réponse de la commune aux avis des personnes publiques associées et à la MRAe
- 8-Pièces modifiées du PLU :
 - 3.2 - Orientations d'aménagements et de programmation
 - 4.1 – Règlement : partie écrite
 - 4.2 – Règlement : partie graphique

TITRE IV - ANALYSE DE L'EXISTANT

4-1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de LE VERNET est située au centre du département de la Haute-Garonne, dans le pays du Lauragais, l'ancien « Pays de Cocagne », à une vingtaine de kilomètres de Toulouse.

Elle s'étend sur 10 km² environ et compte environ 3138 habitants en 2020.

Administrativement, la commune est limitrophe de six communes : Labarthe-sur-Lèze, Clermont-Le-Fort, Venerque, Grépiac, Miremont et Lagardelle-sur-Lèze.

Les grands axes principaux qui desservent la commune sont la RD 820 (ex RN 20), la RD 19 en direction de Nailloux et la RD 74 en direction de Lagardelle-Vernet.

La commune dispose d'une gare sur la ligne Portet-Saint-Simon à Puigcerda, desservie quotidiennement par des TER entre Toulouse-Matabiau et l'Ariège.

L'ensemble du territoire communal est considéré comme rural, peu dense car il est marqué par l'importance de la surface agricole (environ 71,4% en 2018) malgré son appartenance à l'aire d'attraction de Toulouse qui regroupe 527 communes d'une capacité de plus de 700 000 habitants.

4-2 LE MILIEU NATUREL

La commune de LE VERNET est située à une altitude comprise entre 279 m et 504 m NGF. Elle s'établit entre les plaines de l'Ariège en rive gauche et de la Lèze en rive droite.

4-2-1 LE CADRE HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal appartient au bassin de la Garonne, au sein du bassin hydrographique Adour-Garonne. Elle est drainée par l'Ariège, la Lèze, le Rieutort, le ruisseau de Loutsaut, le ruisseau du Pissanel et par de divers petits cours d'eau constituant un réseau hydrographique de 13 kilomètres de longueur.

4-2-2 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole garde encore son importance dans la commune : 40% de la surface communale est utilisée par l'agriculture, de type culture intensive.

La commune compte 10 exploitants agricoles dont 5 à titre professionnel. L'augmentation du fermage est en hausse depuis les 10 dernières années et atteint 40% de la SAU.

Une baisse est à noter depuis le début des années 1980, en raison de l'extraction des granulats et de l'extension de l'urbanisation.

Autre particularité ; la surface d'irrigation qui représente 1/3 de la surface agricole.

La commune est classée en zone vulnérable (épandage).

4-3 LE MILIEU HUMAIN

4-3-1 L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de LE VERNET a connu une forte croissance au cours des 5 dernières années (+4%). Il s'agissait d'un effet de rattrapage. En effet, la population des communes voisines ont vu l'augmentation de leur population croître entre 1990 et 1999, celle du LE VERNET était en décroissance. Le facteur principal a été la fin de la mise à disposition à titre gracieux des logements de la cité Radio aux employés de France Télécom puis l'impossibilité d'accorder de nouveaux permis de construire suite à la saturation de la STEP située en zone rouge du PPRI jusqu'à la mise en service de la nouvelle sur la commune de Labarthe-sur-Lèze permettant ainsi de régler les problèmes d'assainissement collectif.

4-3-2 URBANISATION

Le centre historique du village est pratiquement inexistant, dispersé sur le territoire mais aujourd'hui noyés par l'habitat récent type lotissement et/ou pavillonnaire de part et d'autre de la RN 20.

Le tissu urbain est relativement dense, même si les pavillons sont très largement dominants et les bâtiments collectifs en nombre très réduit. Ils accueillent l'essentiel des équipements publics (école maternelle, collège, salle polyvalente, bibliothèque...) ainsi que la gare, un supermarché, un petit centre commercial...

Un petit tissu d'activités commerciales et artisanales est localisé à l'entrée Nord du VERNET, entre la voie ferrée et l'ancienne RN 20. Cette zone d'activités est complète et les terrains environnants sont soumis aux risques forts d'inondation du PPR.

Deux autres zones d'activités sont implantées au Sud de la zone et à proximité de la gare.

La typologie architecturale la plus remarquable sur le territoire est la cité RADI. Créée dans les années 1960 pour le centre de radio de France Télécom, elle est constituée d'un ensemble d'une cinquantaine de logements en R0 ou R+1, groupés 2 par 2 de part et d'autre de la voie structurante.

On constate également de nombreux points de mitage, essentiellement constitués par de petits pavillons qui banalisent le paysage et aggravent l'étalement urbain.

4-3-3 ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

La rivière Ariège est classée en site Natura 2000 et en ZNIEFF de type I et II ; les anciens plans d'eaux des Mazades issus de l'extraction des granulats ont été classés en ZNIEFF de type I.

TITRE V - ANALYSE DES OBJECTIFS ET DES ÉVOLUTIONS DU PROJET MODIFICATIF N°3 DU PLU DE LA COMMUNE

La commune a décidé d'entreprendre une troisième modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2014.

Elle fait suite à 4 modifications simplifiées (approuvées le 19/05/2015, le 14/02/2017, le 08/12/2020), et à 2 modifications (approuvées le 14/05/2019 et le 07/10/2021).

Ces modifications concernent :

- Création d'un STECAL portant sur l'extension de la clinique vétérinaire classée Nh au P.L.U actuel,
- Suppression des secteurs Nv, NCa, Nh, Nha, Nt et Nta, conformément à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n°2015-990 du 06/08/2015,
- Ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup qui sera reclassée en zone AUb.

Parallèlement, dans le cadre de la troisième modification du PLU, il sera réalisé :

- La mise du document d'urbanisme au format CNIG, lequel sera obligatoirement versé au Géoportail de l'urbanisme.

Les modifications apportées concernent :

- Les OAP ;
- Le règlement, partie écrite ;
- Le règlement, partie graphique.

Le reste du dossier du PLU demeure inchangé.

5-1 CRÉATION D'UN STECAL portant sur L'EXTENSION DE LA CLINIQUE VÉTÉRINAIRE classée Nh au P.L.U actuel

5-1-1 CONTEXTE

Il s'agit de créer un **STECAL Ncv** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) afin de permettre l'agrandissement de la clinique vétérinaire située en zone Nh.

Actuellement, la clinique vétérinaire du VERNET emploie une trentaine de salariés. Elle envisage l'extension de son bâtiment sur une emprise au sol de 220 m².

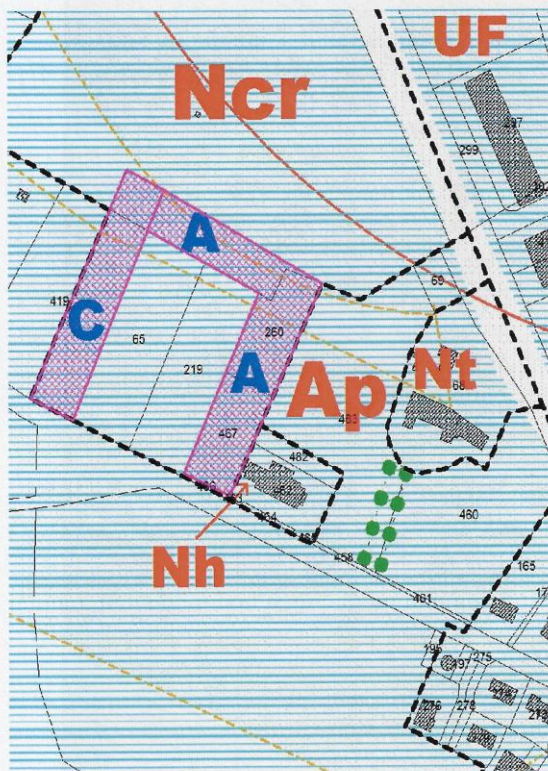
Cet agrandissement permettra non seulement d'accueillir de nouveaux collaborateurs, d'améliorer la qualité des soins mais aussi de placer la commune de LE VERNET comme ville de référence en termes de soins vétérinaires car il prévoit la mise en place d'un service d'urgence 24/24 et 7/7, l'installation d'une IRM pour animaux et d'un pôle structuré médical et chirurgical vétérinaire.

5-1-2 MODIFICATION ZONAGE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

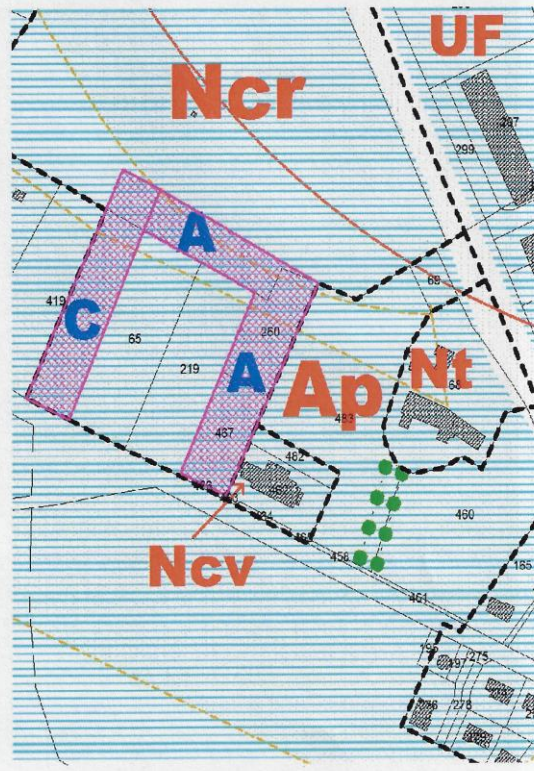
Modification règlement graphique :

-Zone Nh en zone Ncv.

Voir ci-dessous.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

5-1-3 MODIFICATIONS RÉGLEMENT ÉCRIT

Modification règlement écrit :

- Article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) ;
- Article N9 (emprise au sol des constructions) ;
- Article N10 (hauteur des constructions) ;
- Article N12 (stationnements).

5-1-4 IMPACTS

Impact agricole :

Il n'impacte pas l'activité agricole car aujourd'hui la zone est une lande plus ou moins boisé entouré d'habitations éparses, issu du mitage.

Impact environnemental :

La clinique est située en dehors de la trame verte et bleue.

Le site offre un intérêt très faible en terme d'habitat d'espèces, aucune espèce floristique patrimoniale n'a été recensée. On remarque quelques espèces faunistiques aux abords du site tels que : le héron cendré, la grenouille d'eau, les marcassins et le lézard des murailles.

Le projet d'extension de la clinique du VERNET aura un impact négligeable en termes d'habitats, et un impact très faible en termes d'habitats d'espèces. La proximité des 3 voies de communication (RD 820, RD 19 et voie ferrée) limite fortement les possibilités de déplacement de la faune locale.

Aucun impact significatif sur le site Natura 2000.

Impact risques naturels :

La clinique est située en zone bleue du PPR approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 février 2001. Le projet devra tenir compte des dispositions prescriptives liés à ce zonage.

5-1-5 ANALYSE DES IMPACTS

Le commissaire enquêteur constate d'après les éléments issus de la notice explicative que cette modification ne présente pas d'impact sur le site Natura 2000 et l'impact est négligeable sur le milieu naturel.

- Impact sur le réseau hydrographique : néant ;
- Impact sur l'activité agricole : néant ;
- Impact sur le milieu naturel : néant ;
- Impact sur le paysage : néant.

5-2 MODIFICATION DU RÉGLEMENT ÉCRIT PORTANT SUR LE BATI EN ZONES A ET N SANS LIEN AVEC L'ACTIVITÉ AGRICOLE

5-2-1 CONTEXTE

Le PLU a été révisé le 20 janvier 2014, antérieurement à la loi MACRON. Il s'appuyait sur l'ancien article L 123-1-5 qui stipulait « à titre exceptionnel, le PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité limitées ».

Dans les zones A et N du PLU de la commune, les maisons d'habitations sans lien avec l'activité agricole ont été identifiées sous forme de STECAL et dotés d'un règlement spécifique.

Plusieurs secteurs ont été identifiés dans le PLU :

- Secteur Nc, zone naturelle correspondant à un patrimoine bâti de grande qualité architecturale et patrimoniale ;
- Secteur Nca, zone naturelle correspondant à un patrimoine bâti de grande qualité architecturale et patrimoniale, et situé dans un site archéologique ;
- Secteur Nh correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole ;
- Secteur Nha correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole et situé dans un site archéologique ;
- Secteur Nt correspondant aux bâtiments traditionnels (le plus souvent d'anciens corps de ferme) présentant un intérêt architectural et patrimonial ;
- Secteur Nta correspondant aux bâtiments traditionnels (le plus souvent d'anciens corps de ferme) présentant un intérêt architectural et patrimonial, et situé dans un site archéologique.

On dénombre au total une cinquantaine de micro-zones identifiées sur le territoire communal, ce qui est en contradiction avec le caractère exceptionnel du STECAL et a suscité des dérives comme un facteur aggravant de mitage des espaces agricoles ou naturels.

La loi croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques appelée également loi MACRON, a clarifié ce point de règlement en permettant les extensions des habitations existantes ainsi que la création d'annexes en zone A et N sous réserve de la prise en compte de règles spécifiques visant à ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des zones A et N, sans utilisé le zonage de STECAL.

5-2-2 MODIFICATIONS EN ZONE A

Modification règlement écrit :

- Article A2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) ;
- Article A9 (emprise au sol des constructions) ;
- Article A10 (hauteur des constructions) ;
- Article A11 (aspect extérieur des constructions).

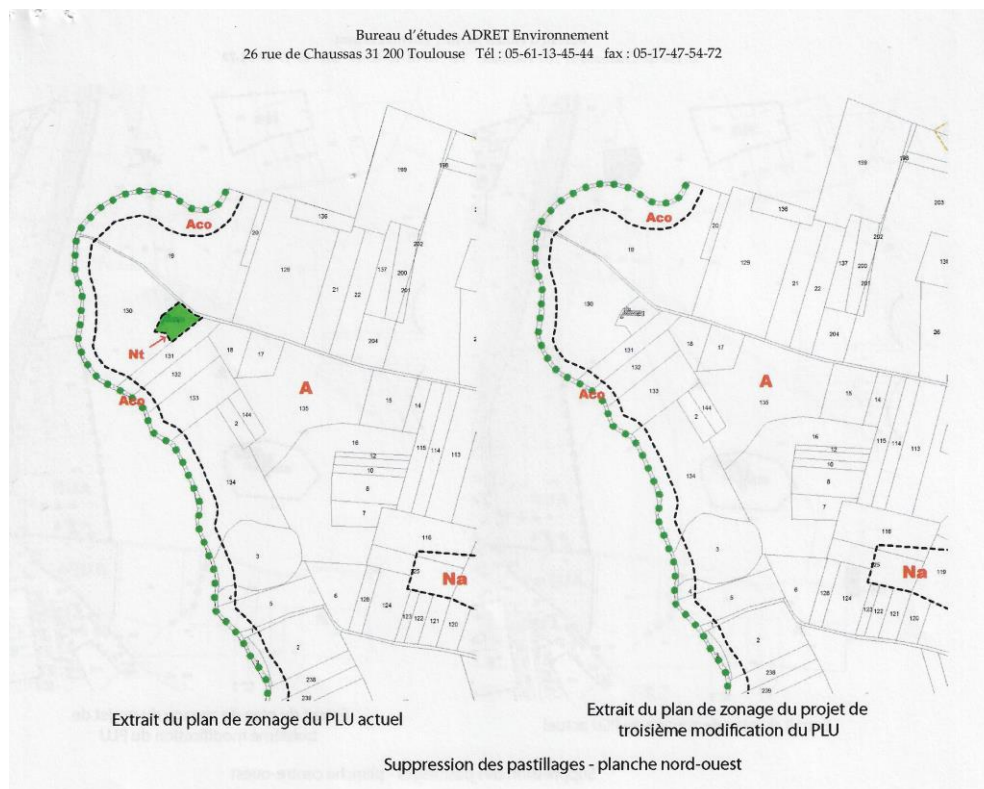
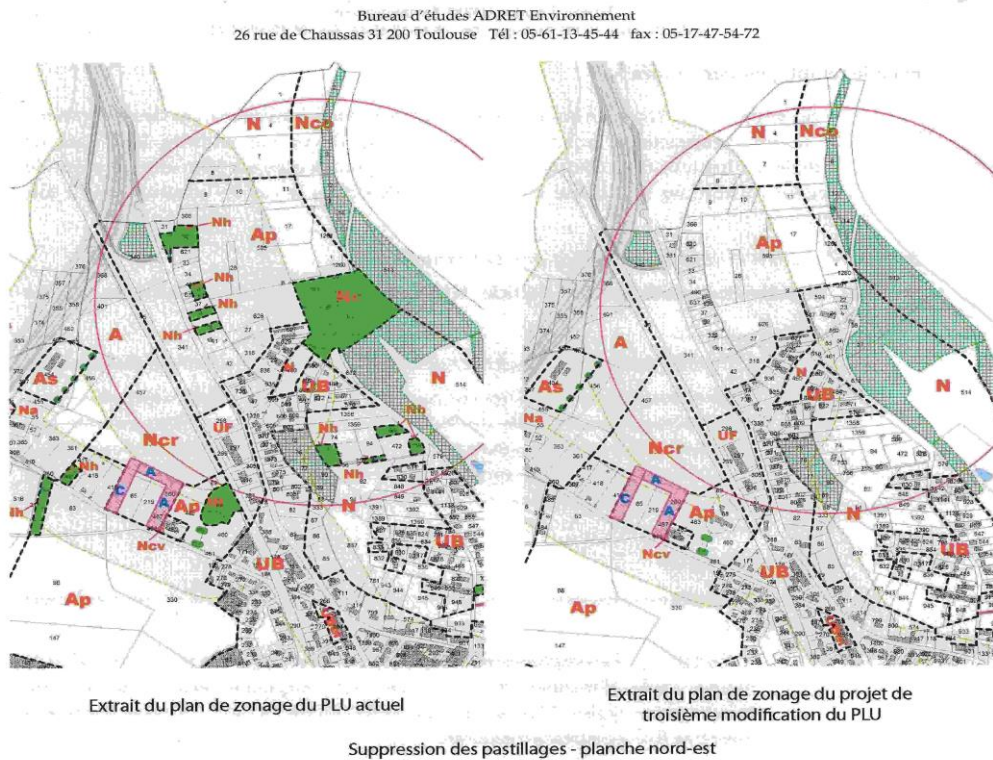
5-2-3 MODIFICATIONS EN ZONE N

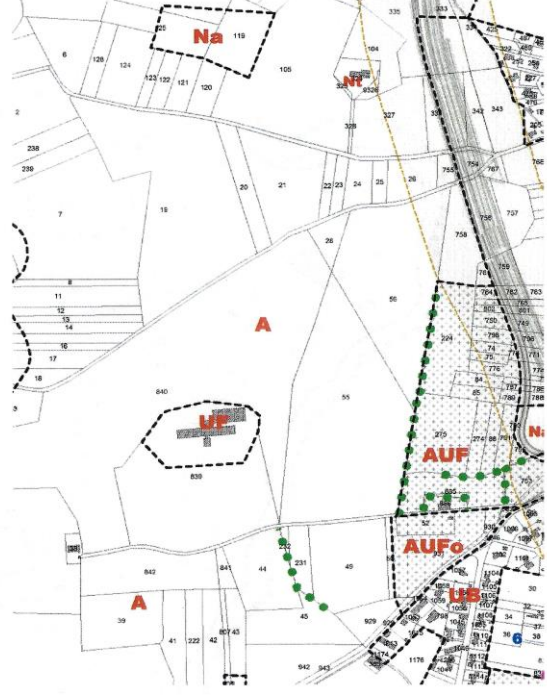
Suppression règlement écrit :

- Suppression zonage Nc, Nca, Nh, Nha, Nt, et Nta.
- Article N1 (occupations et utilisations du sol interdites) ;
- Article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) ;
- Article N9 (emprise au sol des constructions) ;
- Article N10 (hauteur des constructions) ; modifié pour les secteurs N, Na et Nco ;
- Article N11 (aspect extérieur des constructions).

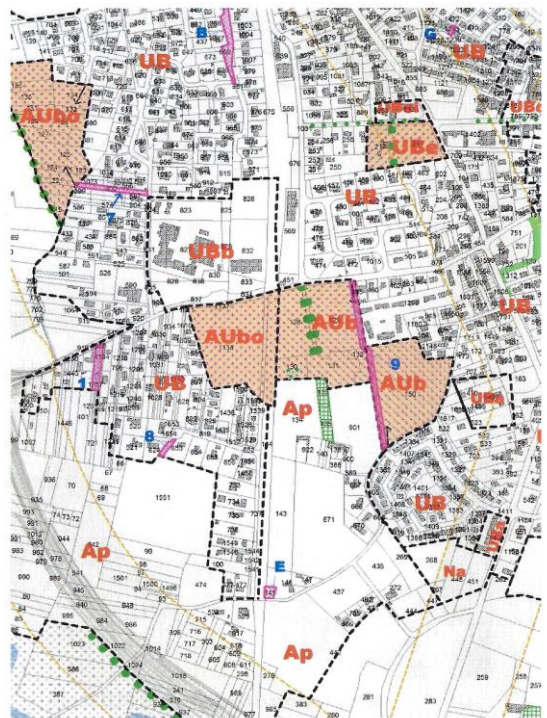
5-3 MODIFICATION DU RÉGLEMENT PARTIE GRAPHIQUE PORTANT SUR LES ZONES A ET N

La suppression des pastillages (Nc, Nca, Nh, Nha, Nt, Nta) modifie le plan de zonage (en vert les pastilles supprimées) : Voir ci-dessous.





Extrait du plan de zonage du projet de
troisième modification du PLU



Extrait du plan de zonage du projet de
troisième modification du PLU

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET (31)

Bureau d'études ADRET Environnement
26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72



Extrait du plan de zonage du PLU actuel

Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Suppression des pastillages - planche centre est

Bureau d'études ADRET Environnement
26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72

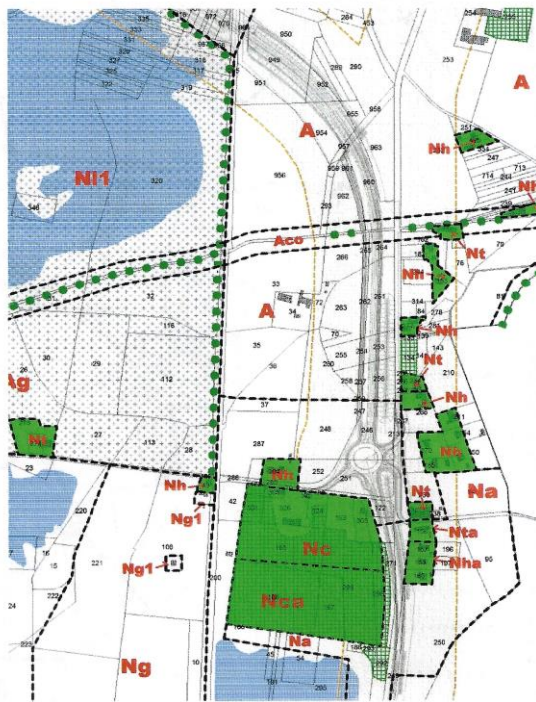


Extrait du plan de zonage du PLU actuel

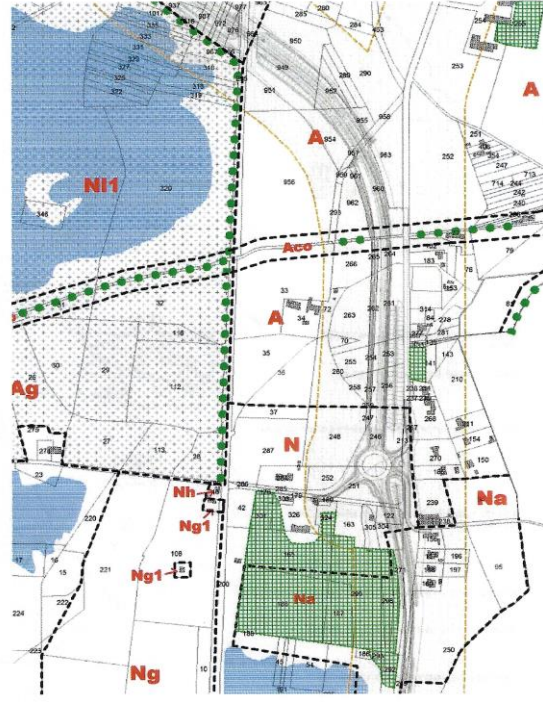
Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Suppression des pastillages - planche centre sud ouest

Bureau d'études ADRET Environnement
26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72



Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Suppression des pastillages - planche sud est

5-3-4 ÉVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Le projet de modification du règlement a été conçu de façon à ne pas aggraver les incidences sur le site Natura 2000 par rapport au règlement du PLU initial.

De même, cette modification concernant le bâti en zone A et N sans lien avec l'activité n'a aucune incidences sur les différentes composantes de l'environnement.

5-3-5 ANALYSE DES MODIFICATIONS

Le commissaire enquêteur constate que cette modification est conforme avec la législation en vigueur et en cohérence avec l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Les extensions des habitations existantes seront mieux encadrées et permettront une bonne insertion dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

5-4 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUbo DE CANTELOUP QUI SERA RECLASSEE EN ZONE AUb

5-4-1 CONTEXTE

5-4-1-1 CADRE LÉGISLATIF

L'ouverture de la zone à urbaniser de Canteloup respecte l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui vise à « *le PLU doit être révisé s'il envisage d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Mais, pour les PLU approuvés avant le 01/01/2018, le délai est de 9 ans* ».

Il respecte également l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui vise à « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

5-4-1-2 P.A.D.D

Le porteur du projet précise que le projet ne porte pas atteinte au PADD. Il ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle. Il ne réduit pas non plus une protection édictée en raison d'un risque de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup est justifiée par les faibles capacités de densification et de mutations dans les tissus urbains sur le territoire communal comprenant le calcul de densification des dents creuses, l'urbanisation des divisions parcellaires et les mutations de constructions par démolition-reconstruction et/ou transformation de bâtiments.

5-4-1-3 CAPACITÉ

La future zone AUbo de Canteloup aura une capacité de 40 logements soit 100 habitants permettant d'atteindre 3 436 habitants à l'échéance 2030 soit la population maximale fixée par le DOO du SCOT.

La surface totale de la zone est de 2,6 Ha, la surface disponible nette de 1,6 Ha et une densité prévue de 25 logements par hectare.

Elle dispose des réseaux nécessaires à son ouverture c'est-à-dire le réseau AEP. La défense incendie est correctement desservie ainsi que les réseaux assainissement collectif sont opérationnels.

5-4-1-4 COHÉRENCE TERRITORIALE

Par rapport à la zone AUbo située en face du collège, cette zone a été choisie car elle sera en phasage avec les travaux de VRD de la zone d'activité AUF de Manivière, programmée en 2024.

Nous avons la zone AUb de Canteloup-sud, qui a été urbanisé en premier, puis la zone AUb de Canteloup-nord récemment urbanisé et cette nouvelle zone qui a déjà fait l'objet de la création d'une liaison douce permettant de relier Canteloup-sud et Canteloup-centre jusqu'à Canteloup-nord et au-delà du collège.

5-4-2 ÉTAT DES LIEUX

Qualité architecturale : la zone AUb de Canteloup est dépourvue de bâti.

Voirie : l'accès se fait à partir de la RD 19, puis à partir de la rue de Canteloup.

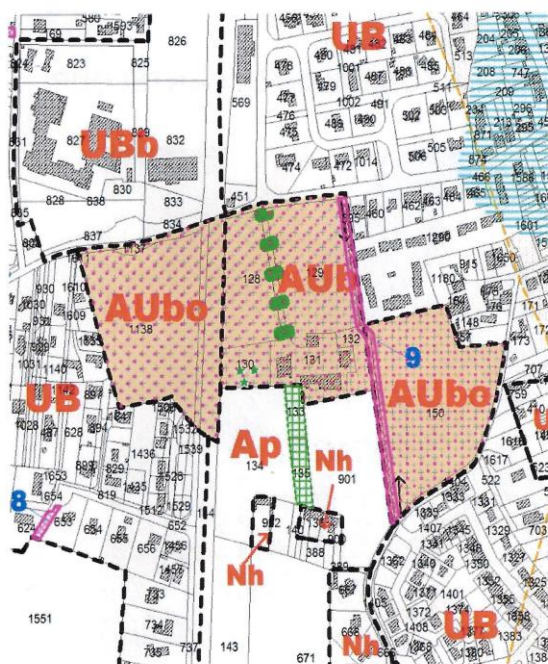
L'O.A.P prévoit la création d'un emplacement réservé reliant, dans la zone AUb, la rue de Canteloup au lotissement du « Domaine des Oiseaux »

Agriculture : l'activité agricole est inexistante sur cette zone.

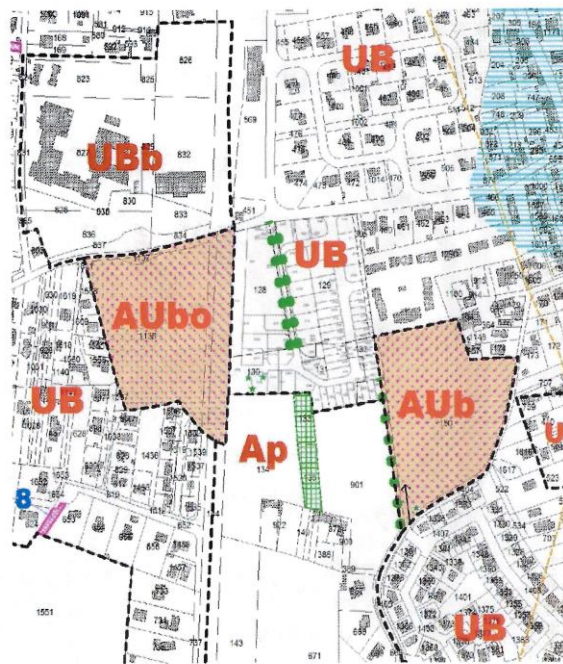
5-4-3 MODIFICATION PORTANT SUR LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

Voir ci-dessous.

Bureau d'études ADRET Environnement
26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72



Extrait du plan de zonage du PLU actuel

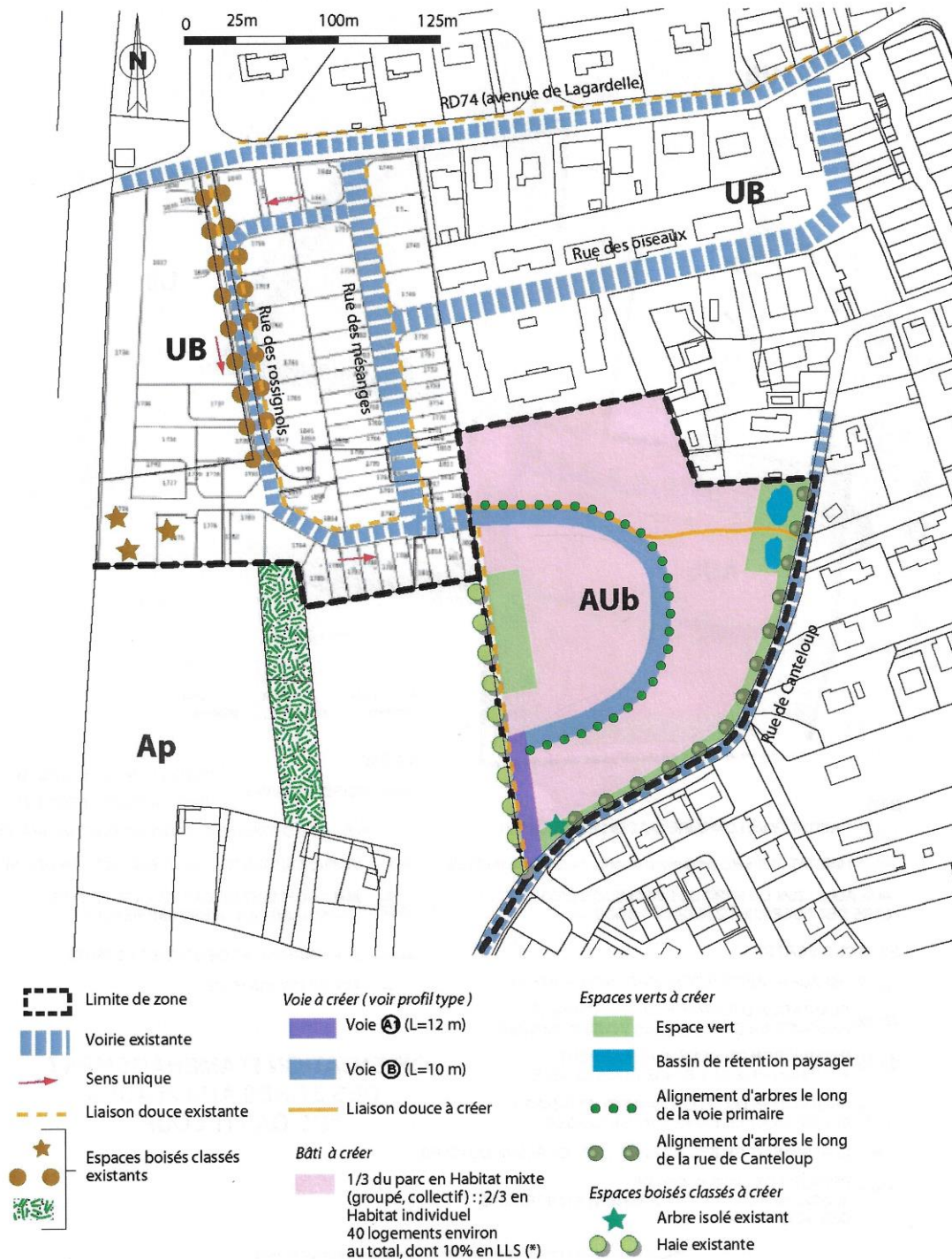


Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET (31)

Voir schéma ci-dessous de la troisième modification du PLU.

Bureau d'études ADRET Environnement
26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72



(*) LLS : logements locatifs sociaux

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE Aub "DE CANTELOUP"

[TOUT PROJET DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

OAP – Troisième modification du PLU (projet)

5-4-5 MODIFICATION PORTANT SUR LE RÉGLEMENT ÉCRIT

Les modifications apportées concernent :

- La zone AUbo de Canteloup qui est reclassée en zone AUb ;
- La zone AUb qui correspondait à la zone à urbaniser au Domaine des Oiseaux a été reclassée en UB ;
- L'emplacement réservé n°9 est annulé, le foncier ayant été acquis par la commune ;
- La haie à l'extrémité ouest de la zone AUb est classée en EBC ;
- Le chêne remarquable situé dans la zone AUb est classé dans la zone EBC ;
- Le pastillage (zone Nh) est supprimé.

5-4-6 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Pour résumer, l'intérêt environnemental est faible voir négligeable.

On note la présence de 2 arbres isolés sur la zone qui seront classés EBC et 2 cèdres ainsi qu'une haie aux abords de la zone AUb.

Le site offre un intérêt faible en termes d'habitats d'espèces.

5-4-6-1 RISQUE ENVIRONNEMENTAL

La zone AUb est située en zone blanche du PPR approuvé par arrêté préfectoral en date du 09/02/2001.

5-4-6-2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL

- Aucun impact significatif sur le site Natura 2000.
- Impact sur les milieux naturels et la biodiversité sont considérés comme nul ou faible.
- Incidences sur la trame bleue sont nul et sur la trame verte sont considérés faible.

| L'analyse des incidences sont nulles sur l'intégrité du site Natura 2000 et
| faibles sur les différentes composantes de l'environnement.

TITRE VI - AVIS DES SERVICES CONCERNÉS

6-1 MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

AVIS CONFORME DE DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE, rendu en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, sur la troisième modification du PLU de LE VERNET.

Le projet de modification n°3 du PLU de LE VERNET (31), objet de la demande n°2022-011250, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

6-2 CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune n'appelle pas de remarque particulière de la part de la CMA.

6-3 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) EN DATE DU 13 AVRIL 2023

AVIS FAVORABLE sur le projet de STECAL pour l'extension de la clinique vétérinaire du LE VERNET.

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de réglementer l'implantation des annexes, en zone A, à une distance de 3 mètres minimum de la limite de l'unité foncière.

- **Réponse de la commune :** *Article A7 sera modifié en conséquence.*

6-4 CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune n'appelle pas de remarque particulière.

6-5 PAYS SUD TOULOUSAIN

AVIS FAVORABLE AVEC LES REMARQUES ET OBSERVATIONS SUIVANTES au projet de modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

Remarque 1 : La consommation de la commune pour de l'habitat dépasse déjà les orientations du SCOT à savoir environ 48 ha/ habitant consommés entre 2010 et 2021 sur les 42 ha maximum préconisés par le SCOT. Avec les 2,3 ha supplémentaires, le projet conduira donc la commune à un dépassement de 14,2 à 19,7% sur les préconisations du SCOT en matière de consommation foncière dédiée à de l'habitat. Ainsi, afin de respecter les préconisations du SCOT, il conviendra de veiller à la diminution ou suppression de la surface de consommation potentielle prévue avant 2030 et/ou de justifier des besoins particuliers en matière de production de logements de la commune.

- **Réponse de la commune :**

La commune est en adéquation avec le SCOT en ce qui concerne l'application de la loi Climat et Résilience au niveau communal mais considère que les arbitrages ne sont pas encore finalisés au niveau des communes pôles d'équilibre et site d'intérêt local du SCOT et qu'elle respecte les préconisations du SCOT dans son ensemble. La commune considère que l'ouverture de la zone AUb de Canteloup se justifie par des contraintes inhérentes à la commune, c'est-à-dire :
-les faibles capacités de densification dans les tissus urbains ;
-les possibilités de mutation en attente de financement,
-la pression démographique ;

- la proximité de la gare
- la mise en place des liaisons douces ;
- l'urbanisation de la zone d'activité ;
- l'offre des services publics en matière de scolarisation.

Remarque 2 : Le SCOT préconise la construction de 17% de logements sociaux dans les communes pôles de service SCOT or le projet d'OAP prévoit une diminution de la part des logements sociaux de 25% à 10%. Il conviendra de prévoir 17% de logements sociaux ou de justifier la faible part projetée au regard des autres projets portés sur la commune.

• **Réponse de la commune :**

La commune justifie la diminution de la part de logements sociaux sur la nouvelle zone AUb de Canteloup car ne sont pas comptabilisés à ce jour, le nombre de logements sociaux en cours de réalisations sur les 3 parcs en cours de réalisation soit un total de 68 LLS.

La part de logements sociaux sur la commune représentera un total de 116 LLS à l'échéance fin 2023 correspondant aux directives du SCOT qui fixe le barème à 100 LLS.

Observation : Conformément à la chartre architecturale et paysagère du Pays Sud Toulousain, il conviendra de veiller à ce qu'un traitement qualitatif soit prévu au sein de l'OAP sur la base des préconisations de cette manière.

La commune prévoit la protection des éléments paysagers existants par un classement EBC sur l'extension de la clinique vétérinaire.

Elle s'engage également à la prise en compte du traitement qualitatif de l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup contenues dans l'OAP.

6-6 CHAMBRE D'AGRICULTURE

AVIS DEFAVORABLE de la Chambre d'Agriculture au projet de la 3° modification du PLU de la commune de LE VERNET.

Elle considère que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo, sur une emprise d'environ 2,3 ha reste insuffisamment justifiée.

La priorité est donnée aux opérations d'intensification. Considérant que la commune affichera 590 logements à l'échéance 2030 alors que le SCOT fixe le nombre de logements à 530 logements.

Au regard de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, qui génère une consommation de potentiel cultivable, est prématurée.

• **Réponse de la commune :**

La commune considère qu'il n'est pas réaliste de densifier dans les opérations d'ensemble sur la base d'une mixité typologique des habitations à construire (immeubles collectifs, maisons de ville, habitats pavillonnaires) car les parcelles sont de petites tailles et ne peuvent pas recevoir des immeubles collectifs ou maisons de ville.

La commune maintient son calcul soit de 111 logements en intensification (86 en dents creuses et 26 en division parcellaire).

Concernant la suppression du pastillage en zone A et N, nous rappelons que les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et leurs annexes en zone agricoles et naturelles devront être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF (annexes de 4 m au faîtage ; recul de 3 m par rapport à la limite de l'unité foncière ou alignement à l'existant). Une absence de recul en zone agricole pourrait être source de conflits de voisinage. L'emprise des piscines pourrait également être réduite.

• **Réponse de la commune :**

La commune prend en compte cette remarque et modifiera le règlement de la zone A, article A7 en conséquence.

6-7 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

AVIS FAVORABLE de la DDT au projet modificatif n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

Rappel : Les 3 points de la modification n°3 du PLU de la commune ont fait l'objet d'échanges depuis novembre 2022.

Il convient de rappeler que le PLU a été approuvé le 20 janvier 2014 et qu'il entame sa 9^e année. Il devra faire l'objet d'une prochaine révision à l'horizon 2026 dès que l'évolution du SCOT sera terminée.

Le point qui suscite plusieurs observations est l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup.

En effet, on constate que le portail de l'artificialisation indique une consommation de ces espaces de 33 ha, et non 84,4 ha comme il en est déduit à la page 41 de la notice.

Dans l'attente d'une déclinaison territorialisée de la loi Climat et Résilience, l'objectif sur la période 2011-2021 est de se limiter à environ 16,5 ha de consommation d'espace. Or, en l'état du PLU modifié, l'extension urbaine sera de 18,6 ha.

La DDT considère que ce niveau de dépassement peut néanmoins être relativisé au regard de la territorialisation ultérieure du ZAN car le secteur de Manivière (10,1 ha) ; zone d'activité intercommunale ; impacte majoritairement le résultat.

De même, cette consommation foncière est compatible avec les attendus du SCOT qui fixe l'objectif maximal de 42 ha sur 2010-2030.

Par contre, la production de logements fixés à 530 logements entre 2010 et 2030 sera dépassée pour une prévision de 704 logements sur la commune entre 2010-2030.

• **Réponse de la commune :**

La commune est en adéquation avec la DDT concernant l'application de la loi Climat et Résilience et montre sa volonté de tenir compte des arbitrages qui ne sont pas encore finalisés au niveau des communes des pôles d'équilibres et sites d'intérêt local du SCOT.

La commune modifiera la notice explicative en reprenant les chiffres retenus par la DDT en prenant en compte la période de référence de 2011-2020 pour la consommation moyenne annuelle d'espace foncier.

Cette ouverture de l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup interviendra au-delà de la stricte date des 9 ans après l'approbation initiale du PLU. En conséquence, ce dépassement générera une fragilité juridique qui ne correspond pas aux conditions de délais fixés par l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme.

Il est demandé une délibération complémentaire pour apporter des éléments justificatifs (données et analyse) venant justifier l'utilité de l'ouverture de cette zone AUbo de Canteloup au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

• **Réponse de la commune :**

La commune est consciente de cette fragilité juridique. Elle rédigera une délibération modificative consistant à annexer la notice explicative qui définit les éléments de justification.

TITRE VII - OBSERVATIONS DU PUBLIC

7-1 OBSERVATIONS ORALES

Deux personnes se sont présentées lors de la 1^{er} permanence et n'ont pas souhaitées écrire leurs doléances sur le registre d'enquête publique.

Le sujet évoqué concerné la suppression de la zone Nh, parcelles cadastrales N°146 et N°147, en bordure du chemin de Canteloup qui modifie le droit à bâtir de leurs propriétés foncières en limitant de façon drastique leur potentiel constructif.

Au regard des réponses apportées par le commissaire enquêteur, elles ont demandées à s'entretenir avec Monsieur Le Maire.

7-2 OBSERVATIONS ÉCRITES

OBSERVATION ECRITE N°1 : Madame Virginie TALVARD

-Favorable au changement « sens unique » d'une partie de la rue Canteloup pour éviter l'importance de nombre de véhicules circulant sur cette voie qui sera aggravé par le projet de construction de 40 logements supplémentaires d'autant qu'il est constaté l'augmentation de la vitesse pour cause de chaussée neuve.

OBSERVATION ECRITE N°2 : M. Mme POUYTES

-Demande le classement en zone urbanisable des parcelles n°923-136-138-139-140-388 comportant les réseaux nécessaires à leur équipements.

OBSERVATION ECRITE N°3 : Monsieur JOULIE

- Constate que la rue de Canteloup est une voie carrossable mais pas une vraie voirie.
- S'inquiète de l'imperméabilisation des sols suite à l'ouverture de la nouvelle zone AUbo car de fortes pluviométries à montrer les faiblesses du réseau existant E.P.
- Constate que dans le nouveau projet, l'accès au terrain n'est pas équipé de trottoirs.
- S'interroge sur le nombre de logements exacts du projet car l'étude dénombre 40 logements et le lotisseur 59 logements.

OBSERVATION ECRITE N°4 : SAS FRANCELOT Khor Immobilier M. GARDEAU

- Propriétaire de la zone AUbo de Canteloup, il fait part de ses observations concernant des modificatifs sur le règlement écrit de la zone.
- Demande de modification de l'article AU-2 car la parcelle n°1858 accueille déjà un piétonnier.
- Demande la modification du paragraphe « spécificité du secteur AUB de l'article AU2, c'est-à-dire le report de la date de délivrance du Permis de Construire prévue à partir du 01 janvier 2025 au 01 septembre 2024.
- Demande de modification de l'article AU4 en réduisant la largeur des voies à sens unique pour des raisons de sécurité.
- Sur l'OAP de Canteloup demande la modification de nombre de logements portés à 60 logements et non 40 logements comme écrit à la fin du cinquième paragraphe, et le dernier paragraphe doit être supprimé ou réécrit.

7-3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'ensemble des doléances écrites porte sur plusieurs thèmes urbanistiques assez divers.

-Le premier thème questionne le porteur du projet sur les dispositions de mise en œuvre des équipements de voirie concernant le chemin de Canteloup et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup. Les inquiétudes soulevées visent plus précisément l'état de la chaussée, la sécurité routière et le réseau E.P.

-Le deuxième thème touche l'intérêt particulier d'un propriétaire foncier au vu du reclassement de ses parcelles Nh en zone Ap du règlement graphique suite à la modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

-Le troisième thème abordé concerne les doléances soumises par le propriétaire foncier (promoteur : FRANCELOT) sur le futur règlement écrit de la zone AUbo et le règlement de l'OAP de Canteloup ; objet de l'un des points majeurs de la modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

OBSERVATION ECRITE N°1 : Madame Virginie TALVARD

OBSERVATION ECRITE N°3 : Monsieur JOULIE

• **Réponse de la commune :**

La commune a confié il y a plusieurs semaines au SAGE une étude concernant l'aménagement de la rue Canteloup en lien avec l'urbanisation de la zone AUb pour étudier l'éventualité d'un sens unique ainsi que tous les équipements de chaussée et voirie. Cette étude devrait être finalisée courant 2024 et les travaux engagés pour 2025, avant la finalisation de l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup.

Le projet d'aménagement d'une surface totale de 1,6 ha, il est donc soumis à la loi sur l'eau conformément à l'article L.214-1 du Code de l'Environnement qui stipule que pour les projets d'une superficie compris entre 1 et 20 ha, un dossier spécifique de déclaration est obligatoire.

• **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur constate que la commune a bien pris en compte les enjeux liés à l'urbanisation de cette nouvelle zone AUbo de Canteloup et les conséquences liées à l'augmentation de la population.

Le commissaire enquêteur constate que la commune s'est dotée d'un bureau d'étude SAGE ; à charge de répondre à la programmation des voies de circulation et des antennes de liaisons ainsi qu'à la réalisation des travaux de voirie.

En effet, l'autorisation d'urbanisation de cette zone sera soumis à un Permis d'Aménager qui comme son nom l'indique permet à l'autorité compétence de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol et le contrôle des travaux plus spécifiquement aux prescriptions réglementaires de viabilité, de stationnements, de circulation, de sécurité, d'aménagements des espaces verts, des réseaux et d'imperméabilisation des sols (loi sur l'eau), d'emprise de constructibilité et de délimitation parcellaire avant le dépôt d'un Permis de Construire qui fixera les règles de constructibilité.

De même, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise au respect de la réglementation édictée dans l'OAP de Canteloup du PLU de la commune de LE VERNET.

OBSERVATION ECRITE N°2 : M. Mme POUYTES

• **Réponse de la commune :**

Ces parcelles sont situés en zone Ap et ne font pas partie de cette modification n°3 du PLU de la commune. Leur classement relève d'une révision générale du PLU qui devrait être réalisée prochainement dès la révision du SCOT.

• **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur indique que le changement de classification de zonages de ces parcelles limitant fortement la constructibilité est l'application de la nouvelle loi intitulée loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (n° 2015-990 du 06 août 2015) appelée loi « MACRON » qui vise à ne pas compromettre

| l'activité agricole et la qualité paysagère des zones A et N, en limitant les extensions des habitations existantes ainsi que la création d'annexes.

OBSERVATION ECRITE N°4 : SAS FRANCELOT Khor Immobilier M. GARDEAU

• **Réponse de la commune :**

Le règlement sera modifié concernant la totalité de la zone à l'exception de la parcelle cadastrale n° 1858 déjà urbanisée.

La commune accepte la modification de l'article AU2 qui reportera la date de la délivrance du Permis de Construire au 01 septembre 2024.

L'article AU3 du règlement sera modifié en indiquant que les voies à sens unique sont autorisées à condition qu'elle en compromettent pas le bon fonctionnement de la circulation à l'intérieur de la zone, que les accès obligatoires à la zone soient en double sens, et que leur emprise minimum soit fixée à 6 mètres.

Le calcul de densité à l'hectare a été établi en accord avec le SCOT du Sud Toulousain et les services de l'Etat au moment de la révision du PLU. Il n'a pas fait l'objet d'une quelconque contestation jusqu'à son l'approbation le 20 janvier 2014. Il est indiqué que le calcul intègre les VRD ainsi que les espaces verts qui ont été soustraient des surfaces à urbaniser avec un coefficient de 0,30.

La commune maintient donc sa rédaction.

• **Avis du commissaire enquêteur :**

| Il convient de rectifier la classification de la parcelle cadastrale n°1858 car il s'agit d'un piétonnier donc il est déjà urbanisé.

| La commune valide la modification d'anticipation du dépôt de Permis de Construire au 01 septembre 2024. Normalement lorsque la classification de la zone AUbo de Canteloup sera approuvée faisant suite à cette modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET, tout délivrance d'autorisation d'urbanisme soit Permis d'Aménager soit de Permis de Construire peut-être naturellement déposée et instruite par l'autorité compétente.

| Dans l'attente des déclinaisons territorialisée de la loi Climat et Résilience et conformément au SCOT Sud Toulousain, la commune de LE VERNET a décidé de maintenir son quota de densité sur l'OAP de Canteloup à savoir un dépassement de 2 ha par rapport à la comptabilité du PLU, approuvé en le 20 janvier 2014. Les services de l'Etat estiment que ce niveau peut être relativisé au regard de l'ensemble de l'espace consommé sur la commune mais que la production de logements prévue le PLU dépassera les 530 logements à l'horizon 2030. Cela aboutira avec l'ouverture de la zone AUbo de Canteloup à une production de 704 logements à l'horizon 2030.

| Ce dépassement générera en conséquence à une fragilité juridique car la présente modification interviendra au-delà de la stricte date des 9 ans soit le 20 janvier 2023.

| Le commissaire enquêteur a constaté que la commune de LE VERNET a bien pris note de cette fragilité juridique et agira en conséquence suivant les directives de la DDT pour éviter cet écueil.

Le porteur du projet a tenu à apporter des réponses aux doléances inscrites dans le registre d'enquête publique (voir mémoire en réponse en annexe du présent document).

TITRE VIII – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur a constaté que :

- l'analyse du dossier soumis à l'enquête publique ;
- le déroulement de l'enquête publique ;
- l'analyse des observations enregistrées ;
- les renseignements recueillis auprès du porteur du projet ;
- l'information faite auprès de la population ;

permettent d'attester du bon déroulement de l'enquête publique.

Au vu du dossier de projet de modification n°3 du PLU et de l'ensemble des documents du dossier d'enquête publique qui exposent l'objet de cette modification, le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'auditionner toute personne hormis les échanges avec Monsieur le Maire, son adjoint et sa secrétaire ni de prolonger l'enquête publique.

Il apparaît également que la durée de consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient suffisantes.

Il est à noter que les deux permanences se sont déroulées sans aucun incident majeur.

Le nombre de permanence était satisfaisant compte tenu de la faible participation de la population à cette modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

De même, le commissaire enquêteur a considéré que :

- les règles de forme ;
- la publication de l'avis d'enquête ;
- la mise à disposition au public des dossiers et registre d'enquête papier et dématérialisé ;
- présence du commissaire enquêteur en Mairie aux jours et heures désignées ;
- du recueil des doléances du public ;

ont été respectées.

Le rapport ainsi établi, l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête publique, le procès verbal de synthèse et les réponses apportés par le porteur du projet de la modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET me permettent de motiver mes conclusions et formuler mon avis.

Les conclusions et avis motivés font l'objet d'un document séparé, joint au rapport faisant suite à ce rapport.

Fait à TOULOUSE Le 31 juillet 2023
Le Commissaire Enquêteur
Mme Alexandra RALUY

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
MEMOIRE EN REPONSE**

MAIRIE
du
VERNET



30, avenue de la Mairie
31810 LE VERNET

Tél : 05 61 08 50 47
Fax : 05 61 08 30 02

E-mail :
mairielevernet31@wanadoo.fr

Site :
www.mairielevernet31.fr

Monsieur Serge DEMANGE
Maire

A

Mademoiselle RALUY Alexandra
Commissaire enquêteur
22, rue Labruyère
31300 TOULOUSE

Objet : 3ème Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du VERNET
Réponse au PV de synthèse de l'enquête publique

Mademoiselle le commissaire enquêteur,

Suite au PV de synthèse que vous nous avez transmis le 07 juillet 2023, veuillez trouver ci-joint les réponses apportées par la commune du Vernet en concertation avec le bureau d'étude.

Je vous prie d'agréer, Mademoiselle le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Au VERNET, le 21 juillet 2023.

Le Maire,
Serge DEMANGE

Commune du VERNET

PLU – Troisième Modification

**Réponses de la commune au PV de synthèse
de l'enquête publique**

21/07/2023

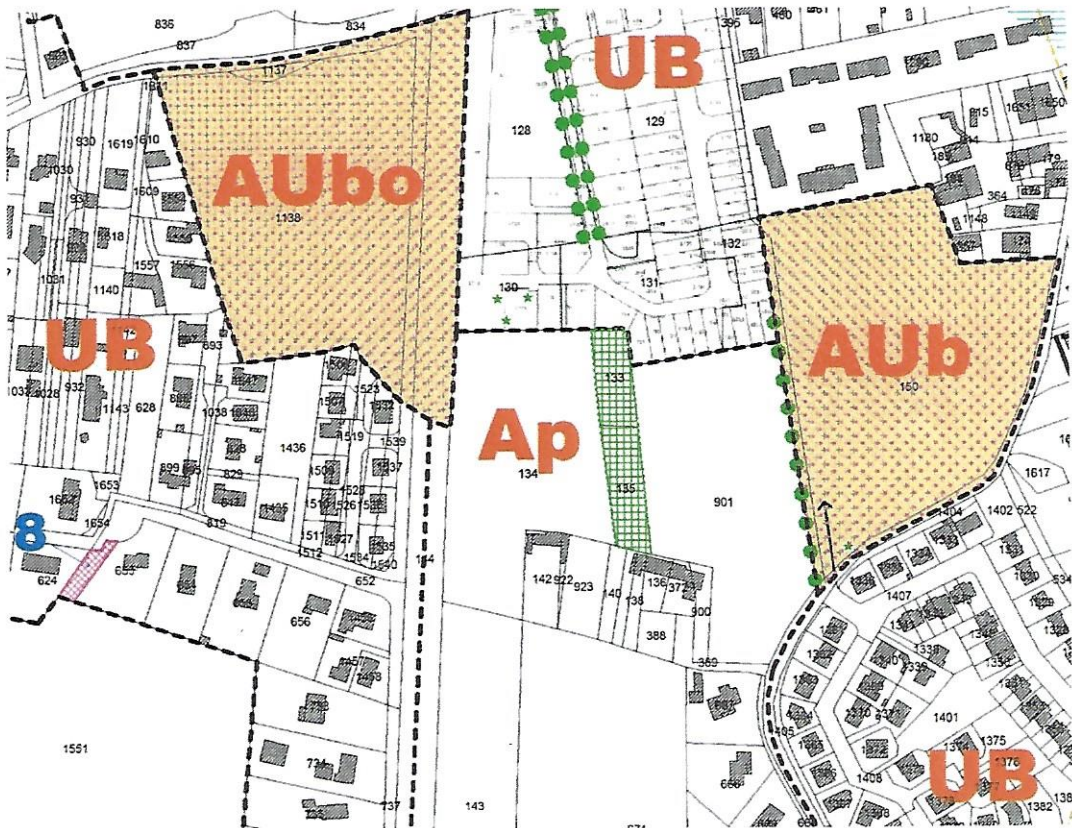
Réponses de la commune au PV de synthèse de l'enquête publique

♦ Mme Virginie TALVARD : Nous sommes favorables au changement « sens unique » d'un morceau de la rue Canteloup. Nous habitons au 59 rue Canteloup et nous notons déjà l'importance de la circulation en ce début de rue et nous ne voudrions pas que la construction de ces 40 logements entraîne encore plus une circulation infernale. De plus, nous avons remarqué que la vitesse des véhicules a augmenté depuis que la route est neuve.

► **Réponse de la commune :** Confer réponse de la commune à M. Jacques JOULIE ci-après

♦ M. et Mme Joël et Danielle POUYTES : Propriétaires des parcelles 136, 139, 140, 388, 923, enclavées entre 2 habitations et ne permettant pas une activité agricole. Ils demandent leur classement en zone à urbaniser

► **Réponse de la commune :** L'urbanisation de ces parcelles ne fait pas partie des objets de la présente modification. Par ailleurs, ces parcelles sont classées en zone Ap, et leur classement en zone constructible relève d'une révision générale du PLU, qui devrait être réalisée prochainement dès que le SCOT aura été lui-même révisé.



♦ M. Jacques JOULIE : La modification présente un projet de 40 logements alors que le lotisseur qui a acquis le terrain a un projet de 59 logements.

► **Réponse de la commune :** Confer réponse de la commune à J-P GARDEAU, Khor immobilier.

♦ M. Jacques JOULIE : Si l'accès principal est bien la rue de Canteloup, celle-ci n'est pas du tout dotée de trottoirs aux normes (pour l'essentiel, il n'y a pas de trottoirs du tout).

► **Réponse de la commune :** La commune a confié il y a plusieurs semaines au SAGE une étude concernant l'aménagement de la rue de Canteloup en lien avec l'urbanisation de la zone AUB éponyme. Seront ainsi étudiés : la voirie, les réseaux, le fossé de bordure, les trottoirs, ainsi que l'éventualité d'un sens unique. Cette étude devrait être finalisée courant 2024, et les travaux engagés en 2025, avant la finalisation de l'urbanisation de la zone AUB de Canteloup

♦ M. Jacques JOULIE : Concernant l'évacuation des eaux pluviales, ce projet va accentuer les problèmes que nous commençons à connaître (pluies des 12 au 15 juin dernier) dans la rue de Canteloup, insuffisamment dotée de réseau, et de plus en plus de surfaces imperméabilisées.

► **Réponse de la commune :** Le projet d'aménagement a une surface totale de 2.6Ha ; il est donc soumis à la loi sur l'eau conformément à l'article L214.1 du code de l'environnement, qui stipule que pour les projet d'une superficie comprise entre 1 et 20 ha, un dossier spécifique de déclaration est obligatoire. Ce dossier constitue une étude hydraulique qui permet d'analyser les caractéristiques du projet, d'évaluer son impact sur le milieu récepteur et de définir les mesures compensatoires pour le préserver (ouvrages de rétention et/ou d'infiltration, rejet à débit contrôlé...). Ce dossier est à la charge de l'aménageur.

♦ M. Jacques JOULIE : Pour revenir sur la rue de Canteloup, si cette rue est carrossable, ce n'est pas une voirie.

► **Réponse de la commune :** Confer réponse de la commune ci-avant

♦ M. J-P GARDEAU, Khor immobilier : Khor est propriétaire du terrain D1857, concerné par la présente modification du PLU (zone AUB). Il est mentionné que l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant la totalité de la zone. » Or un piétonnier est déjà réalisé par la collectivité sur la parcelle cadastrée section D1858. Il serait donc plus opportun de modifier la phrase ci-dessus, soit en ajoutant « à l'exception de la parcelle cadastrée section D1858 déjà urbanisée », soit en la remplaçant par « l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle répond à l'OAP ».

► **Réponse de la commune :** Le règlement sera modifié en indiquant que l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant la totalité de la zone (à l'exception de la parcelle cadastrée section D1858 déjà urbanisée).

♦ M. J-P GARDEAU, Khor immobilier : Il est mentionné au paragraphe « spécificité du secteur AUb » de l'article AU2 : « Les permis de construire relatifs aux constructions à réaliser sur la zone ne pourront pas être délivrés avant le 01/01/2025 ». La raison de ce report est mentionnée en page 47 de la note explicative: « La commune du VERNET entend relier l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb à la réalisation du VRD de la zone d'activité AUf de Manivèle ». Ceci se comprend très bien mais l'urbanisation de la zone AUb et la réalisation des logements ne pourront être réalisées au plus tôt que 15 mois après l'obtention des permis de construire (minimum 3 mois pour les délais de recours et 12 mois pour la construction et la livraison des logements). Il serait donc préférable d'anticiper ces délais administratifs et de travaux pour réduire de 4 mois ce report afin d'assurer l'objectif visé sur la note explicative sans créer un arrêt trop important et inopportun. La date de délivrance des permis de construire dans cette zone prévue à partir du 01/01/2025 devrait être avancée au moins au 01/09/2024. Cette dernière date respecte largement le but mentionné sur la note explicative

► **Réponse de la commune :** accord

♦ M. J-P GARDEAU, Khor immobilier : Article AU3 : Il semblerait judicieux de prendre en compte le cas des voies à sens unique qui doivent être de moindre largeur pour des raisons de sécurité. Par exemple en indiquant: « La largeur des autres voies sera au minimum de 8 mètres à l'exception des voies en impasse desservant au plus 6 habitations et des voies à sens unique, pour lesquelles l'emprise minimum est fixée à 6 mètres. »

► **Réponse de la commune :** L'article AU3 du règlement sera modifié en indiquant que les voies en sens unique sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas le bon fonctionnement de la circulation à l'intérieur de la zone, que les accès obligatoires à la zone soient à double sens, et que leur emprise minimum soit fixée à 6m.

♦ M. J-P GARDEAU, Khor immobilier : Le dernier article de l'Orientation d'Aménagement de la zone d'urbanisation future de Canteloup est difficilement compréhensible et semble illogique. Le terrain est situé à moins de 600 mètres de la gare. En respect, d'une part, de « la loi Alur qui porte entre autres sur la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols », comme le rappelle la notice explicative, et, d'autre part, du cinquième paragraphe de cette OAP: « la zone AUb, située dans le périmètre de 600m autour de la gare, bénéficie d'une densité urbaine plus importante, de l'ordre de 25 logements/Ha (conformément à l'article L-151.26 du Code de l'urbanisme) », la densité doit être de 25 logements par hectare. « Les surfaces disponibles brute, nette ... » mentionnées au dernier article de cette OAP ne sont pas définies et n'apparaissent nulle part ailleurs. Elles ne sont donc pas à prendre en compte. La surface totale des parcelles cadastrées section D1857 et 1859 est de 24 164m², le nombre de logements doit donc être de 60 logements environ, et non de 40. Ce nombre doit donc être rectifié sur l'OAP, à la fin du cinquième paragraphe, sur la légende du plan en page 7, et le dernier paragraphe (page 6) doit être supprimé ou réécrit

► **Réponse de la commune :** Le calcul de densité à l'hectare a été établi en accord avec le SCOT du Sud Toulousain et les services de l'Etat au moment de la révision du PLU. Il n'a pas fait l'objet d'une quelconque contestation jusqu'à l'approbation du PLU en 2014. Dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2014, il est indiqué « le calcul (calqué sur celui du SCOT) intègre le VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que les

espaces verts, qui ont été défalqués des surfaces à urbaniser avec un coefficient de 0.30 ». La commune maintient donc sa rédaction.



TOULOUSE le 7 juillet 2022

MAIRIE LE VERNET
Monsieur Le Maire
30 avenue de la Mairie
31810 LE VERNET

OBJET/ Procès verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

Monsieur le Maire,

L'enquête publique concernant la 3^e Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET (31) s'est clôturée le 30 juin 2023. Un registre d'enquête publique dématérialisé a été mis à disposition sur le site internet de la commune ainsi qu'un registre d'enquête publique papier en mairie.

Le commissaire-enquêteur considère :

-D'une part ;

Le contenu du registre d'enquête publique a montré peu d'intérêt des habitants de la commune pour ce projet. En effet, le commissaire-enquêteur a recueilli seulement quatre doléances sur le registre d'enquête publique papier et aucune sur le registre dématérialisé. Un thème se dégage de l'enquête relative à la sécurité du chemin de Canteloup.

Je constate que deux doléances concernent l'état actuel de la voirie du chemin de Canteloup et les inquiétudes liées à l'ouverture de la nouvelle zone AUb0 entraînant de facto l'augmentation du trafic. En effet, la voie actuelle présente des faiblesses de portance et une absence d'aménagement urbain à savoir : trottoirs, piétonisation, recueillement des eaux de ruissellements, sécurité et chaussée adéquate.

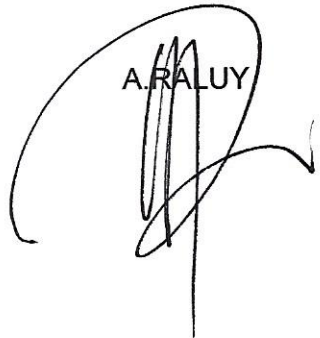
Deux habitants ont demandés le classement de leurs parcelles en zone urbanisable. Et une demande de modification de certains articles du règlement de la zone AU émanant du directeur régional de FRANCELOT (voir copie jointe).

-Et d'autre part ;

Je constate que le dossier est complet et ne fera pas l'objet de remarques particulières de la part du commissaire-enquêteur. Et conformément aux dispositions de l'article 7 du décret du 21 Septembre 1977, je vous invite à émettre des remarques dans un délai de 15 jours.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

A. RALUY



PJ/ Copie doléance du registre d'enquête publique