

**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 II LES CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Mme Alexandra RALUY Juillet 2023**

## **PARTIE II    LES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

**PARTIE II LES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES** p 2

**TITRE I - CONCLUSION GÉNÉRALE** p 4

- 1-1 Objet de l'enquête p 4
- 1-2 Cadre législatif p 4
- 1-3 Régularité de la procédure d'enquête publique p 5
- 1-4 Analyse du dossier p 5

**TITRE II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR** p 6

- 2-1 Notification des personnes publiques associées p 6
  - 2-1-1 Avis émis par la CDPENAF p 6
  - 2-1-2 Avis émis par le pays Sud Toulousain p 6
  - 2-1-3 Avis émis par la Chambre d'agriculture p 7
  - 2-1-4 Avis émis par la DDT p 8
- 2-2 Avis sur les observations écrites et participation du public p 9
- 2-3 Avis sur le Mémoire en Réponse du maître d'ouvrage p 9
- 2-3 Bilan du commissaire enquêteur sur le projet p 10
  - 2-3-1 Avantages p 10
  - 2-3-2 Inconvénients p 12

**TITRE III-CONCLUSION** p 14

**TITRE IV ANNEXES ADMINISTRATIVES** p 15

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 9 décembre 2022,
- Arrêté municipal prescrivant la troisième modification du PLU en date du 19 décembre 2022,
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 27 juin 2023,
- Arrêté municipal prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de la troisième modification du PLU en date du 10 mai 2023,
- Avis au public,
- Décision désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Toulouse en date du 09 février 2023,
- Certificat d'affichage de la mairie,
- Copie annonces légales :
  - LA DÉPECHE DU MIDI du 17 mai 2023
  - LA DÉPECHE DU MIDI du 05 juin 2023
  - LA VOIX DU MIDI du 18 mai 2023
  - LA VOIX DU MIDI du 01 juin 2023
- Copie affichage.

## TITRE I - CONCLUSION GÉNÉRALE

### 1-1 OBJET DE L'ENQUÊTE

Par arrêté municipal en date du 14 décembre 2022, la commune décide de lancer la procédure relative l'enquête publique ayant pour objet de à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET.

Le commissaire enquêteur a constaté peu d'intérêt porté par la population relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE VERNET.

Seul 4 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête publique papier et 0 observations sur le registre d'enquête publique dématérialisé.

### 1-2 CADRE LÉGISLATIF

La commune a décidé d'entreprendre une troisième modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2014 et qu'il entame sa 9<sup>e</sup> année. En conséquence, il devra faire l'objet d'une prochaine révision à l'horizon 2026.

Par arrêté municipal en date du 10 mai 2023 Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

Suivi par la délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2022 portant sur la 3<sup>e</sup> modification du PLU conformément à l'article L.153-36 du code l'environnement et complétée par la délibération du conseil municipal en date du 07 décembre 2023 détaillant la 3<sup>e</sup> modification du PLU.

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 août 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.

### 1-3 RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire-enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires,

- La production d'un dossier d'enquête publique établi par le maître d'ouvrage,
- La mise à disposition d'un registre d'enquête publique papier et d'un registre électronique sur le site de la commune [www.mairie-le-vernet-31.fr](http://www.mairie-le-vernet-31.fr) à l'adresse suivante : [mairielevernet.enquetepublique@orange.fr](mailto:mairielevernet.enquetepublique@orange.fr).
- L'accueil du public dans une salle mise à disposition à la mairie,
- Les mesures de publicité se sont traduites par l'affichage sur les panneaux disponibles en ville, en mairie et insertion des annonces légales dans la presse (voir annexes).

Le commissaire-enquêteur constate que la publicité était visible sur les panneaux disposés en lieux et place habituels de la commune de LE VERNET, c'est-à-dire : au complexe de l'Oratoire, devant l'ancienne Poste annexe, à la salle des fêtes, avenue de la Mairie ; que la diffusion du projet sur le site internet du site de la mairie était accessible et qu'au vu de la présence des habitants aux permanences, le commissaire-enquêteur considère donc que l'information a été bien diffusée.

En conséquence, les mesures de publicité ont répondu aux dispositions de l'article articles R.123-11 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur considère que le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux dispositions des articles R.123-2 à R.123-27 du code de l'environnement et s'est effectuée sans incident.

### 1-4 ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait bien l'ensemble des pièces et avis exigés par la législation et réglementations applicables et notamment la décision de dispense prise 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.

Ce dossier complet et composé de l'ensemble des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement comprenait bien en annexe les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

Le commissaire enquêteur considère que le contenu du dossier par sa présentation était facilement consultable et a permis une bonne information au public.

## TITRE II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 2-1 NOTIFICATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, Monsieur le Maire a transmis le projet de modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le commissaire enquêteur constate que les avis des PPA sont à majorité favorables avec observations et/ou recommandations.

Le commissaire enquêteur n'a constaté aucun avis défavorable concernant :

- 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.

Le point de la modification n°3 du PLU qui a soulevé et suscité le plus de remarques concerne :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup qui sera reclassée en zone AUb.

#### 2-1-1 Avis émis par la CDPENAF

Elle émet un avis favorable sous réserve 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.

La commune s'engage à modifier l'article A7.

#### 2-1-2 Avis émis par le PAYS SUD TOULOUSAIN

La remarque principale concerne la consommation d'espaces :

En effet, 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.

Le commissaire enquêteur constate que la commune dans son argumentaire confirme sa position.

*En réponse, elle considère qu'elle 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.*

Le commissaire enquêteur constate que la commune s'engage à la demande du SCOT de la bonne prise en compte du traitement qualitatif de l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup sur la base des préconisations contenues dans l'OAP.

De même, la commune s'engage à la mise en œuvre d'une liaison douce reliant la rue de Canteloup à la RD74 en plus de celle qui a récemment été réalisée.

Les recommandations du SCOT en matière de logements sociaux préconisent au sein des pôles de services, une production de 17%, or le projet d'OAP prévoit une diminution de 25% à 10% de LLS.

La commune maintient sa capacité de créer dans la zone AUb de Canteloup une production à 10% de LLS.

### **2-1-3 Avis émis par la CHAMBRE D'AGRICULTURE**

L'avis défavorable de la chambre d'agriculture concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup car l'emprise d'environ 2,3 ha reste insuffisamment justifiée.

Elle considère que cette ouverture est prématurée car qu'elle génère une consommation d'espace potentiel cultivable.

Le commissaire enquêteur constate que la commune maintient sa position. Celle-ci 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).

Par contre, concernant la suppression du pastillage en zone A et N, la commune modifiera le règlement de la zone A, article A7 conforme à la note de cadrage de la CDPENAF (annexes de 4 m au faitage, 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.

### 2-1-3 Avis émis par la D.D.T

Le commissaire enquêteur constate que cet avis reprend essentiellement toutes les recommandations émises par l'ensemble des PPA concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup.  
Il s'agit de la consommation d'espace foncier qui doit être en adéquation avec les directives et prévisions du SCOT et en comptabilité avec le PLU de la commune approuvé le 20 janvier 2014.  
Cependant, il nuance son propos dans le dépassement de la surface de 2 ha, car il estime que toutes les surfaces urbanisables existantes et/ou en cours ou abandonnées n'ont pas été comptabilisées avec justesse.

La commune s'engage à modifier la notice explicative en reprenant les données chiffrées de référence retenues par la DDT en prenant la période de 2011-2021 pour l'estimation de sa consommation d'espace.

Le commissaire enquêteur attire l'attention de la commune sur la fragilité juridique dénoncée par la DDT à savoir :

Cette ouverture de l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup interviendra au-delà de la stricte date des neuf 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.

Le commissaire enquêteur constate que la commune s'engagera à rédiger une délibération modificative consistant à annexer la notice explicative qui définit en détail les éléments de justification.

**Le commissaire enquêteur a constaté que l'ensemble des observations émises par l'ensemble des PPA feront l'objet de modifications avant approbation du projet de la modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.**

## 2-2 AVIS SUR LES OBSERVATIONS ÉCRITES ET PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête publique avait pour objectif d'améliorer la qualité de la décision politique et de contribuer à la légitimité démocratique permettant au public d'accéder aux informations et aux décisions qui régissent sa commune en participant dans un délai de 30 jours pour y formuler ses observations et ses propositions.

Durant ses deux permanences, le commissaire a reçu seulement quatre personnes dont deux pour défendre leur intérêt particulier s'agissant des contraintes de zonage ou de règlement du PLU amenant à réduire la constructibilité de leurs propriétés foncières.

Le commissaire enquêteur a constaté malgré cela que deux doléances écrites avaient apporté des éléments qui ont nourri cette modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET.

En effet, les inquiétudes et interrogations concernées l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUBo de Canteloup mais plus précisément le trafic de véhicules que cet apport de population allait générer sur les supports de voiries existantes (zone OAP et chemin de Canteloup), la dangerosité, la sécurité, le sens de circulation, les réseaux et les aménagements de chaussée avaient été entendues.

Le commissaire enquêteur a constaté que la commune dans son mémoire en réponse avait tenu compte des doléances en confiant 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.

Suite au constat du peu d'intérêt manifesté par la population sur le projet de modification n°3 de la commune, le commissaire enquêteur constate que le public a donné implicitement son accord à cette modification.

## 2-3 AVIS SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La commune a fait parvenir le Mémoire en Réponse au commissaire enquêteur en date du 21 juillet 2023.

Les réponses qui concernent l'ensemble des doléances écrites sur le registre d'enquête publique apportent les renseignements nécessaires et les justificatifs qui permettent d'apprécier la pertinence de certaines observations du public.

**Le commissaire enquêteur considère donc que le Mémoire en réponse a répondu favorablement aux attentes du public en permettant une lecture plus personnelle du projet de modification n°3 du PLU de la commune.**

**Il a permis également à la commune de réaffirmer certaines de ses positions prises, faisant suite aux observations émises par l'ensemble des PPA.**

## 2-4 BILAN DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Le commissaire enquêteur a examiné les observations qui ont été recueillies pendant l'enquête et a arrêté son avis en fonction des informations compulsées et des dispositions réglementaires.

Les PPA n'ont émis aucun avis défavorable pour le projet s'agissant de la dispense d'évaluation environnementale de la Mission régionale d'Autorité Environnementale.

Le commissaire enquêteur a constaté que les doléances recueillies dans le registre d'enquête publique ne font état d'aucune opposition des habitants de la commune de Le VERNET au projet de modification n°3 de la commune et au vu du peu de participation du public pour cette enquête publique.

Le volet environnement est conforme à la législation en vigueur. Le projet n'affecte aucun élément particulier de l'environnement (milieux, habitat, espèces, paysage, ressource hydrologique).

De même, le commissaire-enquêteur a constaté que le projet de modification n°3 du PLU ne procure aucunes nuisances spécifiques, ni aucunes atteintes dommageables aux propriétés privées.

Le commissaire enquêteur est amené à comparer les avantages du projet avec les inconvénients qu'il génère, ce qu'il est convenu d'appeler « la théorie du bilan ». C'est ainsi qu'il convient d'examiner les éléments portés à sa connaissance et d'y répondre :

### 2-4-1 AVANTAGES

- **Maitriser la consommation foncière :**

Rappel : La réforme de modernisation du contenu du PLU du 1<sup>er</sup> janvier 2016 rend les OAP obligatoire pour ouvrir une zone à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme) alors que le règlement devient facultatif.

Cette approche constitue une simplification pour le porteur de projet. Elle vise à éviter que les zones ouvertes ne le soient sans réel projet dans le seul but de constituer des viviers fonciers.

Cette réforme insiste sur les qualités architecturales et paysagères à préserver.

C'est l'outil le mieux adapté pour traduire les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au sein d'une commune.

Le commissaire enquêteur considère que l'ouverture de la zone AUbo de Canteloup traduit bien ce dispositif car il est bien en adéquation avec le PADD de la commune au travers de son PLU dans sa stricte traduction réglementaire.

Malheureusement, cette nouvelle zone constructible déséquilibre le développement urbain parce qu'elle dépasse de 6 ha la consommation d'espace foncier. On a signifié à la commune que ce projet conduira à une consommation de 50,3 ha pour l'habitat sur les 42 ha préconisés par le SCOT soit un dépassement de 19,7 %, chiffre assez conséquent.

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la DDT qui nuance son propos, car le mode de calcul peut varier selon les données actualisées ou non.

Il est primordial que la commune reste dans la légalité réglementaire. Elle pourra ajuster sa consommation d'espace foncier lors d'une prochaine révision du PLU prévue en 2026 et ajustera sa surface encore disponible en variation avec les nouveaux objectifs de la loi Climat et Résilience dont les arbitrages n'ont pas été encore finalisés.

● **Mixité sociale :**

Malgré les recommandations des services de l'État qui préconisent une production de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune en accord avec le SCOT qui ramène le pourcentage à 17% dans les communes pôles de service, la modification n°3 du PLU prévoit ce pourcentage à 10%.

La commune a tranché et a décidé de s'engager pour une réalisation de 10% de logements sociaux sur l'OAP de Canteloup.

Le commissaire enquêteur considère que la typologie des logements sur la périphérie de l'agglomération toulousaine ne permet pas toujours une production efficace et de qualité comme des typologies très urbaine type collectif à plusieurs étages. L'économie de ces projets n'est pas toujours viable et on rencontre souvent des difficultés pour trouver des bailleurs sociaux.

● **Volet économique :**

La création d'un STECAL portant sur l'extension de la clinique vétérinaire classée Nh au P.L.U actuel favorise l'essor économique au sein de la commune, car cela permettra de pérenniser des emplois, d'en créer de supplémentaires et de polariser l'attraction économique sur un point central.

Elle est compatible avec les directives du SCOT qui vise à renforcer des pôles déjà existants.

● **Préservation des espaces naturels :**

Pour l'ensemble du projet de la modification n°3 n'appelle pas d'évaluation environnementale, ce qui indique que nous ne sommes pas sur une disposition sensible.

Le projet de création d'un STECAL pour l'extension de la clinique vétérinaire ne représente pas une consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers supplémentaire, car il est situé sur une parcelle déjà urbanisée.

Un chêne et une haie existants sur la parcelle seront classés en EBC sur le règlement écrit.

La prise en compte des évolutions du code de l'urbanisme issues de la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite loi « MACRON », visant à simplifier et à harmoniser les règlements des zones agricoles et naturelles, vis-à-vis notamment des constructions existantes à usage d'habitation. De ce fait, plusieurs micro-secteurs (Nc, Nca, Nh, Nha, Nt et Nta) sont supprimés et intégrés au sein des zones A, Ap et N. Les zones concernées par les nouvelles

dispositions sont les zones A, Ap, Aco, N, Nco et Na en raison de la présence des constructions.

La législation contraint fortement la constructibilité des parcelles issue en majorité du mitage et de l'étalement urbain.

Le volet environnemental de l'ensemble du dossier de la modification n°3 du PLU est réputé bien abordée et détaillée.

## **2-4-2 INCONVÉNIENTS**

### **• Promouvoir la mobilité**

Très peu d'éléments sont apparus sur la prise en compte des aménagements de mobilité liés aux modes doux. Sur la circulation, les doléances du public pointaient cette carence sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUB de Canteloup et s'inquiétaient de l'absence et de l'insuffisance de remise en état des voies de circulation existantes comme le chemin de Canteloup.

Le commissaire enquêteur a constaté que la commune a décidé de s'octroyer les services d'un bureau d'étude pour mettre en œuvre les VRD en parallèle de l'urbanisation de sa commune.

La commune devrait accorder plus d'importance sur les différents modes de circulation au sein de son territoire et édictée des préconisations sur les liaisons entre les différentes zones urbanisées, notamment dans l'OAP de Canteloup.

### **• Volet juridique :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup interviendra au-delà de la stricte date des neuf 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.

Le commissaire enquêteur constate que le porteur du projet s'engage à suivre les principales recommandations des avis des PPA en matière d'urbanisation, à modifier les annotations émises sur la partie du règlement écrit et que les réponses apportées par la commune aux observations faites compensent les effets négatifs des inconvénients.

En conséquence, les avantages sont supérieurs aux inconvénients.

Le commissaire enquêteur considère que :

- Après avoir étudié les différentes pièces du dossier soumis à enquête publique,
- Après avoir effectué les deux permanences prévues et tenues en mairie,
- Après avoir analysé les observations, propositions formulées par le public,
- Après avoir communiqué au responsable du projet sous forme de procès-verbal de synthèse les différentes observations recueillies au cours de l'enquête publique et reçu en retour ses avis.

Considérant sur la forme et la procédure de l'enquête publique :

- Que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la procédure,
- Que le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête publique,
- Que le dossier soumis en enquête publique était complet,
- Que l'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Considérant que les incidences sur le projet modificatif n°3 du PLU :

- Que le projet ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Que le secteur ouvert à l'urbanisation respecte les objectifs de mixité sociale,
- Que le projet de modification n°3 du PLU a parfaitement intégré le caractère limitatif du foncier à construire, en préservant au mieux les espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux préconisations du SCOT en vigueur et concernant l'application de la loi Climat et Résilience dite loi « MACRON »,
- Que les trames vertes et bleues, le site Natura 2000 et les continuités écologiques ont été bien identifiées et ne sont pas impactées par le projet de modification n°3 du PLU,
- Que l'absence d'incidences éventuelles sur l'environnement et la décision de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale après examen au cas par cas,
- Que le projet de modification n°3 du PLU respecte la compatibilité avec les documents énumérés à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme,
- Que le projet de modificatif n°3 du PLU permet à la commune de LE VERNET de maîtriser son développement urbain en limitant l'étalement urbain,
- Qu'il respecte les principes et objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme,
- Qu'il respecte la compatibilité avec les documents énumérés à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme,
- Que ce projet modificatif n°3 du PLU a reçu un avis favorable de l'ensemble des personnes publiques associées et que toutes les réserves et/ou recommandations seront prises en considération,
- Que le porteur du projet a apporté toutes les précisions nécessaires dans son Mémoire en réponse,
- Que les observations reçus en cours de l'enquête ne remettent pas en question les objectifs du document d'urbanisme,
- Que l'enquête publique a montré l'intérêt général et l'utilité publique du projet de modification n°3,
- Que le projet présente une bonne acceptabilité sociale.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que le bilan d'opération est positif.

#### TITRE IV CONCLUSION

Après examen des pièces du dossier, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur la procédure relative à la modification n°3 du PLU de la commune de LE VERNET (31).

**Cet avis est assorti d'une recommandation n°1** portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup qui sera reclassée en zone AUb.

- S'assurer que l'approbation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup intervienne avant le 20 janvier 2024 pour éviter une fragilité juridique.
- Programmer une délibération complémentaire et motivée permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup au regard du dépassement de la consommation foncière sur l'ensemble de la commune de LE VERNET.

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

## **ANNEXES ADMINISTRATIVES**