



PLU DE VERFEIL

Révisions allégées n°1, n°2 et n°3 du Plan Local
d'Urbanisme

// Bilan de la concertation



SOMMAIRE

// RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	3
L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme //.....	3
OBJECTIFS ASSIGNES A LA CONCERTATION PREALABLE //	6
Installation d'un panneau d'exposition en mairie //	6
Publication d'articles dans le bulletin municipal //	8
Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie //	11
// BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	13

// RAPPEL REGLEMENTAIRE

L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme //

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du projet de PLU.

Le Code de l'urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. »

A l'arrêt des révisions allégées, le bilan de la concertation est présenté devant l'organe délibérant de la collectivité compétence.

Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global.

Le présent document tire le bilan de la concertation, conformément aux dispositions des articles L 103-1 à L 103-6 du Code de l'urbanisme.

Article L 103-1

Lorsque des décisions des autorités publiques ayant une incidence sur l'environnement relevant du présent code n'appartiennent pas à une catégorie de décisions pour lesquelles des dispositions législatives particulières ont prévu les cas et conditions dans lesquelles elles doivent être soumise à participation du public, les dispositions des articles L 123-19 à L 123-19-6 du code de l'environnement leur sont applicables.

Article L 103-2

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Conformément au IV de l'article 148 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L 103-3

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

Article L 103-4

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article L 103-5

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de l'article L 103-2 et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique.

Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

Article L 103-6

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

OBJECTIFS ASSIGNES A LA CONCERTATION PRELABLE //

La commune de Verfeil a engagé trois procédures de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme :

- ➔ Une révision allégée n°1 par délibération du conseil municipal du 18 juillet 2019.
- ➔ Une révision allégée n°2 par délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021.
- ➔ Une révision allégée n°3 par délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021.

Les délibérations du conseil municipal fient les modalités de concertation suivantes :

- Installation d'un panneau d'exposition en mairie.
- Insertion dans le bulletin municipal d'un article présentant les objectifs et les propositions.
- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie.

Installation d'un panneau d'exposition en mairie //

Conformément aux modalités de concertation définies, un panneau d'exposition a été exposé en mairie.



LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERFEIL

DES PROCEDURES DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR
FAIRE EVOLUER UN DOCUMENT D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE	MODIFICATION	RÉVISION ALLÉGÉE	RÉVISION GÉNÉRALE
<p>Concerne un changement mineur ou la correction d'une erreur matérielle sans modification des orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</p>	<p>Concerne une évolution des droits à bâtir et/ou porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et/ou le zonage</p>	<p>Concerne une réduction de la zone A ou N ou d'une protection au regard des risques, des paysages et des milieux naturels sans porter atteinte à l'économie générale du projet (TADD)</p>	<p>Concerne un changement impliquant une modification de l'économie générale du projet (PADD)</p>

Le PLU : un outil de planification urbaine au service des habitants et du territoire

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2018. Ayant pour objectif de procéder à différentes évolutions du PLU, le Conseil Municipal a émis, via quatre délibérations et un arrêté modificatif, la prescription de plusieurs procédures simultanées :

>> Une (1) modification de droit commun prescrite le 18 juillet 2019 et ayant fait l'objet d'un arrêté modificatif en date du 22 octobre 2021

>> Trois (3) Révisions Allégées prescrites respectivement le 18 juillet 2019 et le 30 novembre 2021.

NOTA BENE // Les procédures présentées ci-dessous sont portées à la connaissance des Personnes Publiques Associées (PPA) et feront l'objet d'une enquête publique unique, dont les dates seront communiquées au public.

Révisions allégées

Révision allégée n°1 :

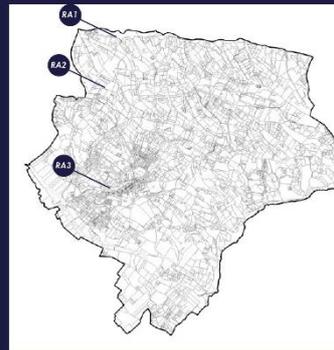
L'objet unique de la révision consiste à scinder en deux l'emprise foncière du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) initial "Nb" avec d'une part un secteur "Nbg" correspondant à l'emprise de l'activité existante de guinguette et d'autre part, un secteur "Nbv" destiné au club de voile, tous deux présents aux abords du Lac de Laragou.

Révision allégée n°2 :

L'objet unique de la révision consiste à créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) pour la pérennisation et le développement de l'activité de parc de loisirs "Zouzou Parc".

Révision allégée n°3 :

L'objet unique de la révision consiste à redéfinir les contours des zones IAU et N, visant à repenser l'aménagement global du quartier d'En Solomiac en procédant à un changement de leur périmètre respectif.



Modification

- >> **AVRIL 2022** : Saisine de l'Autorité Environnementale
- >> **MAI 2022** : Arrêt du projet et bilan de la concertation en Conseil Municipal
- >> **JUIN 2022** : Examen conjoint et Avis des Personnes Publiques Associées
- >> **SEPTEMBRE 2022** : Enquête publique
- >> **NOVEMBRE 2022** : Approbation théorique de la procédure par le Conseil Municipal

LES PROCHAINES ÉTAPES

La procédure de modification regroupe plusieurs éléments modificatifs au sein d'une seule et même procédure. Cela concerne des corrections réglementaires, des ajouts, des modifications et suppressions d'emplacements réservés, des modifications marginales de zonage, des ajouts de bâtiments pouvant changer de destination.



Publication d'articles dans le bulletin municipal //

Conformément aux modalités de concertation définies, un article, pour chaque procédure a été publié dans le bulletin municipal.



RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2019, la commune de Verfeuil a prescrit une procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme portant sur un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) tel que défini à l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, permettant le développement de certaines activités de tourisme et loisirs aux abords du lac du Laragou.

Ce secteur, nommé « Nb », a été délimité au regard de perspectives d'équipements envisagés il y a de ça plusieurs années, et qui ne correspondent pas aux aménagements finalement réalisés ou projetés, notamment constitués d'une guinguette et d'un club de voile.

Il convient donc d'actualiser le PLU pour accompagner au mieux le développement de ces équipements qui participent à la valorisation économique et touristique de la commune et, plus largement de l'intercommunalité.

Cela nécessite de modifier les emprises foncières incluses dans ce STECAL et d'ajuster ponctuellement les règles applicables à ces deux activités. Il est donc proposé de scinder en deux le secteur initial « Nb » avec d'une part un secteur « Nbg » correspondant à l'emprise de l'activité existante de guinguette et d'autre part, un secteur « Nbv » destiné au club de voile.

Les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLU de la commune de Verfeuil telles que précédemment décrites, à savoir :

- Le reclassement, en partie, des parcelles section A 83 et 373 de la zone N en STECAL « Nbg » (= 0,29 ha)
- Le reclassement des parcelles section A 449, 451, 465 et A 574 en partie de la zone Nb en STECAL « Nbv » (= 0,12 ha)
- Le reclassement des parcelles section A 452, 455 et A 456 en partie de la zone N en STECAL « Nbv » (= 0,02 ha)
- Le reclassement des parcelles section A 408, 457, 461, 463 et en partie A 574 de la zone Nb en zone N (= 1,99 ha).
- L'insertion dans le règlement écrit de la zone N de règles de constructibilité adaptées et portant uniquement sur l'emprise des STECAL créés.

2

RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2021, la commune de Verfeuil a prescrit une procédure de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme portant sur la création d'un sous-secteur au sein de la zone Ns.

Initialement projeté dans le cadre du dossier en cours de constitution visant la procédure de modification n°1 du PLU, il était prévu de permettre des constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du parc de loisirs « Zouzou Parc », en modifiant légèrement le règlement écrit de la zone Ns.

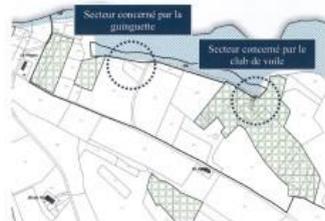
Toutefois, des précisions ont depuis été apportées quant au détail du projet qui vise notamment à permettre la construction de locaux pour la restauration des visiteurs, pour le stockage de matériel et d'activités de loisirs ou encore la création d'un logement de fonction sur site.

Ces besoins excèdent les possibilités d'ajustements réglementaires envisagés initialement pour le secteur Ns.

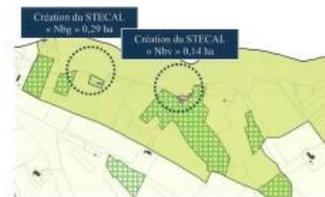
Ainsi, au regard de l'intérêt de pérenniser et de développer cette activité de tourisme et de loisirs sur la commune, il convient d'actualiser le PLU en permettant la création d'un sous-secteur au sein de la zone Ns pour y établir des règles spécifiques et ajustées aux seuls besoins.

La création de ce STECAL destiné à la réalisation des constructions susmentionnées sera accompagnée de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) projet organisant spécifiquement les conditions d'urbanisation de ce secteur.

4



Zonage actuel (PLU Verfeuil)

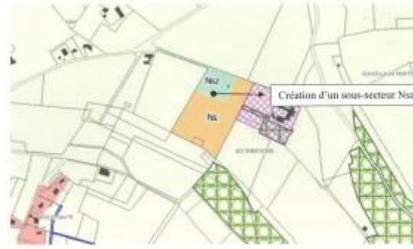


Zonage futur (PLU Verfeuil – Citadis conseil)

3



Secteur concerné par l'activité existante du Zouzou Parc (Géoportail)



Zonage futur (PLU de Verfeil - Citadial conseil)



Zonage actuel (PLU de Verfeil)

La zone Nsz nouvellement créée représente 0,017% de la superficie communale.

Afin de guider l'aménagement du site, la collectivité a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le périmètre du sous-secteur « Nsz » afin de préciser les aménagements projetés et encadrer les droits à bâtir.



OAP projet du sous-secteur « Nsz » (PLU de Verfeil - Citadial conseil)

RÉVISION ALLEGÉE N°3

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2021, la commune de Verfeil a prescrit une procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme portant sur la redéfinition des contours des zones IAU et N du secteur En Solomiac.

La zone IAU située au sud et en contrebas du pôle culturel d'En Solomiac (également appelée dans le volet OAP du PLU secteur « En Cani / En Ténéra ») est destinée à la réalisation d'un nouveau quartier, principalement à vocation d'habitat sur un horizon de court terme.

Identifiée au PLU en vigueur, sa délimitation se justifie par son emplacement stratégique entre les équipements culturels d'En Solomiac, la zone économique de Plossane et la plaine des sports de Courbenause.

L'évolution des réflexions sur la composition de ce nouveau quartier et sur les besoins en équipement de la commune l'ont conduite à envisager une organisation différente.

Il s'agit de concentrer le développement urbain sur la partie ouest du secteur, le long de la rue de l'Autan et de maintenir et de valoriser une continuité écologique en partie est, le long du ruisseau du Rieubaquié.

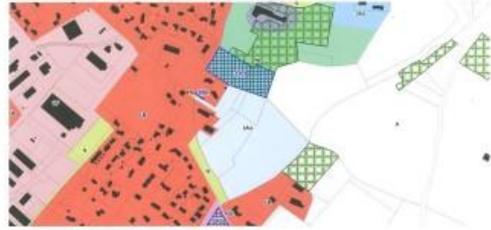
Ce changement stratégique dans l'aménagement global de ce quartier conduit à :

- supprimer l'emplacement réservé ERD dont la vocation n'est pas confirmée, alors que le pôle culturel d'En Solomiac dispose déjà d'un espace de stationnement.
- redéfinir les contours des zones IAU et N, visant à procéder à un changement de leur périmètre respectif :
 - Avec le versement, pour 1 hectare environ, de terrains de la zone IAU vers la zone N, en partie est le long du ruisseau du Rieubaquié
 - Avec le versement, pour 1 hectare environ, de terrains de la zone N vers la zone IAU, en partie nord-ouest de la zone, au niveau de l'emplacement réservé supprimé parallèlement.

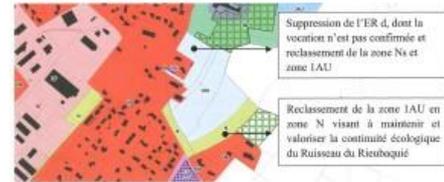




Secteur En Solomiac (Céoportail)



Extrait du règlement graphique en vigueur du PLU (PLU de Verfeil)



Extrait du règlement graphique modifié du PLU (PLU de Verfeil - Citadla conseil)

En lien avec l'objet de la procédure de révision allégée n°3, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée (En Cani / En Ténéra) est reprise afin d'en redéfinir le parti d'aménagement, tout en conservant les grands équilibres précédemment établis.



Extrait du carnet des OAP en vigueur du PLU (PLU de Verfeil)



Extrait du carnet des OAP modifié du PLU (PLU de Verfeil - Citadla conseil)

Parallèlement aux documents mis à disposition du public, une modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours actuellement. Celui-ci apporte principalement des compléments et des améliorations notamment permettant d'une part une meilleure interprétation des dispositions réglementaires établis au PLU (règles concernant les possibilités d'extensions limitées en zone A, bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, modifications des règles en zone NS), d'autre part apporter quelques compléments dans les règles visant les secteurs constructibles principalement en zone UC et UCh, et finalement permettant de tenir compte de nouveaux besoins et des évolutions dans la stratégie d'équipement communal à travers une refonte générale des emplacements réservés et une clarification des termes et définitions de l'urbanisme.

La procédure de modification n°7 du PLU de Verfeil n'est pas soumise à concertation préalable mais fera en revanche partie des documents mis à disposition du public lors de l'Enquête Publique qui aura lieu le deuxième semestre 2022.

Vous pouvez dès à présent vous rendre en Mairie aux horaires d'ouverture pour consulter les éléments des documents de révisions allégées 1,2 et 3 mis à votre disposition à l'entrée du bâtiment et consulter le panneau d'affichage qui y fait référence.

Un cahier de recueil d'observations est également à votre disposition.

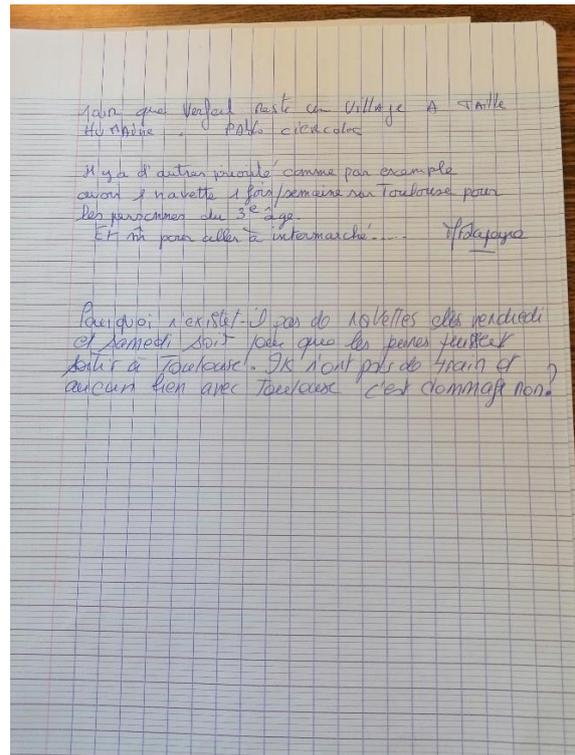
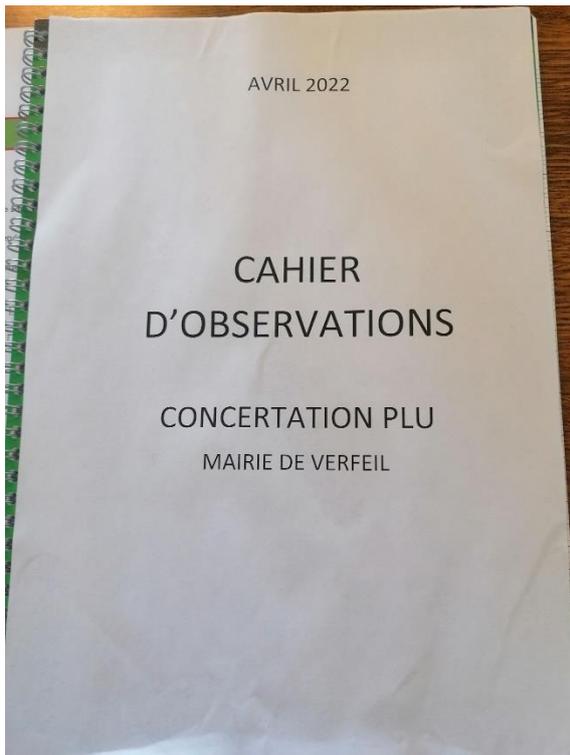
Pour plus de renseignements sur ces procédures, veuillez prendre rendez-vous à l'adresse : habitat@mairie-verfeil31.fr avec Madame DUARTE-SANCHEZ les lundis et mardis matin de 9h à 11h.



Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie //

Conformément aux modalités de concertation définies, un cahier de recueil des observations a été mis à disposition du public pendant toute la durée de la concertation.

Toutefois, malgré les mesures de publicité, peu de remarques ont été consignées sur le cahier de recueil des observations dont trois n'ayant pas de lien direct avec les procédures de modification du PLU en cours.



Révision Allégée n° 2 :

Je souhaite attirer votre attention sur
l'impact à l'accès à la parcelle 4, 5
Si celle-ci n'est pas intégrée au projet
et route Agricole, elle doit former une
route accessible à des engins agricoles.
Bonne nuit
D. Anne CHERPON

// BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

La concertation a été rendue possible de manière continue durant toute l'élaboration des projets de révisions allégées n°1 – n°2 et n°3 du PLU.

Malgré les modalités mises en place, et ce sur des supports diversifiés, il est fait le constat que peu d'observations ont été consignées dans le cahier de recueil des observations dans le cadre de la concertation.

Ce bilan est entériné par délibération du conseil municipal du 28 juin 2022.