

Département de La Haute-Garonne

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Du mardi 11 octobre 2022 au lundi 07 novembre 2022 inclus

Relative au projet de modification n°1

Du Plan local d'urbanisme de la commune de

VERFEIL

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur : Christian BUZET

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la modification n°1

Les conclusions

Sur la forme :

Inscrit sur la liste des commissaires-enquêteurs de la Haute-Garonne, j'ai été désigné le 28 juillet 2022 (décision n°E22000103/31) par Mme Florence NEGRE-LE GUILLOU, magistrate déléguée par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse, pour conduire l'enquête relative à la modification n°1 et aux révisions allégées n°1, 2 et 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Verfeil.

Monsieur Patrick PICQLUE maire de Verfeil, a pris le 6 septembre 2022, l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique unique au titre de la modification n°1, et des révisions allégées n° 1, 2 et 3 du plan local d'urbanisme.

Cette enquête publique unique s'est déroulée du 11 octobre 2022 au 7 novembre 2022. Le commissaire enquêteur a tenu permanence dans les locaux de la mairie à trois reprises, les 11 et 22 octobre, et le 7 novembre.

A la connaissance du commissaire-enquêteur, la publicité légale par affichage et par voie de presse, en vue d'informer le public, a bien été réalisée dans les règles et délais prévus par la législation en vigueur. Le dossier d'enquête a donné lieu à dématérialisation en vue d'une consultation par voie électronique sur le site de la mairie, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public dans les locaux de l'Hôtel de ville.

Le local affecté aux permanences du commissaire-enquêteur était parfaitement adapté, le public pouvant s'exprimer librement sans contrainte de temps ou d'inconfort.

Sur la forme, le dossier d'enquête n'appelle pas d'observations.

Sur le fond :

a) Le projet communal

La commune de VERFEIL est située dans le département de la Haute-Garonne, en limite du département du Tarn. Historiquement et culturellement, la commune se situe dans le Lauragais. Elle n'intègre pas le pôle urbain de Toulouse, mais elle fait cependant partie de l'aire urbaine de Toulouse, n'étant distante de la capitale régionale que d'une vingtaine de kms.

La future liaison autoroutière Castres-Toulouse passera à proximité de l'agglomération de Verfeil et deux échangeurs desserviront cette dernière. Ceci devrait donc augmenter l'attractivité de cette commune pour les actifs travaillant au sein de l'agglomération toulousaine, et donc la demande foncière.

Au regard des évolutions constatées sur la commune, de celles envisageables sur le futur, la municipalité a souhaité faire évoluer son PLU en adaptant les pièces réglementaires de ce dernier. Par une délibération du 18 juillet 2019, le conseil municipal a lancé la procédure de modification.

La modification n°1 a pour objet de :

- Repréciser et légèrement modifier les règles qui concernent les constructions d'extensions et d'annexes aux bâtiments en zones agricole et naturelle,
- Compléter le repérage et le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N,
- Modifier partiellement les règles d'emprise au sol en zone U, afin de favoriser une politique de densification adaptée aux différents tissus urbains,
- Formuler un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU afin de proposer une stratégie de développement urbain progressif,
- Assouplir la règle de respect des coloris et teintes définis par les STAP (services territoriaux de l'architecture et de l'environnement)
- Faire le point sur les emplacements réservés au regard des besoins et projets actuels (suppression, création ou réduction de certains emplacements réservés),
- Apporter des évolutions ponctuelles au règlement écrit au regard du retour d'expériences, notamment lorsque des difficultés d'interprétation ont été constatées,
- Définir plus explicitement certaines notions et certains termes utilisés au PLU.

Pour cela le règlement écrit sera modifié, ainsi que le règlement graphique dans lequel seront identifiés de nouveaux bâtiments situés en zone agricole et naturelle, pouvant changer de destination, et certains emplacements réservés (ER) seront modifiés.

Ces modifications ne sont pas susceptibles de remettre en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles entrent donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification du PLU, régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

b) Les avis des personnes publiques associées sur ce projet de modification :

Aucune personne publique consultée n'a émis d'avis défavorable sur la totalité de cette modification : avis défavorable sur certains points, avis favorable éventuellement assorti de réserves, absence d'avis.

Ont émis pour le moins des réserves :

- **La Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :** avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N, ces extensions devraient être limitées à 200 m² (et non 250 comme envisagé).

La commune souhaite maintenir la règle des 250 m² déjà présente dans le PLU actuel. Il ne paraît pas en effet fondamental, du point de vue de la protection l'environnement et de l'activité agricole, d'y apporter une modification.

- **La Chambre d'agriculture** : émet un avis défavorable sur cette modification n°1 au motif que :
- Les extensions de constructions d'habitation, en zone A et N, doivent être limitées à 200 m², et non 250 m², et à 4 m de hauteur ;
- L'emplacement réservé n° 8 (création d'une voie d'accès aux zones à urbaniser d'En Verre, 585 m²), doit être modifié afin de s'inscrire dans la zone UB et non dans la zone N ;
- Le projet prévoit 19 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, il conviendrait de les dénombrer en y intégrant les changements de destination déjà autorisés, afin d'avoir une vue d'ensemble ;

Sur le premier point, la commune apporte la même réponse qu'à la CDPENAF. Sur les deux autres points les recommandations de la chambre d'agriculture seront suivies par la commune.

- **Service départemental de l'eau et de l'assainissement ("Réseau 31")** :

Cet avis, très détaillé, reprend l'état des lieux pour l'assainissement collectif, et les perspectives compte tenu de l'augmentation prévisible des constructions. La station d'épuration du Girou va arriver à saturation et des travaux sont à prévoir sur cet équipement. Par ailleurs, à plus long terme, la création d'une deuxième station d'épuration pour la zone d'activité doit être envisagée. Ce service demande le maintien des emplacements réservés pour les fossés.

Des recommandations sont par ailleurs formulées pour les eaux pluviales, le service demandant d'orienter les aménageurs vers des techniques dites "alternatives" (infiltration à la parcelle...).

La commune formule des propositions allant dans le sens de observations de Réseau 31, notamment quant au maintien des fossés en emplacements réservés, et l'utilisation de formules alternatives pour les eaux pluviales.

c) Les observations du public :

Le projet de modification n° 1 du PLU de Verfeil a donné lieu à 8 observations du public. Certaines méritent un examen plus particulier.

Lors des permanences, trois observations ont été formulées quant aux bâtiments étant signalés sur les plans comme pouvant changer de destination. Aucune demande n'a été formulée en vue de faire inscrire une construction à cette fin, alors qu'elle ne l'aurait pas été. Les demandeurs voulaient avoir plus d'informations sur les changements possibles. Dans un cas, une famille a signalé une discordance, dans le PLU actuel, entre d'une part le plan portant la signalétique sur l'un de leur bâtiment, d'autre part l'annexe listant lesdits bâtiments et comprenant une erreur sur le nom de leur propriété.

La commune s'est engagée à faire les vérifications nécessaires. Cela rend d'autant plus utile la mise en place d'une nouvelle annexe listant ces bâtiments, intégrant les changements de destinations déjà possibles, et les nouvelles envisagées dans le projet de modification.

Deux observations ont été formulées par des propriétaires de parcelles classées en 2 AU (zones à urbaniser fermées). Ils demandent leur classement en 1 AU. La commune n'envisage pas cette ouverture. Ce n'est effectivement qu'à l'occasion d'une prochaine révision que cette question pourrait être examinée.

d) Les observations du commissaire enquêteur :

Dispositions générales, article 4 du règlement : ...”3) *les piscines, plages de piscines, locaux techniques et terrasses non couvertes ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol...*”. La notion de “locaux techniques” devrait être précisée : hauteur, surface maximale afin d'éviter les dérives et les interprétations litigieuses sur la notion de “local technique” pour le calcul de l'emprise au sol.

La commune indique qu'elle veut faire référence au locaux techniques non constitutifs de surface de plancher et à usage exclusif pour la piscine ou pour des machines nécessaires au fonctionnement des réseaux. Elle prévoit d'apporter comme précision « non constitutif de surface de plancher ».

Il me paraît cependant difficile d'associer la notion de “locaux” (techniques) et celle d'absence de surface de plancher, un local comprenant à priori un plancher. La commune doit trouver une formulation plus claire, ou poser explicitement une surface maximale pour ces locaux techniques, afin d'éviter les difficultés d'interprétation de cette notion de locaux.

Desserte par les réseaux : pour les différentes zones urbaines, le règlement indique que l'écoulement des eaux pluviales devra se faire dans le réseau collectif d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Or les services de l'Etat recommandent plutôt de privilégier “l'infiltration à la parcelle”. La commune propose de préciser dans le règlement écrit, et conformément aux doctrines des eaux de la DDT et de Réseau 31, la mention « priorité sera faite à l'infiltration des eaux à la parcelle ».

Changement de destination des bâtiments : le projet prévoit 19 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, il conviendrait de les dénombrer en y intégrant les changements déjà autorisés, dans un document donnant une vue d'ensemble.

La commune entend donner une suite favorable à cette remarque.

En zone UC2, les extensions aux habitations existantes seront désormais limitées à 50 m², sans qu'il soit cependant précisé s'il convenait d'entendre surface d'emprise au sol ou de plancher. La correction proposée par la commune, à savoir que “...les extensions permises dans la zone seront bien limitées à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol”, n'est cependant pas très explicite, ces deux notions ne recouvrant pas les mêmes réalités. Il conviendrait de ne laisser subsister que celle d'emprise au sol. C'est d'ailleurs cette notion qu'il est envisagé de retenir pour les extensions d'habitation en zone A et N.

Emplacements réservés : Le projet prévoit la suppression de plusieurs emplacements réservés, notamment des fossés destinés à recueillir les eaux épurées de l'assainissement autonome. Cette suppression ne semble pas justifiée, le service “Réseau 31” émettant notamment des réserves quant à cette suppression.

La commune a répondu qu'elle maintiendra bien les fossés en emplacements réservés.

C'est effectivement souhaitable.

Quant aux documents graphiques : Les STECAL n'apparaissent pas en tant que tels sur le plan. Il conviendrait de les identifier. Il en est de même des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'il conviendrait d'identifier par leurs noms sur les plans, de manière à pouvoir se rapprocher du cahier qui leur est dédié dans les documents du PLU.

e) Conclusions du commissaire-enquêteur

Quant à la régularité du déroulement de l'enquête : Le Commissaire-enquêteur n'a pas d'observations à formuler, toutes les phases s'étant déroulées correctement et conformément à la législation en vigueur : prise des différentes décisions par la collectivité, mesures de publicité préalables à l'enquête publique, tenue des permanences, accueil du public, communication avec la collectivité durant l'enquête, clôture de l'enquête, traitement du procès-verbal de synthèse des observations.

Quant au dossier soumis à l'enquête, à l'exception de quelques insuffisances dans le règlement graphique, la complétude et la qualité de celui-ci n'appellent pas d'observations.

Quant au projet de la commune :

Le bilan de ce projet peut se résumer ainsi :

1 Aspects négatifs :

- Cette modification reste très limitée, et n'appréhende que très partiellement les évolutions futures de la collectivité ;
- Des précisions doivent encore être apportées au règlement écrit et au règlement graphique ;

2 Aspects positifs :

- Cette modification apporte des éclaircissements nécessaires pour certaines notions, et constitue un "toiletage" utile des documents d'urbanisme ;
- La mise en œuvre de cette modification ne serait pas susceptible de nuire à l'environnement ;
- Elle anticipe en partie la demande future de logements sur la commune.

En conséquence, il ressort de ce bilan que les aspects positifs du projet l'emportent sur ses aspects négatifs, et qu'au demeurant certains de ces derniers peuvent encore être atténués dans la phase finale de modification du PLU.

- L'AVIS

- Conformément à l'arrêté du 6 septembre 2022, l'enquête publique relative à la modification numéro 1 du Plan local d'urbanisme de la ville de VERFEIL s'est déroulée du 11 octobre 2022 au 7 novembre 2022.
- Aux motifs :
- Que les modalités de l'enquête publique ont été respectées, à savoir la publicité légale, le contenu et la forme du dossier soumis à l'enquête, la formulation des observations du public, la tenue des permanences ainsi que l'ouverture et la fermeture du registre d'enquête ;
- Que le projet s'inscrit bien dans les orientations urbanistiques posées par le PADD ;
- Que ce projet est compatible avec le SCOT du Nord Toulousain ;
- Qu'aucune observation fondée, visant à revoir les termes du projet n'a été émise au cours de l'enquête ;
- Qu'aucune remarque émanant des personnes publiques associées ne remet en cause le projet ;
- Que les aspects positifs l'emportent sur les aspects négatifs ;

Je donne un avis favorable à la modification numéro 1 du Plan local d'urbanisme de la ville de VERFEIL.

Cet avis est cependant assorti des **recommandations suivantes** :

- Compléter les documents graphiques en identifiant les zones STECAL et OAP ;
- Mieux préciser la notion de local technique associé à une piscine, en vue du calcul du coefficient d'emprise au sol ;
- Établir un inventaire détaillé des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Quant aux eaux pluviales, modifier le règlement en précisant que la priorité doit être donnée à l'infiltration à la parcelle ;

- En zone UC2, pour les extensions aux habitations existantes, mieux préciser la notion de surface autorisée.
- Maintenir, en emplacements réservés, les fossés ;
- Établir et soumettre à l'assemblée délibérante un règlement écrit et un règlement graphique unique, regroupant les changements opérés par cette modification numéro 1, mais aussi par les révisions allégées numéro 1, 2 et 3.

Fait à Toulouse le 6 décembre 2022

Le Commissaire-enquêteur



