

**Département de La Haute-Garonne**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

Du mardi 11 octobre 2022 au lundi 07 novembre 2022 inclus

**Relative au projet de révision allégée n° 2**

**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 révision allégée n° 2**

### **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 PLICQUE 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 accessible au public dans les locaux de l'Hôtel de ville.

Le local mis à disposition 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 sur 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 30 novembre 2021, le conseil municipal a lancé la procédure de révision allégée n° 2 :

**La révision allégée n° 2** a pour objet de modifier le zonage du secteur Ns sur lequel est actuellement implantée une ferme de loisirs dénommée “Zouzou Parc”. Ces installations, comprenant une mini ferme avec des animaux et divers jeux (jeux gonflables, trampoline, tyrolienne...) accueillent, depuis 2015, des groupes d’enfants avec leurs parents ou des animateurs (familles, centres de loisirs, Clae...).

Dans les secteurs Ns de l’actuel PLU, sont notamment autorisées “...*les constructions et installations à condition qu’elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d’équipement d’intérêt collectif et d’activités de loisirs...les aires de sport et de stationnement ouvertes au public à condition qu’elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu’elles n’aggravent pas les risques...*” ; c’est dans ce cadre que fonctionne actuellement le “Zouzou parc.

Le projet vise à créer, dans cette zone Ns, un sous-secteur Nsz sur 0,73 ha dans lequel serait autorisée la construction de locaux pour la restauration des visiteurs, pour le stockage du matériel et la mise à l’abri des animaux ainsi que d’un logement destiné à la surveillance du site. Cela se ferait dans le cadre d’un Secteur de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL), d’une emprise réduite et dans lequel seraient autorisées des constructions dans le respect des dispositions de l’article L.151-13 du code de l’urbanisme.

Le but est de permettre à cette activité de se développer, tout en restant bien intégrée dans le cadre général agricole du secteur.

**b) Les avis des personnes publiques associées sur ce projet de révision allégée n° 2 :**

Plusieurs avis ont été formulés.

Les réserves suivantes ont été émises :

**Services de l’Etat, la Direction Départementale des Territoires (DDT) :**

**Pour la RA2**, il est rappelé que ce projet vise à créer un STECAL Nsz, par réduction d’un STECAL existant (Ns), afin de développer la ferme de loisirs existante en créant des locaux de restauration pour les visiteurs, de stockage de matériels et d’un logement de fonction.

La DDT demande que le périmètre du STECAL soit limité “...*au plus près des bâtiments, stationnement compris. Les surfaces de plancher excitantes et créées devraient apparaître dans le dossier. Cela nécessite que le projet soit déjà bien abouti et précis.*”.

Cette administration demande aussi que l’OAP soit davantage précisée, et que le recours à des clôtures végétalisées soient prévues. Elle rappelle enfin les règles en matière d’infiltration d’eaux pluviales.

La commune s’est engagée à suivre les recommandations de la DDT en ce qui concerne les clôtures végétalisées et la collecte des eaux pluviales.

**Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :**

- La commission émet un avis défavorable pour la révision allégée n°2 (Zouzou parc) visant à créer un secteur Nsz, au motif que le projet n'est pas abouti, que la taille de 0,73 ha paraît disproportionnée au vu de l'activité, la taille des surfaces de plancher devant être limitée.

**Chambre d'agriculture :** La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur cette révision allégée n°2, au motif que le besoin d'un logement au titre du gardiennage, n'est pas assez démontré, et que les autres locaux apparaissent disproportionnés (750 m<sup>2</sup> au sol maximum, et 9 m de haut) au regard du projet.

Pour les trois avis ci-avant, la commune a fait part de son souhait de mieux redéfinir, avec le porteur de projet, les limites de ce dernier.

**La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) :** a pris une décision de dispense d'évaluation environnementale au par cas, en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme. La MRAE a notamment constaté que les règles de constructions étaient encadrées, et que les espaces des nouveaux STECAL étaient déjà anthropisées et concernaient des activités existantes.

**c) Les observations du public :**

Le gérant actuel du Zouzou Parc a formulé une observation assortie d'un dossier résumant son projet. Il exploite depuis 7 ans sur ce site, une "ferme de loisirs", sous le statut d'exploitant agricole, dans laquelle il accueille des groupes d'enfants. Il est aujourd'hui limité dans son activité, et souhaite agrandir ses installations, en créant un hangar agricole afin de stocker le matériel, un local "hors sac" pour les groupes de visiteurs, un abri pour les chevaux et un local de restauration.

Il souhaite savoir si la révision allégée envisagée, lui permettra ces réalisations, dont il présente un dossier (esquisse d'architecte) porté au registre.

Par ailleurs, les propriétaires d'une habitation située à proximité de ce parc demandent à ce que les constructions envisagées soient le plus éloignées possible de leur habitation, en raison notamment des nuisances sonores générées par cet équipement lorsqu'il accueille des groupes d'enfants.

Ils demandent aussi une amélioration de la signalisation routière, des usagers du parc arrivant parfois par erreur sur leur propriété.

**d) 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, 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 :**

- Ce projet conduit à maintenir une artificialisation de sols, et à implanter des constructions dans un secteur essentiellement affecté à l'activité agricole.

#### **2 Aspects positifs :**

- Maintien et développement d'une activité économique, à finalité sociale, qui s'inscrit tout à fait dans l'environnement naturel et agricole du secteur ;
- Activité ne nécessitant pas une extension des réseaux ;
- Activité ne générant pas de nuisances particulières (hors le bruit des enfants dans la journée...), et n'étant pas préjudiciables à la qualité des paysages ;
- Projet n'ayant pas, de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, d'incidence notable sur l'environnement ;
- Projet portant sur des surfaces déjà anthropisées, ne consommant donc pas de terres agricoles ;

**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 révision du PLU.**

## **L'AVIS**

Conformément à l'arrêté du 6 septembre 2022, l'enquête publique relative à la révision allégée numéro 3 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 ;
- Que les considérations qui ont conduit à un avis défavorable de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture peuvent être prises en compte dans le présent avis ;
- Que les aspects positifs l'emportent sur les aspects négatifs ;

**Je donne un avis favorable à la révision allégée numéro 2 du Plan local d'urbanisme de la ville de VERFEIL.**

Cet avis est cependant assorti de la **recommandation suivante** :

- Le projet conduirait, compte-tenu de la surface du STECAL (7300 m<sup>2</sup>) et d'un coefficient d'emprise au sol envisagé à 10 %, à un ensemble de construction de 730 m<sup>2</sup> au sol, sur une hauteur de 9 m au faitage. Une telle construction serait susceptible de nuire à la qualité du paysage, compte notamment tenu de sa situation sur une hauteur.
- **En conséquence je recommande :**
- De limiter la hauteur des bâtiments à 4 mètres à l'égout de toit, comme c'est déjà le cas pour les annexes en zones A et N ;
- Soit, de limiter la surface totale de plancher (par exemple à 250 m<sup>2</sup>), soit de réduire la surface du STECAL à 2500 m<sup>2</sup> ;
- De prévoir, en ce qui concerne l'éventuel logement, une résidence démontable, comme le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour ce type de secteur.

Fait à Toulouse le 6 décembre 2022

Le Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.