

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° 3

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 alléguée n° 3

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 alléguées 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 alléguées 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° 3 :

La révision allégée n° 3 a pour objet de redéfinir le zonage du secteur 1AU (En Cani et En Ténéra) situé au sud de la commune et en contrebas du pôle culturel d'En Solomiac.

La commune souhaite une organisation différente de ce nouveau quartier, qui s'affirme de plus en plus comme un quartier d'habitat. La commune entend intensifier l'habitat sur ce secteur, le long de la rue de l'Autan. Pour cela elle souhaite supprimer l'emplacement réservé Erd (environ 1 ha) destiné à un équipement public, afin de transformer ces surfaces en 1 AU. Parallèlement des surfaces équivalentes, actuellement en 1AU au sud Est de la même zone, seraient classées en N, en partie notamment le long du ruisseau de Rieubaquié. L'« Orientation d'aménagement et de programmation » (OAP) correspondante serait modifiée.

b) Les avis des personnes publiques associées sur ce projet de révision allégée n° 3 :

Aucun avis défavorable n'a été émis par les personnes publiques consultées. Toutes n'ont pas formulé un avis, certaines ont émis un avis favorable avec des réserves.

Les principales réserves sont les suivantes :

Le syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain :

Il formule :

- Une réserve en demandant de porter la densité de logements à la fourchette haute de ce secteur, soit à 25 logements / ha, au lieu de 14,3 logements / ha, comme il ressort du projet ;
- Une recommandation, allant dans le même sens : en demandant de prendre en compte les objectifs de la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021, en tendant vers une réduction de la consommation d'espace, en travaillant sur les densités urbaines.
-

La commune a produit une réponse circonstanciée : Elle indique vouloir *se rapprocher du porteur de projet pour diversifier les formes urbaines qui pourraient être prévues dans ce secteur (maisons individuelles, logements collectifs ou groupés, mixité des typologies, etc...)*. Elle précise cependant, que *l'objet de la Révision Allégée n°3 n'a pas pour vocation de modifier les règles déjà établies dans l'OAP du PLU en vigueur (2018). Il n'est donc à ce jour, pas question de modifier les densités définies dans les différents documents du PLU approuvé. Le seuil de 14.3 logements à l'hectare correspond à la fourchette basse du SCOT Nord Toulousain actuellement en vigueur de 15 logements à l'hectare. La notion de compatibilité du PLU avec le SCOT est donc respectée ici. La question de l'anticipation de la trajectoire communale concernant la consommation foncière est en cours d'analyse, une étude sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la communauté de commune est en cours. Les élus sont en attente de précisions qui doivent être apportées par les services de l'état. La trajectoire ZAN sera surement intégrée lors de la future révision du PLU.*

Cette réponse est en cohérence avec les objectifs du SCOT, ceux du PADD, et les lignes générales du PLU actuel. Effectivement une nouvelle réflexion devra être engagée à terme, avec la mise en place du “zéro artificialisation nette”.

Avis de “Réseau 31” (Service départemental de l’eau et de l’assainissement) :

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.

Pour la révision allégée n°3, le réseau d’eau potable existe, mais une canalisation sera certainement à remplacer.

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...). Le règlement prévoit en effet, généralement, le raccordement obligatoire au réseau public d’eaux pluviales.

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 la nouvelle OAP permet le maintien et la valorisation de la continuité écologique associée au ruisseau de Rieubaqué.

c) Les observations du public :

Deux observations ont été formulées :

Un usager regrette la suppression de l’emplacement réservé (Erd) situé au sud de l’espace culturel de Solomiac, emplacement réservé à “l’extension de l’espace vert d’accompagnement du centre culturel d’En Solomiac” (9570 m2).

Il demande l’abandon de cette révision allégée. Pour cela il argue :

- De la nécessité de maintenir une zone tampon entre le centre culturel (bâtiment ancien) et les futures zones d’habitat ;
- Du besoin qui apparaîtra dans le futur d’un centre associatif, qui aurait dû s’installer sur ces parcelles ;
- De la présence, déjà, d’une continuité écologique le long du ruisseau de Rieubaqué, qui peut être améliorée sans mobiliser pour autant une telle surface ;
- Des difficultés de circulation que va générer une densification plus importante du secteur.

Dans sa réponse, la commune réfute ces observations en faisant notamment valoir qu’aucun projet culturel n’était arrêté pour cet emplacement réservé, que le choix a été fait d’augmenter la surface liée à la continuité écologique et que la modification de la zone n’entraîne pas d’augmentation des surfaces à construire.

Les arguments de la collectivité peuvent en effet être entendus.

La seconde observation a été formulée par le président de la société qui a présenté un projet d'aménagement sur le secteur «En Cani/En Ténéra ». Il demande que quelques corrections soient apportées au règlement de la zone et au document de l'OAP. Celles-ci concernent essentiellement les plans, elles sont plutôt formelles : survivance de quelques mètres carrés classés en N au sein de la zone 1 AU, différence dans le contour de l'OAP entre le document graphique et le plan de l'OAP, dessin de la future voirie confus (mode doux ?), précisions à apporter sur la hauteur maximale des constructions...

Dans sa réponse, la commune prend en compte les différents éléments de cette observation. En ce qui concerne cependant la hauteur maximale des constructions, la collectivité indique que « *la hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse* ». Ce choix peut s'entendre, cependant il conduit à réduire la hauteur maximale dans le cas de toits terrasses, le sommet d'un acrotère étant plus élevé que celui d'un égout de toit dans la configuration d'une toiture traditionnelle. Un tel choix peut compromettre la réalisation de bâtiments à deux niveaux. Il serait alors préférable de retenir plutôt le bas de l'acrotère ou, si la collectivité fait le choix de maintenir le sommet de celui-ci, de retenir aussi celui de la sablière pour les toitures traditionnelles, ces deux valeurs étant assez proches. Mais il conviendrait alors de relever ces hauteurs maximales (environ 1 mètre).

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 :

- La commune se prive de la possibilité de réaliser un équipement public (extension du centre culturel ou de ses parkings) sur l'emplacement jusque-là réservé ;
- Quelques incohérences apparaissent dans le dossier présenté ;

2 Aspects positifs :

- Réalisation d'un nouveau quartier à vocation d'habitat, à proximité du centre urbain, avec densification de la construction au sein de l'enveloppe urbaine ;
- La vocation de l'actuel emplacement réservé n'apparaît plus clairement ;
- Valorisation d'une continuité écologique le long du ruisseau Rieubaquié ;
- Ce projet allie le besoin de densification urbaine et celui du maintien des coupures paysagères et des continuités écologiques.

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 rectification 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, même si le syndicat mixte porteur dudit SCOT demande plus de densification ;
- 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 révision allégée numéro 3 du Plan local d'urbanisme de la ville de VERFEIL.

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

- Mieux définir les hauteurs maximales des constructions, en prenant en compte les spécificités des toitures terrasses.

Fait à Toulouse le 6 décembre 2022

Le Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CB', is centered on a light gray rectangular background.

Christian BUZET