

Département de La HAUTE GARONNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mardi 11 octobre 2022 au lundi 7 novembre 2022 inclus

Relative au projet de modification n°1

Et de révisions allégées n° 1, 2, et 3

Du Plan local d'urbanisme de la commune de

VERFEIL

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire-enquêteur : Christian BUZET

Sommaire

<u>I - Généralités</u>	<u>3</u>
<u>I.1 Préambule</u>	<u>3</u>
<u>I.2 Objet de l’opération envisagée</u>	<u>3</u>
<u>I.3 Le cadre juridique</u>	<u>4</u>
<u>I.4 Le dossier d’enquête</u>	<u>8</u>
<u>II Organisation et déroulement de l’enquête</u>	<u>9</u>
<u>II.1 Désignation du commissaire-enquêteur</u> :.....	<u>9</u>
<u>II.2 Organisation de l’enquête</u> :	<u>9</u>
<u>II.3 Concertation préalable</u> :	<u>12</u>
<u>II.4 Climat de l'enquête</u> :	<u>12</u>
<u>II.5 Rencontre avec les élus municipaux</u> :	<u>12</u>
<u>II.6 Synthèse des observations</u> :	<u>12</u>
<u>III Avis des personnes publiques associées</u> :	<u>13</u>
<u>IV Observations du public et du commissaire-enquêteur</u>	<u>17</u>
<u>IV.1 Observations du public</u> :	<u>17</u>
<u>IV.2 Observations du commissaire-enquêteur</u> :.....	<u>24</u>
 <u>ANNEXE</u> :	 <u>29</u>

I Généralités

I.1 Préambule

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.

La population de Verfeil est aujourd'hui d'environ 3700 habitants, elle a doublé sur les 40 dernières années, comme pour beaucoup de communes de l'aire urbaine toulousaine. Elle a cru de plus de 20 % en 10 ans (3047 habitants en 2008). La commune est membre de la Communauté de Communes des coteaux du Girou (C3G). Les communes de cet établissement public ont cependant délibéré pour maintenir la compétence urbanisme au niveau communal. C'est donc bien le maire de Verfeil qui est compétent afin de lancer la procédure d'enquête publique relative à une modification et des révisions allégées du plan local d'urbanisme.

La commune fait par ailleurs partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain.

La commune dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) communal approuvé le 22 mars 2018. Il n'a pas été modifié depuis. Au vu de certaines évolutions la commune a décidé de faire évoluer ce document par la voie d'une modification et de trois révisions allégées.

Les décisions de modification et révisions ont été prises par le conseil municipal par délibération du :

- 19 juillet 2019 pour la modification n° 1 ;
- 18 juillet 2019 pour la révision allégée n° 1 ;
- 30 novembre 2021 pour la révision allégée n° 2 ;
- 30 novembre 2021 pour la révision allégée n° 3 ;

Cette enquête publique unique a été prescrite, par arrêté du maire de Verfeil en date du 06/09/ 2022. Le maire a donc demandé à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire-enquêteur. Cette désignation est intervenue le 28/07/2022.

I.2 Objet de l'opération envisagée

La commune a décidé de faire évoluer le contenu de son PLU au moyen de quatre procédures distinctes : une modification et trois révisions allégées, celles-ci étant regroupées

en une enquête publique unique. L'arrêté d'ouverture en date du 6 septembre 2022 reprend l'objet respectif des différentes procédures :

- **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 ER) ;
 - 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.

- **La révision allégée n° 1** a pour objet l'établissement de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sur la zone N du lac de Laragou pour des activités économiques et de loisirs ;

- **La révision allégée n°2** a pour objet d'établir un STECAL sur le site de loisirs "Zouzou parc", également en zone N ;

- **La révision allégée n° 3** a pour objet la modification de l'emprise d'une zone à urbaniser (AU) dans le secteur d'En Solomiac.

I.3 Le cadre juridique

I.3.1 La modification

Aux termes de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme le projet de modification d'un PLU est soumis à enquête publique lorsque ce projet a pour effet de :

*“ 1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser... ”*

Le projet de modification conduit notamment à une augmentation des possibilités de construction, par le biais des changements de mode de calcul des coefficients d'emprise au

sol, des changements des règles de constructibilité en zone A. Par ailleurs, la carte des zones à urbaniser est également modifiée.

La procédure de modification du PLU de droit commun (article L153-41 du code l'urbanisme susvisé) a donc été choisie à bon escient, au lieu de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L153-45 à L153-48 du même code.

I.3.2 Les révisions allégées ;

En ce qui concerne les révisions allégées, ce type de procédure peut être mis en œuvre pour des projets d'extension de zones constructibles à condition de ne pas porter atteinte aux orientations définies par le PADD, ce qui est le cas ici. C'est une procédure plus rapide que la révision générale. Elle nécessite cependant une enquête publique. La procédure choisie n'appelle donc pas d'observation.

I.3.3 Objet de l'enquête publique :

La collectivité a décidé de regrouper ces 4 dossiers et de lancer une enquête publique unique. L'enquête a donc porté sur les 4 procédures d'évolution du PLU, le public ayant à sa disposition les 4 dossiers en consultation.

Ces procédures ont pour objet des évolutions mineures du PLU, en ce qui concerne la modification, et des changements spécifiques à certains secteurs pour les révisions allégées.

Modification n° 1 : son objet est d'apporter des compléments et améliorations à certaines dispositions du règlement :

Pour l'ensemble des zones, le règlement complète d'abord certaines définitions utilisées dans le PLU : "Annexe", "construction existante", "extension".

Il est aussi précisé que, pour le calcul de l'emprise au sol, "*Les piscines, locaux techniques et terrasses non couvertes ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol*".

Ensuite, pour les **zones A et N**, la commune souhaite adapter les règles de constructibilité concernant les extensions de constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes. La surface de ces extensions est désormais limitée à 30% de l'existant (pas de limite en pourcentage dans l'actuel PLU), et toujours pour une surface totale maximale de 250 m². Ces annexes ne devront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol (40 m² de surface de plancher actuellement).

Ces constructions ne devront pas dépasser 4 m de hauteur (pas de limite actuellement).

Les mêmes modifications sont proposées, dans les mêmes termes, pour la zone N.

En zone UC2, les extensions aux habitations existantes seront désormais limitées à 50 m².

En **zone UCh** : le coefficient d'emprise au sol est relevé avec une formule dégressive en fonction de la surface de terrain (% unique de 15 % actuellement).

Pour les zones UB, UC, A et N, la gamme des teintes à respecter pour l'extérieur des bâtiments est assouplie (...*rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant...*).

Il en est de même quant aux matériaux de couverture.

Quant aux zones AU :

Des propositions de modification sont faites, en zone AU1, pour les **OAP** :

Quant aux modalités d'ouverture à l'urbanisation :

Des OAP "EN CANNI" et "EN TENERA" :

Simplification des conditions d'ouverture, avec seulement 2 tranches sans autres conditions.

Pour ces OAP, l'exigence de production de 10 logements "*adaptés aux populations seniors*" est supprimée.

Pour les OAP "EN GARRIGUE" et "EN VERRE", la surface de chaque tranche est abaissée de 10 000 à 7 000 m².

Un nouveau calendrier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU est proposé.

Quant au règlement graphique :

Le projet prévoit la suppression de plusieurs emplacements réservés, notamment des fossés destinés à recueillir les eaux épurées de l'assainissement autonome.

Le secteur "EN CARAVELLE", classé en zone UB sera reclassé en UC, car il n'est pas envisagé de relier ce secteur à l'assainissement collectif (caractéristique de la zone UB).

Le projet identifie enfin 19 nouveaux bâtiments, en zone A et N, pouvant changer de destination, conformément aux dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Cette modification n°1 du PLU, ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément aux dispositions combinées des articles L.153-31 et L.151-36 du code de l'urbanisme.

Cette modification respecte donc bien le champ de la procédure de modification du PLU prévue à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Révision allégée n° 1 :

Cette révision concerne le secteur du lac de Laragou. Actuellement, il existe, en bordure de lac une zone Nb dans laquelle sont autorisées (article N2) "*...les constructions à usage de loisir à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone dans le strict cadre*

des activités nautiques et de modélisme du lac de Laragou (club house, buvette snack, sanitaires, vestiaires, installations sportives, entrepôt de matériel) ...

Dans ce cadre-là un club de voile s'est développé. Mais également une "guinguette" saisonnière indépendante de l'activité nautique (restauration), et en limite de la zone Nb actuelle. Ces activités fonctionnent dans des installations légères.

La collectivité souhaite remplacer cette zone par deux secteurs non contigus, l'un (Nbg) relatif à l'activité guinguette, l'autre (Nbv) à l'activité du club de voile. Ces deux secteurs relèveraient du cadre juridique des "secteurs de taille et capacité d'accueil limités" (STECAL) prévu à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Pour le secteur Nbg, les constructions (dans la limite de 200 m²) deviennent possibles, si elles sont "*...destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies sur la zone (blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack et construction à usage de restauration...*".

Cette modification semble être une régularisation d'une situation de fait déjà existante, puisque cette guinguette était exploitée depuis plusieurs années, hors de la zone Nb existante.

Pour le secteur Nbv, sont autorisées "*...les constructions et installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables, et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site...*", contrairement à la réglementation envisagée pour le secteur de la guinguette, ainsi qu'à l'actuel PLU, qui n'imposent pas le caractère démontable des futures constructions.

Révision allégée n° 2 :

Le PLU actuel prévoit, dans une zone Ns déjà existante (secteur naturel équipé à vocation de sports et loisirs) la possibilité de nouvelles installations pour le parc de loisirs dénommé "Zouzou parc".

Ce parc, créé en 2015 suite à une initiative privée, est actuellement composé d'une mini ferme, avec des animaux, et d'un parc de jeux pour enfants.

Les installations actuelles paraissant insuffisantes pour pérenniser l'activité, la collectivité veut permettre la réalisation de locaux pour la restauration des visiteurs et le stockage du matériel et des animaux, ainsi que d'un logement de fonction. Cette réalisation serait accompagnée de la mise en place d'une OAP organisant les conditions d'urbanisation.

Il est donc proposé de créer un sous-secteur Nsz de 0,73 ha, prélevé sur la zone Ns actuelle.

Sur ce secteur Nsz, seraient autorisés, notamment : "*...les constructions à usage de logement et leurs évolutions à conditions qu'elles soient nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site ; les constructions et installations de stockage de matériel et d'activité de loisirs (abris à chevaux) à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone dans le strict cadre des activités de loisirs et de tourisme du Zouzou parc...*".

"*...La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres au faitage...*

Des aires de stationnement spécifiques sont par ailleurs prévues (article N 12).

Révision allégée n° 3 :

Cette révision vise la zone 1 AU (secteurs EN CANI et EN TENERA), située en contrebas du pôle culturel d'En Solomiac. Ce secteur est destiné à la création d'un nouveau quartier. La commune veut concentrer le développement urbain sur la partie Ouest, et valoriser une continuité écologique en partie Est.

Ceci constitue un changement stratégique dans l'aménagement global du quartier qui conduit à :

- Supprimer l'emplacement réservé ERd ;
- Redéfinir les contours des zones 1AU et N en changeant leurs périmètres respectifs en procédant au versement d'1 ha de terrains de la zone 1 AU vers la zone N, et, inversement au transfert d'1 ha de la zone N vers la zone 1 AU
- Redéfinir l'OAP qui couvre ce secteur ;
- Modifier le règlement en conséquence.

En fait, la révision porte donc sur le règlement graphique et l'OAP.

Les trois révisions allégées visées ci-avant ne modifient pas l'économie générale du PADD, la procédure choisie pour celles-ci n'appelle donc pas d'observation.

I.4 Le dossier d'enquête

I.4.1 Contenu du dossier :

Le public a, à sa disposition, 4 dossiers bénéficiant d'une présentation similaire :

- Un dossier pour la modification
- Un dossier pour chacune des révisions allégées.

Chacun de ces dossiers est composé des sous-dossiers suivants :

- Administratif : avec copie de la délibération autorisant le maire à engager la modification ou la révision allégée concernée ; et, pour les trois révisions allégées uniquement, le bilan de la concertation ;
- MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale) : le rapport établi par le bureau d'études en vue de la saisine de la MRAE et la décision, prise par cette dernière, de "*dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas*" ;
- La notice de présentation du projet, résumant le contexte de la procédure et l'objectif de celle-ci ; dans une deuxième partie, la notice reprend les extraits du règlement écrit affectés par la modification ou la révision, en portant en rouge les éléments supprimés et en bleu la nouvelle rédaction ;
- L'intégralité du règlement écrit dans sa rédaction projetée, avec les modifications ; et, pour les révisions allégées n° 2 et 3, le nouveau règlement relatif aux OAP (orientations d'aménagement et de programmation) modifiées ;

- Le règlement graphique (cartes au 1 :5000, 1 : 5500, 1 : 10 000) corrigés des changements envisagés.

Le dossier a par ailleurs été complété, en cours d'enquête, par une copie des arrêtés d'ouverture de l'enquête publique, et des mesures de publicité.

I.4.2 Analyse du dossier :

Le volet administratif de chacun des dossiers est complet et n'appelle pas d'observations.

La notice explicative est également claire quant aux changements proposés, tant dans le résumé qui en est fait que dans les extraits du règlement écrit concerné.

En revanche la reprise du règlement écrit dans son intégralité mériterait une présentation plus claire, en faisant apparaître, par le code couleur bleu retenu pour la notice explicative, les parties nouvelles du texte. L'usager ne peut par cette simple lecture identifier ce qui a été modifié. Il doit se reporter pour cela à chacune des notices explicatives.

Par ailleurs, le dossier aurait gagné en clarté en reprenant, in fine, un autre exemplaire du règlement écrit, ainsi que du règlement graphique, intégrant tous les changements générés par la modification et les trois révisions allégées.

Concernant le règlement graphique, les OAP ne sont pas identifiées en tant que telles sur les cartes, elles ne peuvent être repérées par un usager. Sont uniquement identifiées des zones 1 AU, qui certes doivent toujours donner lieu à élaboration d'une OAP, mais sans que l'identification de la zone, par son nom, puisse être faite.

II. Organisation et déroulement de l'enquête :

II.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Suite à la demande de Monsieur le maire de Verfeil, Madame la magistrate déléguée par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse a désigné, par décision du 28 juillet 2022, monsieur Christian Buzet comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique relative à la modification n° 1, et aux révisions allégées n° 1, 2 et 3 du plan local d'urbanisme de Verfeil.

II.2 Organisation de l'enquête :

II.2.1 Période de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 11 octobre 2022 à 9 h, au lundi 7 novembre 2022 à 17 h, soit sur une période de 28 jours entiers et consécutifs. A noter que, si l'article L123-9 du code de l'environnement prévoit que la durée de l'enquête publique ne peut être inférieure

à 30 jours, il précise cependant dans son alinéa 2, que “...la durée de l’enquête publique peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l’objet d’une évaluation environnementale ...”. C’est bien le contexte dans lequel est organisée cette enquête publique, les projets en cause étant dispensés d’évaluation environnementale.

II.2.2 Lieu de l’enquête, conditions de réception du public :

L’enquête publique s’est déroulée dans les locaux de la mairie de Verfeil. La réception du public s’est passée dans de très bonnes conditions, les locaux étant bien adaptés. Le dossier d’enquête, et notamment les différentes cartes étaient facilement consultables par le public.

II.2.3 Contacts préalables, visite des lieux :

Lors d’une réunion, tenue le 30 août 2022 à la mairie de Verfeil, le commissaire enquêteur a rencontré :

- Mr Patrick PLICQUE maire de Verfeil ;
- Mr F. GARRIGUES, adjoint à l’urbanisme ;
- Mr Frédéric ALENDA représentant “Haute-Garonne ingénierie” (ATD 31), chargé d’une mission d’assistance à la maîtrise d’ouvrage ;
- Des représentants du service d’urbanisme de la mairie.

Au cours de cette réunion ont été présentés les projets soumis à l’enquête.

Par ailleurs, à l’occasion des permanences organisées en mairie, plusieurs déplacements sur le terrain ont permis d’avoir une meilleure vision du projet.

II.2.4 Modalité de consultation du dossier d’enquête :

Pendant toute la durée de l’enquête, aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie, le dossier a pu être consulté par le public dans les locaux de l’hôtel de ville. De plus il était consultable, également en mairie, sur un poste informatique en libre-service, spécifiquement dédié.

Le dossier était par ailleurs accessible en ligne sur le site internet de la commune : www.mairie-verfeil31.fr. Il semblerait cependant que, pendant quelques jours, vers le 22 octobre, suivant

des informations données par le public reçu en permanence, ce dossier n'ait plus été accessible sur le site.

Un registre à feuillets non mobiles, comportant 30 pages a été côté et paraphé par le commissaire-enquêteur et laissé à la disposition du public.

II.2.5 Permanences du commissaire-enquêteur :

Pour recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes à la mairie :

- Le mardi 11 octobre, de 9h à 12 h ;
- Le samedi 22 octobre, de 9h à 12 h ;
- Le lundi 7 novembre, de 14 h à 17 h.

Les observations pouvaient également être consignées sur les registres déposés en mairie, ou adressées par écrit à la mairie, ou déposées par voie électronique sur le site : www.mairie-verfeil31.fr.

II.2.6 Mesures de publicité :

II.2.6.1 Affichage

L'affichage réglementaire a été réalisé par les services de la commune, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté du Président du CD 81 en date du 25 avril 2022.

Le certificat d'affichage a été produit par la commune le 21 septembre 2022.

II.2.6.2 Insertion dans la presse

L'avis au public, conformément aux lois et règlements, a fait l'objet d'insertions 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

- La Dépêche du Midi : le 21 septembre et le 13 octobre ;
- Le Petit Journal de la Haute-Garonne : 21 septembre et le 13 octobre.

Les quatre avis parus dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête en plusieurs points du territoire, l'information sur le site internet de la commune, ainsi que des informations sur les panneaux lumineux de la commune, représentent une large couverture du territoire concerné.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été constatée, directement ou indirectement, par le commissaire-enquêteur, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier.

II.3 Concertation préalable :

Aux termes de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une procédure de concertation doit être engagée dans le cas de révision d'un plan local d'urbanisme :

“ 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 :

- a) 1° Les procédures suivantes :*
- b) L'élaboration et la révision du schéma de cohérences territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- c) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale...”.*

En application de ces dispositions, la commune a lancé une concertation préalable pour les trois révisions allégées. La modification numéro 1, non soumise à évaluation environnementale, n'a pas donné lieu à concertation.

Le résultat de la concertation est joint au dossier d'enquête.

Celle-ci s'est concrétisée par la pose d'un panneau d'informations dans le hall de la mairie, dans le bulletin municipal. Enfin, un registre d'observations a été laissé à la disposition du public en mairie. Trois observations ont été déposées.

II.4 Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incidents, et dans une atmosphère sereine.

II.5 Rencontres avec les élus municipaux :

Des échanges fructueux ont eu lieu avec le maire et ses adjoints à l'issue des permanences, et bien entendu à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse des observations.

II.6 Synthèse des observations :

J'ai remis au maire, lors d'une réunion tenue le 10 novembre 2022, le procès-verbal synthétisant les observations du public ainsi que mes propres observations.

La réponse de la mairie m'a été transmise, par courrier électronique, le 22 novembre.

III AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES,

III.1 Avis des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires, DDT) :

Cette administration a formulé un avis, respectivement, sur les révisions allégées numéro un et numéro deux.

Pour la RA1, la DDT rappelle que cette révision “...vise à dissocier le STECAL existant “Nb” (situé en bordure du lac de Laragou) “ en deux STECAL différents :

- Un STECAL “Nbg” dédié à l’activité existante d’une guinguette (0,29 ha) ;
- Un STECAL “Nbv” spécifique à l’activité existante du club de voile du Laragou (0,122ha).

Le reste du STECAL “Nb” initialement matérialisé au règlement graphique sera supprimé au profit de la zone naturelle...”

On observe cependant que cette présentation de la DDT est erronée, car l’activité existante de guinguette est située sur la parcelle A 83, située au sud de l’actuelle zone Nb, mais non sur cette zone. L’opération envisagée vise donc, à maintenir la zone du club de voile (déjà implantée sur l’actuel Nb), à supprimer le reste de la zone Nb, et à créer un nouveau STECAL, qualifié de Nbg, hors de la zone actuelle Nb.

La DDT demande que soit précisé la surface de plancher pour le secteur Nbv, et rappelle la doctrine du service Eau et Environnement de la DDT en matière d’eaux pluviales.

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, un bâtiment de stockage de matériels et d'animaux, et enfin 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.

Pour la RA3, la DDT fait savoir qu'elle n'a pas de remarques particulières à formuler sur cette révision allégée.

III.2 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

La collectivité départementale constate que la commune lui aurait fait part d'aménagement du pourtour du lac de Laragou, et elle ne retrouve pas ce projet dans le dossier de RA1.

Le département rappelle quelques règles relatives à la voirie routière départementale.

III.3 Avis de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

La commission émet les avis suivants :

- **Pour la modification n° 1** : 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).
-
- **Pour la révision allégée n°1** : Favorable pour le secteur Nbg (guinguette) ainsi que pour le secteur Nbv (club de voile) ;
-
- **Pour la révision allégée n°2** (Zouzou parc) : défavorable pour le secteur Nsz ; au motif que le projet n'est pas abouti, la taille de 0,73 ha paraissant de plus disproportionnée au vu de l'activité, la taille des surfaces de plancher devant être limitée.

III.4 Avis de la Communauté des communes des coteaux du Girou (C3G) :

Cette intercommunalité, dont est membre la commune de Verfeil, a émis un avis favorable sur l'ensemble des dossiers, en émettant quelques recommandations sur des questions de voirie :

largeurs minimales des voies, rayon de giration, aires de retournement, configuration des pistes cyclables

A noter qu'aucun avis n'a été émis au titre de la compétence du service public d'assainissement non collectif (SPANC), pourtant détenue par cette intercommunalité, et alors que cette évolution du PLU soulève des questions d'assainissement.

III.5 Avis du syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain :

Ce syndicat mixte a émis un avis spécifique sur la **révision allégée numéro 3**, relative à l'OAP "En Cani/ En Tenera".

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, déjà, 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.

III.6 Avis de la Chambre d'agriculture :

Sur la modification n°1 :

La chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur cette modification, 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 la révision allégée n°1 :

Cette révision concerne les STECAL en bordure du lac du Laragou. Avis favorable de la Chambre d'agriculture.

Sur la révision allégée n°2 :

Cette révision concerne le STECAL relatif au Zouzou Parc. La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable 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 m² au sol maximum, et 9 m de haut) au regard du projet.

Sur la révision allégée n° 3 : avis favorable de la Chambre d'agriculture (pas d'impact sur l'activité agricole).

III.7 Avis de la Chambre de commerce :

Pas remarques particulières.

III.8 Avis de la Chambre des Métiers :

Avis favorable.

III.9 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 l'eau potable, des renforcements ponctuels de canalisation sont à prévoir, notamment avec l'ouverture des zones 1AU et 2AU.

Un tableau reprend les constats et préconisations pour la modification d'une part, pour chacune des révisions d'autre part.

Pour la révision allégée n°1 (lac du Laragou), le service fait observer que le réseau d'eau potable est à environ 500 m, que dès lors des travaux d'extension seraient nécessaires.

Pour la révision allégée n°2 (ZOUZOU PARC), le réseau d'eau potable existe, mais il reste à voir s'il sera suffisant pour une activité de restauration telle qu'envisagée.

Pour la révision allégée n°3, une canalisation d'eau potable existe, mais il conviendra de la remplacer à l'avenir.

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.

IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IV.1 Observations du public

IV.1.1 Bilan comptable des observations

Les observations ont été recueillies au cours des permanences, oralement (alors transcrites sur les registres par le commissaire enquêteur), ou déposées par écrit sur lesdits registres par le public, soit par remise d'un écrit en permanence. : 16 observations ont été ainsi formulées.

A noter qu'aucune observation n'a été transmise par voie d'un écrit en dehors des permanences (courrier postal ou courriel), ou par dépôt sur l'adresse courriel dédiée.

IV.1.2 Analyse des observations du public et réponses de la collectivité

Les observations peuvent être classées en quatre thématiques.

Thème n° 1 : modification numéro 1 :

- **Mr Jean Michel TOTTOLO** : est propriétaire de la parcelle I 2228 de 16000 m², classée en 2AU. Il souhaite que cette parcelle passe en 1 AU. IL fait valoir qu'elle dispose des réseaux et, qu'étant enclavée entre deux secteurs construits, elle est difficilement exploitable.

Réponse de la commune :

Le but de la modification 1 du PLU n'est pas de changer de zone ni d'en créer. La commune ne tiendra pas compte de cette demande mais en fera une réflexion dans les prochaines années.

Avis du commissaire-enquêteur : Réflexion à envisager pour l'avenir en effet, la priorité n'étant pas d'augmenter les zones 1AU.

- **Mme Monique FRANC** : propriétaire de la parcelle ZD 4, sur laquelle sont situés, d'une part un pigeonnier, d'autre part, à proximité, un bâtiment d'habitation en ruine. Cet ensemble est classé comme "bâti patrimonial remarquable" au projet de modification du PLU. Elle souhaite que cette ruine puisse être reconstruite. La commune avait déjà opposé un refus à une demande de certificat d'urbanisme, arguant du fait qu'une ruine ne constitue pas un bâtiment existant.

Enfin elle indique qu'elle est par ailleurs expropriée, pour la construction de l'autoroute, d'une partie de sa parcelle ZR 28 sur laquelle se trouve également un bâti

patrimonial remarquable et qu'elle entendait restaurer. Elle considère être victime d'une "double peine" dans l'hypothèse d'une impossibilité de restaurer le bâtiment implanté sur la parcelle Z 4.

Réponse de la commune :

La demande de classement en « bâti patrimonial remarquable » est prise en compte dans le cadre de la modification 1 du PLU, sous réserve de la possibilité de « reconstruction d'un bâtiment à l'identique » tel que décrit dans les dispositions générales du PLU en vigueur. Il appartiendra donc au demandeur de vérifier la conformité de la règle avec le PLU en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

Avis du commissaire-enquêteur : Toute demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure devra bien entendu être examinée à la lumière des dispositions du code de l'urbanisme et du PLU. Il paraît cependant difficile d'accorder à un bâtiment en ruine le statut de "bâti patrimonial remarquable", et de s'opposer ensuite à sa réhabilitation...

- **Mr Sébastien BERSIA** : propriétaire de la parcelle D 931 en zone Uch, souhaite avoir des précisions sur les nouvelles règles de calcul de l'emprise au sol posées par le projet de modification.

Réponse de la commune :

Le nouveau calcul pour l'emprise au sol est confirmé pour les zones précitées.

Avis du commissaire-enquêteur : sans observation.

- **Mme GARRIGUES Janine** : propriétaire d'une parcelle en zone 1 AU cadastrée I 1342 au lieu-dit En Vère, pour une superficie de 7163 m². Elle souhaite aménager cette parcelle en cohérence avec l'OAP existante de 14000 m², en autorisant une opération en deux tranches. Par ailleurs elle est propriétaire des parcelles I 592 et 593 (10200 m²) classées en 2 AU. Elle souhaite que ce terrain soit ouvert à l'urbanisation, faisant notamment valoir que "...l'accès depuis la RD 20 pourrait être mis en commun avec celui de la parcelle I 1342...".

Réponse de la commune :

Parcelle I 1342 : Il est prévu, dans le cadre de la modification 1 du PLU, de scinder l'aménagement de cette OAP avec la possibilité d'y réaliser deux opérations de 7000 m² minimum chacune au lieu de 10 ha minimum.

Parcelle I 592 et 593 2AU : Le but de la modification 1 du PLU n'est pas de changer de zone ni d'en créer. La commune ne tiendra pas compte de cette demande mais en fera une réflexion dans les prochaines années.

Avis du commissaire-enquêteur : Même avis.

- **Mme Patricia DARD et Mr Maurice FRANCOIS** : propriétaires de la parcelle A 468 au lieu-dit "En Fougassié". Ils constatent que le plan prévoit bien un changement de destination possible sur leurs bâtiments (2 triangles rouges), ce qui est correct, mais que l'annexe au rapport de présentation, listant les immeubles pouvant changer de destination comporte une erreur : confusion entre "En Fougassié" et "En Bouyssou". Ils demandent que le recensement de leurs bâtiments soit mis à jour.

Réponse de la commune :

Vérification à effectuer par la commune.

Avis du commissaire-enquêteur : au besoin, corrections à apporter à ladite annexe.

- **Mme Dominique CAUSSE** : propriétaire d'un bâtiment au lieu-dit "Les Greniers St Sernin des Rais", signalé comme pouvant changer de destination. Elle voudrait savoir si ce bâtiment pourrait être affecté à un usage autre que l'habitation (commerce...).

Réponse de la commune :

Les changements de destinations dans la zone A sont permises sous réserves de respecter les caractéristiques de la zone et être conforme aux articles A1 et A2. Tout projet de changement de destination sera dûment soumis à l'avis des services de l'Etat (Chambre de l'agriculture et CDPENAF) ainsi que les prestataires de services notamment la DVI, Réseau 31, etc...

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- **Mr et Mme LEROULIER**, propriétaire de bâtiments au lieu-dit Le Breil. L'annexe à la maison d'habitation est signalée, au projet, comme pouvant changer de destination, les intéressés veulent savoir s'ils peuvent transformer cette annexe en gîte.

Réponse de la commune :

Les changements de destinations dans la zone A sont permises sous réserves de respecter les caractéristiques de la zone et être conforme aux articles A1 et A2. Tout projet de changement de destination sera dûment soumis à l'avis des services de l'Etat (Chambre de l'agriculture et CDPENAF) ainsi que les prestataires de services notamment la DVI, Réseau 31, etc...

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

Thème n° 2 : révision allégée numéro 1, lac du Laragou :

Plusieurs observations ont été faites afin d'exprimer l'opposition de leurs rédacteurs à la création du STECAL Nbg (guinguette), aucune observation n'ayant été formulée sur le STECAL Nbv (voile). La commune a apporté la même réponse à ces différentes observations.

- **Famille LAURENS** domiciliée à Montpitol : cette famille s'inquiète de la possibilité, ouverte par le projet de rectification du PLU, de construction d'une guinguette en dur, de 200 m², au bord du lac. Selon eux, la guinguette existante provoque des nuisances, notamment sonores le soir (musique...). Par ailleurs cette parcelle n'étant pas reliée aux réseaux, d'eau ni d'assainissement, se pose un problème d'hygiène. Cette famille souhaite préserver le caractère naturel de la zone.

- **Mmes Laura et Aline DESMOULIN** : elles font part de leur total désaccord avec la possibilité de création d'un bâtiment affecté à la restauration (guinguette) de 200 m² en bordure du lac de Laragou. Elles demandent que cette zone reste à l'état naturel, uniquement ouverte aux loisirs sportifs. Elles soulignent les risques de dégradation de cette zone et de nuisances diverses : nuisances sonores, risque sanitaire, atteinte à la biodiversité, fréquentation automobile élevée...

- **Collectif de 33 habitants de Montpitol** : font part de leur opposition à la création d'un STECAL Nb destiné à la régularisation de la situation de la guinguette existante.

Ils reprennent les arguments développés ci-avant, en insistant sur l'impact négatif de la guinguette actuelle sur l'environnement : nuisances sonores tard en soirée (musique, circulation automobile...), monopolisation des parkings publics, problème d'hygiène...

Ils rappellent la vocation initiale de la zone Nb : zone devant être protégée en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement (également rappelée dans le SCOT), la zone Nb ne pouvant accepter que des constructions exclusivement réservées aux activités nautiques autorisées.

Ils soulignent le caractère biaisé de "l'étude au cas par cas" du cabinet Even Conseil. Cette étude n'aurait en effet pas dû prendre en compte les installations existantes de la guinguette mais l'état naturel du terrain avant l'installation de celle-ci. Par ailleurs, afin d'apprécier l'impact de cet établissement sur le site, cette étude aurait dû être conduite en période de fonctionnement de cette installation et non en octobre.

Enfin, ils précisent que la guinguette actuellement existante n'est pas installée dans le secteur Nb, mais en zone naturelle : la modification projetée ne constitue donc pas une réduction du STEACL Nb à deux parties plus restreintes, mais à une réduction du STECAL Nb à sa partie Nbv et à la création d'un nouveau STECAL Ng

Réponse de la commune :

Une rectification sera apportée au règlement prévu pour la RAI : Les extensions et installations permises dans le cadre de la révision allégée 1 seront limitées à 200 m² d'emprise au sol et non pas de surface de plancher ; et toute installation sera facilement et rapidement démontable ~~et~~ sans fondation, pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

D'autre part, la commune tient à préciser qu'avant la révision allégée 1 du PLU, aucun STECAL existait dans la zone. Le but de la RAI étant donc la création de 2 STECAL et la diminution du périmètre de la zone Nb.

- **Mr Lapasse Jean-François**, relève que cette révision allégée vise à régulariser une "installation illégale". Il signale l'absence de véritable branchement avec les réseaux, et la monopolisation des parkings publics installés en bordure de lac pour cette guinguette, initialement créés pour les usagers du lac (promenade, pêche, voile et autres activités nautiques).

Réponse de la commune :

La commune prend note des remarques. Elle tient à préciser que le gestionnaire du parking est la Communauté de Communes et non pas la commune de Verfeil, elle fera donc suivre ces remarques à la C3G en précisant toutefois que cela ne concerne pas l'objet de la RAI.

Comme indiqué précédemment, les installations permises dans le cadre des 2 STECAL seront facilement et rapidement démontables, sans fondations, et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

Avis du commissaire-enquêteur sur les observations relatives à la rectification allégée n° 1 :

Les nuisances signalées par un nombre significatif de personnes peuvent être entendues. Cependant cette problématique relève d'une gestion de police qui ne devrait pas, en principe, relever des règles de constructibilité posées par un PLU.

Cependant, ces nuisances s'inscrivent dans un ensemble plus général relatif aux STECAL, qui doit donc être pris en compte au niveau de règles d'urbanisme. En effet, les zones naturelles sont en principe inconstructibles et les constructions, dans le cadre d'un STECAL, ne peuvent être autorisées qu'à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Le règlement écrit doit s'assurer de leur insertion dans l'environnement et du maintien du caractère naturel de la zone. Enfin, le règlement doit aussi s'assurer des conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Les constructions à vocation économique doivent être compatibles avec leur environnement et ne pas générer de nuisances et contraintes incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.

Le fait d'imposer des constructions démontables, comme le propose la commune, ne paraît pas susceptible de limiter les risques liés à ce type d'établissement.

Thème n° 3 : révision allégée numéro 2, “Zouzou parc” :

Mr Stéphane_DZIURA appelle l'attention sur la révision allégée numéro 2 relative à la création d'un secteur Nsz au sein de la zone Ns existante. La zone Ns permettent notamment la création d'aires de loisirs et de sports ainsi que de stationnement, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. Le projet prévoit, pour la zone Nsz, la possibilité de constructions et installations nécessaires à la restauration, les constructions à usage de logement à conditions qu'elles soient nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site, les constructions et installations de stockage de matériels et abris pour animaux...

Mr DZIURA, exploite depuis 7 ans sur ce site, une “ferme de loisirs”, sous le statut d'exploitant agricole. 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.

Réponse de la commune :

Les précisions et détails sur le projet envisagé par M. DZIURA feront partis de l'énoncé de la RA2. Il ne prévoit pas de construction à usage d'habitation et limite l'emprise des constructions du projet au stricte nécessaire. La commune est favorable à ces modifications et précisions.

Avis du commissaire-enquêteur : Même avis

Les propriétaires d'une habitation située à proximité (lieu-dit Les Sabathiers) de ce parc, demandent à ce que les constructions envisagées soient le plus loin 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.

Réponse de la commune :

Il est pris note de la demande d'une signalétique plus adéquate sur site permettant une meilleure circulation et accessibilité en limitant les nuisances potentielles aux parcelles voisines. La demande sera transmise au porteur de projet.

Avis du commissaire-enquêteur : Sans observation.

Thème n° 4 : révision allégée numéro 3 zone 1 AU En Cani, En Ténéra

Mr_Hervé DUTKO appelle l'attention sur le projet de modification de la zone En Cani et En Ténéra. Il 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).

Mr DUTKO 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 une telle surface ;
- Des difficultés de circulation que va générer une densification plus importante du secteur.

Réponse de la commune :

- a. zone tampon entre le bâtiment ancien et les futures habitations : un parking et un espace vert sont déjà présents en tant que zone tampon sur le site d'En Solomiac ;
- b. pas de projet de centre associatif sur cette parcelle à l'ordre du jour (il s'agissait d'un ERd pour extension de l'espace vert) ;
- c. augmentation de la surface liée à la continuité écologique le long du ruisseau Rieubaqué priorisée pour faciliter également les liaisons douces entre le bourg et le futur groupe scolaire et installations sportives de Courbenause ;
- d. la modification de la zone n'entraîne pas d'augmentation de surface à construire.

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- **Mr Jean-Baptiste CRAMPES**, président de la société SEETY, qui a mis sur pied un projet d'aménagement sur le secteur "En Cani/En Ténéra, signale quelques corrections à apporter au règlement de la zone et au document de l'OAP :

- a. Sur la parcelle I 1766, il reste une très petite partie (petit triangle) classée en N, alors que les surfaces environnantes sont en 1 AU. Il demande à ce que cette surface résiduelle soit aussi en 1AU ;
- b. Le secteur N proposé au sud-est, en bordure du ruisseau, ne présente pas le même contour, sur le plan au 1/5500 d'une part, sur le projet d'OAP d'autre part. Quel est le véritable projet ?
- c. Le projet d'aménagement prévoit un accès à la voirie départementale en empiétant sur la zone N au sud. De la voirie peut-elle être créée en secteur N ?
- d. Sur le plan de l'OAP, une connexion en mode doux avec la rue de l'Autan est prévue entre deux zones d'habitation. Le plan de l'OAP prévoit bien une voie hachurée jaune et vert, pour le mode doux, mais superpose une voie en blanc symbolisant d'une voirie classique ouverte à la circulation. Mr Crampes demande qu'il apparaisse clairement qu'il s'agit uniquement d'un mode doux, l'accès routier étant prévu en d'autres points ;
- e. Sur le texte de l'OAP, il conviendrait d'actualiser les dates de programmation (il est toujours prévu 2015-2020) ;

- f. Le règlement du PLU prévoit, pour la hauteur maximale des constructions, 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective, et 7 m à l'égout de toit pour les autres constructions (pas de règles particulières pour l'OAP). Seule la notion d'égout de toit est évoquée. Mr Crampes souhaite que soit prise en compte le cas des acrotères (toits terrasses), comment calculer la hauteur maximale dans ce cas ?

Réponse de la commune :

- a. *Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée ;*
- b. *Les schémas d'OAP ont un rapport de comptabilité avec le règlement écrit et le règlement graphique (zonage), ainsi les schémas d'OAP peuvent présenter des secteurs « à vocation naturelle » plus étendus (actuellement l'OAP présente des espaces naturels plus étendus que le zonage) ;*
- c. *Oui, conformément à l'article N2 du règlement qui précise les aménagements autorisés : aménagements de voies nouvelles, de pistes cyclables ou piétonnes ou d'aires de stationnement perméables à l'écoulement des eaux de ruissellement à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone ;*
- d. *Le dessin comprend bien un accès voirie classique actuellement.*
- e. *L'actualisation sera bien faite.*
- f. *L'article concerné sera modifié comme suit : « 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 ».*

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

IV.2 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Modification n° 1 :

- **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” ne devrait-elle pas être précisée, hauteur, surface maximale afin d'éviter les dérives... ?
- **Réponse de la commune :**
- *Il est fait 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. On pourrait en effet apporter comme précision « non constitutif de surface de plancher » (à voir avec le bureau d'étude).

Avis du commissaire-enquêteur : il paraît difficile d'associer la notion de "locaux" (techniques) et celle d'absence de surface de plancher, un local étant à priori composé d'un plancher. La commune doit trouver une formulation plus claire, ou poser explicitement une surface maximale pour ces locaux techniques, afin d'éviter les risques de dérive.

- **Desserte par les réseaux :** pour les zones urbaines, les différentes parties du règlement, au chapitre relatif à la desserte par les réseaux, indique que l'écoulement des eaux de pluie devra se faire dans le réseau collectif d'évacuation d'eaux pluviales, lorsqu'il existe. Or ne devrait-on pas privilégier plutôt "l'infiltration à la parcelle" comme le recommande le service eau et assainissement de la DDT, dans les différents avis émis par cette administration sur ce PLU ?
- **Réponse de la commune :**
- *La commune est favorable à apporter comme précision 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 ».*

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- **L'emplacement réservé n° 8** (création d'une voie d'accès aux zones à urbaniser d'En Verre, 585 m²), ne devrait-il pas être modifié afin de s'inscrire dans la zone UB et non dans la zone N ?
- **Réponse de la commune :**
- *Il s'agit en effet d'une erreur car l'emprise de l'ER n°8 doit se situer en zone UB et non pas en zone N. La demande de rectification sera transmise au bureau d'étude.*

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- **Changement de destination de bâtiments :** 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 des changements autorisés.
- **Réponse de la commune :**
- *La commune prend note de la remarque et est favorable à modifier la mise en forme du détail des bâtiments pouvant faire effet d'un changement de destination en les dénombrant tous en totalité dans le règlement de la modification 1 du PLU.*

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- **En zone UC2, les extensions aux habitations existantes seront désormais limitées à 50 m2.** Il conviendrait de préciser : surface d'emprise au sol ? De plancher ?
- **Réponse de la commune :**
- *Il sera dument rajouté la notion d'emprise au sol au texte du règlement. Ainsi, les extensions permises dans la zone seront bien limitées à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.*

Avis du commissaire-enquêteur :

Ces deux notions ne recouvrent pas les mêmes réalités. Il conviendrait de ne laisser subsister que celle d'emprise au sol.

- En **zone UCh** : le coefficient d'emprise au sol (article UC9) est modifié avec une formule dégressive en fonction de la surface de terrain (actuellement un % unique de 15 %). La lecture de la nouvelle formule peut prêter à confusion : à quelle valeur doit appliquer les nouveaux coefficients de 0,20, 0,15 et 0,05 ? (Les parenthèses sont-elles bien placées ?).
- **Réponse de la commune :**
- *La multiplication étant prioritaire dans ces formules, la commune peut rajouter des parenthèses pour permettre une meilleure lisibilité de l'équation :*

$$160 + (S-400) \times 0,20 \quad \text{ou} \quad 160 + 0,20 \times (S-400) \quad \text{ou} \quad 160 + ((S-400) \times 0,20)$$

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- **Remarques générales sur les documents graphiques** :
- **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 serait justifiée que dans le cas où les constructions seraient passées en assainissement collectif. Est-ce le cas ? Ces fossés ne sont-ils pas aussi nécessaires pour les eaux pluviales ? Voir à ce sujet l'avis de Réseau 31.
- **Réponse de la commune :**

- *La commune prend note de l'avis de Réseau 31 et maintiendra bien les fossés en emplacements réservés tel que suggéré dans l'avis précité. Le document de modification 1 du PLU sera rectifié dans ce sens.*

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- **Les STECAL** n'apparaissent pas explicitement, en tant que tels sur les documents graphiques, ne faudrait-il pas les identifier clairement ?
- **Réponse de la commune :**
- *Les STECAL apparaissent bien dans les documents graphiques dans chaque procédure. La commune échangera avec le bureau d'étude afin de voir la possibilité de créer un document graphique unique recensant la totalité des modifications apportées par les 4 procédures.*

Avis du commissaire-enquêteur : même avis.

- Pour les **OAP "EN GARRIGUE" et "EN VERRE"**, la surface de chaque tranche est abaissée de 10 000 à 7 000 m². Le plan porte les zones AU1 et AU2, de couleurs différentes (2 bleus), mais ne permet pas de retrouver chacune de ces OAP. Il faut pouvoir les identifier. Plan à compléter ?
- **Réponse de la commune :**
- *La commune échangera avec le bureau d'étude afin de voir la possibilité de créer un document graphique unique recensant la totalité des modifications apportées par les 4 procédures.*

Avis du commissaire-enquêteur : ...en améliorant les codes couleurs...

- **Révision allégée n°1 :**
- Les nouveaux **STECAL du lac de Laragou** prévoient des possibilités de construction différentes : construction "en dur" pour la guinguette, installations démontables pour le club de voile. Pourquoi cette différence de régime ?
- La guinguette est manifestement déjà exploitée depuis plusieurs années, hors d'ailleurs de la zone NB actuelle. L'exploitant a-t-il bénéficié d'une autorisation d'urbanisme pour créer son établissement ? Cet établissement est-il relié au réseau public d'électricité, d'eau et d'assainissement ? Notamment pour l'assainissement, y a-t-il eu un contrôle du SPANC ?

Réponse de la commune :

Comme indiqué précédemment, les installations permises dans le cadre des 2 STECAL seront facilement et rapidement démontables, sans fondations, et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

Une attestation de conformité du projet d'assainissement autonome a bien été fait et date de 2018.

Avis du commissaire-enquêteur : avis exprimé ci-avant à la suite des observations du public sur cette révision allégée.

-

Fait à Toulouse le 6 Décembre 2022

Le Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CB', written on a light-colored rectangular background.

Christian BUZET

Département de la HAUTE GARONNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de

modification n°1 et de révisions allégées n° 1, 2, et 3

du plan local d'urbanisme de la commune de VERFEIL

organisée du mardi 11 octobre 2022 au lundi 7 novembre 2022 inclus

<p>PROCES-VERBAL</p> <p>DE SYNTHESE</p> <p>DES OBSERVATIONS</p>
--

Commissaire-enquêteur : Christian BUZET

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Des observations du public et des remarques et questions du Commissaire-enquêteur

<u>Référence de l'enquête publique</u>	: E22000103/31
<u>Objet de l'enquête publique</u>	: Modification n° 1 et révisions allégées n° 1, 2 et 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Verfeil (31).

1 - Rappel de la procédure :

Sur votre demande, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, par décision en date du 28/07/2022, portant le numéro E22000103/31, m'a chargé de conduire l'enquête publique unique relative à la modification n° 1 et aux révisions allégées n° 1, 2 et 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Verfeil.

Cette décision acquise, vous avez prescrit la présente enquête publique par arrêté en date du 6 septembre 2022, selon lequel l'enquête s'est déroulée, sans incident notable, du mardi 11 octobre 2022 au lundi 7 Novembre 2022, le commissaire-enquêteur tenant 3 permanences à la mairie de Verfeil.

Le public a été informé du déroulement de l'enquête publique ainsi que de la tenue et des horaires des permanences conformément aux conditions réglementaires en vigueur.

Après la clôture de l'enquête, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement modifié par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, le commissaire-enquêteur communique au maire de Verfeil, responsable du projet, les observations écrites et orales reçues, consignées dans un procès-verbal de synthèse. La commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations sous la forme d'un mémoire en réponse au procès-verbal.

Dans le cas présent, le procès-verbal reprend les seules observations portées sur le registre déposé à la mairie de Verfeil, aucune n'ayant été transmise par voie électronique à l'adresse de courriel dédiée. Certaines observations, formulées oralement lors des permanences du commissaire-enquêteur, ont été transcrites par ce dernier, à la demande de leur auteur, dans le registre papier.

Ces observations ont été regroupées autour de chacune des 4 procédures d'évolution du PLU (Modification n°1, révisions allégées n° 1, 2 et 3), sans nécessairement reprendre le détail de chacune d'elles. En tout état de cause le détail des interventions du public est contenu dans le registre d'observations remis à la collectivité le 10 novembre 2022. Elles sont par ailleurs accompagnées des questions et remarques du commissaire-enquêteur résultant de l'étude du dossier et du déroulement de l'enquête publique.

Enfin je vous informe que :

- Le mémoire en réponse est intégré au rapport d'enquête publique, et que les réponses apportées par la commune engagent la collectivité
- Le mémoire en réponse est pris en considération par le commissaire enquêteur afin d'émettre son avis motivé.

2 - DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le nombre d'observations exprimées : 16 observations ont été déposées sur le registre par des usagers ou groupes d'usagers, aucune n'a été adressée par courriel.

3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 : observations relatives à la modification numéro 1 :

- **Mr Jean Michel TOTTOLO** : propriétaire de la parcelle I 2228 de 16000 m², classée en 2AU, Il souhaite que cette parcelle passe en 1 AU. Il fait valoir qu'elle dispose des réseaux et, qu'étant enclavée entre deux secteurs construits, elle est difficilement exploitable avec les méthodes modernes de culture et les limitations induites par la proximité de l'habitat.

Réponse de la commune :

Le but de la modification 1 du PLU n'est pas de changer de zone ni d'en créer. La commune ne tiendra pas compte de cette demande mais en fera une réflexion dans les prochaines années.

- **Mme Monique FRANC** (2 observations successivement déposés) : propriétaire de la parcelle **ZD 4**, sur laquelle est situé un pigeonnier, et également, à proximité, un bâtiment en ruine, classés comme "**bâti patrimonial remarquable**" elle souhaite que cette ruine puisse être reconstruite. La commune avait déjà opposé un refus à une demande de certificat d'urbanisme, arguant du fait qu'une ruine ne constitue pas un bâtiment existant. Elle fait observer que cette ruine est actuellement identifiée en tant qu'"*ancienne bâtisse à restaurer dans son écrin de paysage agricole*" , dans l'annexe 1.d page 41, du rapport de présentation du PLU, relative au "Bâti patrimonial remarquable".

Enfin elle indique qu'elle est par ailleurs expropriée, pour la construction de l'autoroute, d'une partie de sa parcelle ZR 28 sur laquelle se trouve également un bâti patrimonial remarquable et qu'elle entendait restaurer. Elle considère être victime d'une "double peine" dans l'hypothèse d'une impossibilité de restaurer le bâtiment implanté sur la parcelle Z 4.

Réponse de la commune :

La demande de classement en « bâti patrimonial remarquable » est prise en compte dans le cadre de la modification 1 du PLU, sous réserve de la possibilité de « reconstruction d'un bâtiment à l'identique » tel que décrit dans les dispositions générales du PLU en vigueur. Il appartiendra donc au demandeur de vérifier la conformité de la règle avec le PLU en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

- **Mr Sébastien BERSIA** : propriétaire de la parcelle **D 931 en zone Uch**, d'une superficie de 693 m². Il expose que les nouvelles règles d'emprise au sol, posées par le projet de modification conduiraient, selon lui, à une surface d'emprise au sol, pour une nouvelle construction, de 158 m². Mr BERSIA souhaite que ce calcul soit validé.

Réponse de la commune :

Le nouveau calcul pour l'emprise au sol est confirmé pour les zones précitées.

- Mme GARRIGUES Janine:

○ Propriétaire d'une parcelle en zone 1 AU cadastrée **I 1342** au lieu-dit En Vère, d'une superficie de 7163 m², elle souhaite aménager cette parcelle. Or, l'OAP actuellement en vigueur prévoit un aménagement sur 14000m², c'est-à-dire sur les deux parcelles contiguës de la zone. Elle voudrait avoir la possibilité de réaliser un aménagement sur sa seule parcelle.

○ Egalement propriétaire des parcelles I 592 et 593 (10200 m²) classées en 2 AU, elle souhaite que ces deux terrains soient ouverts à l'urbanisation, faisant notamment valoir que *"...l'accès depuis la RD 20 pourrait être mis en commun avec celui de la parcelle I 1342..."*.

Réponse de la commune :

Parcelle I 1342 : Il est prévu, dans le cadre de la modification 1 du PLU, de scinder l'aménagement de cette OAP avec la possibilité d'y réaliser deux opérations de 7000 m² minimum chacune au lieu de 10 ha minimum.

Parcelle I 592 et 593 2AU : Le but de la modification 1 du PLU n'est pas de changer de zone ni d'en créer. La commune ne tiendra pas compte de cette demande mais en fera une réflexion dans les prochaines années.

- **Mme Patricia DARD et Mr Maurice FRANCOIS** : propriétaires de la parcelle **A 468** au lieu-dit "En Fougassié". Ils constatent que le plan prévoit bien un changement de destination possible (2 triangles rouges), ce qui est correct, mais que l'annexe au rapport de présentation du PLU, listant les immeubles pouvant changer de destination, comporte une erreur : confusion entre "En Fougassié" et "En Bouyssou". Ils demandent que le recensement de leurs bâtiments soit bien mis à jour dans l'annexe.

Réponse de la commune :

Vérification à effectuer par la commune.

- **Mme Dominique CAUSSE** : propriétaire d'un bâtiment au lieu-dit "Les Greniers St Sernin des Rais", signalé comme pouvant **changer de destination**. Elle voudrait savoir si ce bâtiment pourrait être affecté à un usage autre que l'habitation (commerce...).

Réponse de la commune :

Les changements de destinations dans la zone A sont permises sous réserves de respecter les caractéristiques de la zone et être conforme aux articles A1 et A2. Tout projet de changement de destination sera dûment soumis à l'avis des services de l'Etat (Chambre de l'agriculture et CDPENAF) ainsi que les prestataires de services notamment la DVI. Réseau 31, etc...

- **Mr et Mme LEROULIER**, propriétaire de bâtiments au lieu-dit **Le Breil**. L'annexe à la maison d'habitation est signalée, au projet, comme pouvant changer de destination, les intéressés veulent savoir s'ils peuvent transformer cette annexe en gîte.

Réponse de la commune :

Les changements de destinations dans la zone A sont permises sous réserves de respecter les caractéristiques de la zone et être conforme aux articles A1 et A2. Tout projet de changement de destination sera dûment soumis à l'avis des services de l'Etat (Chambre de l'agriculture et CDPENAF) ainsi que les prestataires de services notamment la DVI, Réseau 31, etc...

3.2 : révision allégée numéro 1, lac du Laragou :

- **Famille LAURENS** domiciliée à Montpitol : cette famille s'inquiète de la possibilité, ouverte par le projet de rectification du PLU, de construction d'une guinguette en dur, de 200 m², au bord du lac. Selon eux, la guinguette existante provoque des nuisances, notamment sonores le soir (musique...). Par ailleurs cette parcelle n'étant pas reliée aux réseaux d'eau ni d'assainissement, un problème d'hygiène se posera. Cette famille souhaite préserver le caractère naturel de la zone.

Réponse de la commune :

Une rectification sera apportée au règlement prévu pour la RA1 : Les extensions et installations permises dans le cadre de la révision allégée 1 seront limitées à 200 m² d'emprise au sol et non pas de surface de plancher ; et toute installation sera facilement et rapidement démontable et sans fondation, pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

- **Mmes Laura et Aline DESMOULIN** : elles font part de leur total désaccord avec la possibilité de création d'un bâtiment affecté à la restauration (guinguette) de 200 m² en

bordure du lac de Laragou. Elles demandent que cette zone reste à l'état naturel, uniquement ouverte aux loisirs sportifs. Elles soulignent les risques de dégradation de cette zone et de nuisances diverses : nuisances sonores, risque sanitaire, atteinte à la biodiversité, fréquentation automobile élevée...

Réponse de la commune :

Une rectification sera apportée au règlement prévu pour la RA1 : Les extensions et installations permises dans le cadre de la révision allégée 1 seront limitées à 200 m² d'emprise au sol et non pas de surface de plancher ; et toute installation sera facilement et rapidement démontable et sans fondation, pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

- Collectif de 33 habitants de Montpitol : font part de leur opposition à la création d'un STECAL Nbg destiné à la régularisation de la situation de la guinguette existante.

- Ils reprennent les arguments développés ci-avant, en insistant sur l'impact négatif de la guinguette actuelle sur l'environnement : nuisances sonores tard en soirée (musique, circulation automobile...), monopolisation des parkings publics, problème d'hygiène...
- Ils rappellent la vocation initiale de la zone Nb : zone devant être protégée en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement (également rappelée dans le SCOT), la zone Nb ne pouvant accepter que des constructions exclusivement réservées aux activités nautiques autorisées.
- Ils soulignent le caractère biaisé de "l'étude au cas par cas" du cabinet Even Conseil. Cette étude n'aurait en effet pas dû prendre en compte les installations existantes de la guinguette mais l'état naturel du terrain avant l'installation de celle-ci. Par ailleurs, afin d'apprécier l'impact de cet établissement sur le site, cette étude aurait dû être conduite en période de fonctionnement de cette installation et non en octobre.
- Enfin, ils précisent que la guinguette actuellement existante n'est pas installée dans le secteur Nb, mais en zone naturelle : la modification projetée ne constitue donc pas une réduction du STEACL Nb à deux parties plus restreintes, mais à une réduction du STECAL Nb à sa partie Nbv et à la création d'un nouveau STECAL Ng

Réponse de la commune :

Une rectification sera apportée au règlement prévu pour la RA1 : Les extensions et installations permises dans le cadre de la révision allégée 1 seront limitées à 200 m² d'emprise au sol et non pas de surface de plancher ; et toute installation sera facilement et rapidement démontable et sans fondation, pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

D'autre part, la commune tient à préciser qu'avant la révision allégée 1 du PLU, aucun STECAL existait dans la zone. Le but de la RA1 étant donc la création de 2 STECAL et la diminution du périmètre de la zone Nb.

- **Mr Lapasse Jean-François**, relève que cette révision allégée vise à régulariser une "installation illégale". Il signale l'absence de véritable branchement avec les réseaux, et la monopolisation des parkings publics installés en bordure de lac pour cette guinguette, initialement créés pour les usagers du lac (promenade, pêche, voile et autres activités nautiques).

Réponse de la commune :

La commune prend note des remarques. Elle tient à préciser que le gestionnaire du parking est la Communauté de Communes et non pas la commune de Verfeil, elle fera donc suivre ces remarques à la C3G en précisant toutefois que cela ne concerne pas l'objet de la RA1.

Comme indiqué précédemment, les installations permises dans le cadre des 2 STECAL seront facilement et rapidement démontables, sans fondations, et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

3.3 : révision allégée numéro 2, "Zouzou parc" :

- **Mr Stéphane DZIURA**, exploitant actuel du Zouzou Parc, appelle l'attention sur la révision allégée numéro 2 relative à la création d'un secteur Nsz au sein de la zone Ns existante. Les zones Ns permettent notamment la création d'aires de loisirs et de sports ainsi que de stationnement, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. Le projet prévoit, pour la zone Nsz, la possibilité de constructions et installations nécessaires à la restauration, les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site, les constructions et installations de stockage de matériels et abris pour animaux...

Mr DZIURA, exploite depuis 7 ans sur ce site, une "ferme de loisirs", sous le statut d'exploitant agricole. 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.

Réponse de la commune :

Les précisions et détails sur le projet envisagé par M. DZIURA feront partis de l'énoncé de la RA2. Il ne prévoit pas de construction à usage d'habitation et limite l'emprise des constructions du projet au stricte nécessaire. La commune est favorable à ces modifications et précisions.

Les propriétaires d'une habitation située à proximité (lieu-dit Les Sabathiers) de ce parc, demandent à ce que les constructions envisagées soient le plus loin 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.

Réponse de la commune :

Il est pris note de la demande d'une signalétique plus adéquate sur site permettant une meilleure circulation et accessibilité en limitant les nuisances potentielles aux parcelles voisines. La demande sera transmise au porteur de projet.

3.4 : révision allégée numéro 3 zone 1 A En Cani, En Ténéra

Mr_Hervé DUTKO appelle l'attention sur le projet de modification de la zone En Cani et En Ténéra. Il 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).

Mr DUTKO demande l'abandon de cette révision allégée. Pour cela il argue :

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

Réponse de la commune :

- e. zone tampon entre le bâtiment ancien et les futures habitations : un parking et un espace vert sont déjà présents en tant que zone tampon sur le site d'En Solomiac ;
- f. pas de projet de centre associatif sur cette parcelle à l'ordre du jour (il s'agissait d'un ERd pour extension de l'espace vert) ;
- g. augmentation de la surface liée à la continuité écologique le long du ruisseau Rieubaqué priorisée pour faciliter également les liaisons douces entre le bourg et le futur groupe scolaire et installations sportives de Courbenause ;
- h. la modification de la zone n'entraîne pas d'augmentation de surface à construire.

- **Mr Jean-Baptiste CRAMPES**, président de la société SEETY, qui a un projet d'aménagement sur le secteur "En Cani/En Ténéra, signale quelques corrections à apporter au règlement de la zone et au document de l'OAP :

- g. sur la parcelle I 1766, il reste une très petite partie (petit triangle) classée en N, alors que les surfaces environnantes sont en 1 AU. Il demande à ce que cette surface résiduelle soit aussi en 1AU ;
- h. le secteur N proposé au sud-est, en bordure du ruisseau, ne présente pas le même contour, sur le plan au 1/5500 d'une part, sur le projet d'OAP d'autre part. Quel est le véritable projet ?
- i. Le projet d'aménagement prévoit un accès à la voirie départementale en empiétant sur la zone N au sud. De la voirie peut-elle être créée en secteur N ?
- j. Sur le plan de l'OAP, une connexion en mode doux avec la rue de l'Autan est prévue entre deux zones d'habitation. Le plan de l'OAP prévoit bien une voie hachurée jaune et vert, pour le mode doux, mais superpose une voie en blanc symbolisant d'une voirie classique ouverte à la circulation. Mr Crampes demande qu'il apparaisse clairement qu'il s'agit uniquement d'un mode doux, l'accès routier étant prévu en d'autres points ;
- k. sur le texte de l'OAP, il conviendrait d'actualiser les dates de programmation (il est toujours prévu 2015-2020) ;
- l. le règlement du PLU prévoit, pour la hauteur maximale des constructions, 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective, et 7 m à l'égout de toit pour les autres constructions (pas de règles particulières pour l'OAP). Seule la notion d'égout de toit est évoquée. Mr Crampes souhaite que soit prise en compte le cas des acrotères (toits terrasses), comment calculer la hauteur maximale dans ce cas ?

Réponse de la commune :

- g. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée ;
- h. Les schémas d'OAP ont un rapport de comptabilité avec le règlement écrit et le règlement graphique (zonage), ainsi les schémas d'OAP peuvent présenter des secteurs « à vocation naturelle » plus étendus (actuellement l'OAP présente des espaces naturels plus étendus que le zonage) ;
- i. Oui, conformément à l'article N2 du règlement qui précise les aménagements autorisés : aménagements de voies nouvelles, de pistes cyclables ou piétonnes ou d'aires de stationnement perméables à l'écoulement des eaux de ruissellement à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone ;
- j. Le dessin comprend bien un accès voirie classique actuellement.
- k. L'actualisation sera bien faite.

1. L'article concerné sera modifié comme suit : « 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 ».

4 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Modification n° 1 :

- **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” ne devrait-elle pas être précisée, hauteur, surface maximale afin d'éviter les dérives... ?
- **Réponse de la commune :**
- Il est fait référence aux locaux techniques non constitutifs de surface de plancher et à usage exclusif pour la piscine ou pour des machines nécessaires au fonctionnement des réseaux. On pourrait en effet apporter comme précision « non constitutif de surface de plancher » (à voir avec le bureau d'étude).
- **Desserte par les réseaux :** pour les zones urbaines, les différentes parties du règlement, au chapitre relatif à la desserte par les réseaux, indique que l'écoulement des eaux de pluie devra se faire dans le réseau collectif d'évacuation d'eaux pluviales, lorsqu'il existe. Or ne devrait-on pas privilégier plutôt “l'infiltration à la parcelle” comme le recommande le service eau et assainissement de la DDT, dans les différents avis émis par cette administration sur ce PLU ?
- **Réponse de la commune :**
- La commune est favorable à apporter comme précision 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 ».
- **L'emplacement réservé n° 8** (création d'une voie d'accès aux zones à urbaniser d'En Verre, 585 m2), ne devrait-il pas être modifié afin de s'inscrire dans la zone UB et non dans la zone N ?
- **Réponse de la commune :**
- Il s'agit en effet d'une erreur car l'emprise de l'ER n°8 doit se situer en zone UB et non pas en zone N. La demande de rectification sera transmise au bureau d'étude.

- **Changement de destination de bâtiments** : 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 des changements autorisés.
- **Réponse de la commune :**
- La commune prend note de la remarque et est favorable à modifier la mise en forme du détail des bâtiments pouvant faire effet d'un changement de destination en les dénombrant tous en totalité dans le règlement de la modification 1 du PLU.
- **En zone UC2, les extensions aux habitations existantes seront désormais limitées à 50 m².** Il conviendrait de préciser : surface d'emprise au sol ? De plancher ?
- **Réponse de la commune :**
- Il sera dument rajouté la notion d'emprise au sol au texte du règlement. Ainsi, les extensions permises dans la zone seront bien limitées à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- **En zone UCh** : le coefficient d'emprise au sol (article UC9) est modifié avec une formule dégressive en fonction de la surface de terrain (actuellement un % unique de 15 %). La lecture de la nouvelle formule peut prêter à confusion : à quelle valeur doit appliquer les nouveaux coefficients de 0,20, 0,15 et 0,05 ? (Les parenthèses sont-elles bien placées ?).
- **Réponse de la commune :**
- La multiplication étant prioritaire dans ces formules, la commune peut rajouter des parenthèses pour permettre une meilleure lisibilité de l'équation :

$$160 + (S-400) \times 0,20 \quad \text{ou} \quad 160 + 0,20 \times (S-400) \quad \text{ou} \quad 160 + ((S-400) \times 0,20)$$
- **Remarques générales sur les documents graphiques :**
- **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 serait justifiée que dans le cas où les constructions seraient passées en assainissement collectif. Est-ce le cas ? Ces fossés ne sont-ils pas aussi nécessaires pour les eaux pluviales ? Voir à ce sujet l'avis de Réseau 31.
- **Réponse de la commune :**

- La commune prend note de l'avis de Réseau 31 et maintiendra bien les fossés en emplacements réservés tel que suggéré dans l'avis précité. Le document de modification 1 du PLU sera rectifié dans ce sens.
- Les STECAL n'apparaissent pas explicitement, en tant que tels sur les documents graphiques, ne faudrait-il pas les identifier clairement ?
- **Réponse de la commune :**
- Les STECAL apparaissent bien dans les documents graphiques dans chaque procédure. La commune échangera avec le bureau d'étude afin de voir la possibilité de créer un document graphique unique recensant la totalité des modifications apportées par les 4 procédures.
- Pour les OAP "EN GARRIGUE" et "EN VERRE", la surface de chaque tranche est abaissée de 10 000 à 7 000 m². Le plan porte les zones AU1 et AU2, de couleurs différentes (2 bleus), mais ne permet pas de retrouver chacune de ces OAP. Il faut pouvoir les identifier. Plan à compléter ?
- **Réponse de la commune :**
- La commune échangera avec le bureau d'étude afin de voir la possibilité de créer un document graphique unique recensant la totalité des modifications apportées par les 4 procédures.
- **Révision allégée n°1 :**
- Les nouveaux STECAL du lac de Laragou prévoient des possibilités de construction différentes : construction "en dur" pour la guinguette, installations démontables pour le club de voile. Pourquoi cette différence de régime ?
- La guinguette est manifestement déjà exploitée depuis plusieurs années, hors d'ailleurs de la zone NB actuelle. L'exploitant a-t-il bénéficié d'une autorisation d'urbanisme pour créer son établissement ? Cet établissement est-il relié au réseau public d'électricité, d'eau et d'assainissement ? Notamment pour l'assainissement, y a-t-il eu un contrôle du SPANC ?

Réponse de la commune :

Comme indiqué précédemment, les installations permises dans le cadre des 2 STECAL seront facilement et rapidement démontables, sans fondations, et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. En aucun cas il n'est prévu de permettre la construction pérenne de surface de plancher dans ce STECAL.

Une attestation de conformité du projet d'assainissement autonome a bien été fait et date de 2018.

A Toulouse le 10 novembre 2022

