

Département de la Haute-Garonne

Commune de LHERM

Concernant l'enquête publique préalable à :

**La 2^{ème} modification du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de LHERM**



**Enquête publique du 02 septembre 2024 au 20 septembre 2024
Prescrite par arrêté du Maire du 23/07/2024**

Conclusions et avis de La Commissaire enquêteur (25 pages)

Etabli par Martine AVEROUS Commissaire enquêteur

- Destinataire :
Monsieur le Maire de la Commune de LHERM
- Copie : Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Enquête publique unique concernant la modification du PLU
Et l'instauration du PDA de la Commune de Lherm
Enquête n°E24000077/31 du 02 septembre au 20 septembre 2024

Document B : Les conclusions et avis motivés

Table des matières

Document B : Les conclusions et avis motivés.....	2
1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
2.1- Sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête	4
2.2 – Sur l'analyse du dossier	6
2.3 – Sur l'examen des avis des Personnes publiques associées (PPA) et les réponses de la CCGSTG.....	8
2.4- Sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la CCGSTG.....	11
2.5 – Bilan avantages - inconvénients du projet de la révision du PLU.....	19
4- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	22

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la 2^{ème} modification du PLU et à l'élaboration du PDA de la commune de LHERM s'est déroulée du 02 septembre au 20 septembre 2024 selon les modalités d'organisation figurant dans l'arrêté du Maire de LHERM du 23/07/2024 n°2024/6.1/6.1.

L'organisation de l'enquête unique régie par l'article L123-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (modification du PLU et élaboration du PDA).

Le présent document concerne les conclusions et avis de la 2^{ème} modification du PLU de Lherm.

La procédure de modification a pour objet de faire évoluer le PLU applicable actuellement sur la commune de Lherm et notamment :

- Compléter les dispositions d'aménagement urbain prévues au PLU en établissant un nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un espace situé au Sud-ouest du bourg en bordure de la route de Berat et du canal de St Martory sur un tissu urbain dénommé « Colette Trottin » situé en zone urbaine UB et d'une superficie de 1.1ha afin notamment d'en préserver des éléments du patrimoine et du paysage : maison, mare et boisement. L'objectif est d'accueillir sur cet espace de nouveaux habitants tout en encadrant et en prévoyant cet accueil de manière maîtrisé.
- Reformuler spécifiquement l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) secteur du Portail (ex-« avenue de Versailles ») située en continuité immédiate du cœur de ville et comportant une demeure ancienne avec ses dépendances et un très grand parc en partie boisé classée en zone AU1 d'une superficie de 4.3 ha. Les modifications projetées ont pour objectifs de maîtriser l'évolution du foncier stratégique du fait de sa proximité avec le bourg historique, la création de perméabilités douces vers le centre-ville, l'aménagement d'un quartier mixte, respectueux de l'environnement, l'identification des enjeux paysagers du site et leur intégration dans le projet.
- Réinterroger ponctuellement certaines dispositions des autres OAP sur les secteurs : Chemin de Vie Longue, Le Portail, Bourdettes, Chemin de Larrieu et Route de Rieumes avec pour objectif de faire évoluer les principes et/ou les schémas d'aménagement pour garantir leur opérationnalité et ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation,
- Compléter les éléments remarquables identifiés et protégés au titre de leurs qualités patrimoniales : le portail en briques et fer forgé de l'OAP « Le Portail et une cabane de vigne en briques et galets ou écologiques : arbres remarquables, linéaires d'arbres et d'ensembles boisés,

- Réajuster les emplacements réservés : supprimer l'emplacement réservé n°2 au vue de l'évolution de l'OAP du Portail. L'emplacement réservé ER1 est maintenu.
- Renforcer ou corriger certaines exigences figurant au règlement écrit,
- Toiletter et améliorer la compréhension et la lisibilité du règlement écrit,
- Etablir dans la zone UA des prescriptions visant à préserver la diversité commerciale en interdisant le changement de destination vers la destination d'habitat des locaux commerciaux et de services.

Le PADD n'est pas modifié par la présente modification du PLU. Celle-ci concerne : le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement (partie écrite et partie graphique), les annexes et la liste des emplacements réservés. Les principales modifications sont relatives aux OAP

Les 19 observations recueillis pendant l'enquête unique sont pour la plupart relatives à la 2^{ème} modification du PLU. Quatre d'entre elles concernent aussi le PDA. Elles se croisent avec les avis des PPA.

Les observations de la 2^{ème} modification du PLU ont été regroupées par thème : relatives au fond et à la forme du dossier mis à l'enquête, aux modifications du règlement écrit et graphique, et aux OAP

Certaines observations relatives au même sujet ont été regroupées (OAP, lotissement du Muriers...)

2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a fondé son analyse et ses conclusions du projet de la 2^{ème} modification du PLU de la commune de Lherm sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête, sur l'examen du dossier, sur l'examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et le mémoire en réponse de la Commune, sur les observations recueillies pendant l'enquête et le mémoire en réponse au PV de synthèse pour établir le bilan des avantages et des inconvénients du projet de la 2^{ème} modification du PLU.

2.1- Sur la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête

2.1.1- La procédure d'enquête publique :

- Les modalités de conduite de l'enquête publique en matière de modification de PLU sont fixées par les articles L.153-19 et L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme. Celles de l'organisation de l'enquête relèvent des articles L 123-1 à 18 et R 123-1 à R 123-24 du code de l'environnement et en particulier les articles R123-8 pour la composition du dossier et R 123-9 pour l'ouverture et l'organisation de cette enquête.

- La décision de réaliser la modification n°2 du PLU a été prise par délibération du Conseil municipal le 06/06/2023 prescrivant la modification du PLU et les objets de ladite modification.

- Le projet de modification n°2 a fait l'objet d'un avis de la MRAe n° 2024ACO94 le 04 juin 2024 de dispense d'évaluation environnementale.

- La Commune de Lherm, responsable du projet, a notifié le projet de la modification n°2 du PLU aux personnes publiques associées conformément à l'article L153-40 et suivants du code de l'urbanisme. Les avis des PPA ont été intégrés dans le dossier « Avis des PPA ». La commune a remis le mémoire en réponse aux avis le 11/10/2024.

2.1.2- La préparation et le déroulement de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a analysé les points suivants :

- La production du dossier d'enquête publique numérique transmis dans les délais par la Commune de Lherm

Le respect des modalités de l'organisation de l'enquête publique figurant dans l'arrêté du Maire n°2024/6.61 du 23/07/2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de la 2^{ème} modification du PLU et sur l'élaboration du PDA de la commune de LHERN et notamment :

- L'affichage dudit arrêté à la Commune, siège de l'enquête,
 - La durée de l'enquête : 18 jours du 02/10/au 20/10/2024,
 - Les annonces réglementaires diffusées dans La Dépêche du Midi le 12/08/2024 et le 06/09/2024 et dans Le Petit Journal le 08/08/2024 Deuxième parution le 5/09/2024
 - L'affichage de l'avis à la Mairie de Lherm ainsi que les sites officiels, sur le site de l'OAP « Le Portail » et sur le site internet de la commune,
 - La mise à la disposition du public d'un dossier complet format papier, du registre d'enquête publique, et du dossier format numérique à la disposition du public à la mairie de Lherm les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
 - Le dossier en format numérique consultable sur un poste informatique dédié à la Commune et sur son site internet.
- L'accueil du public lors des 4 permanences à la mairie de Lherm, leur bon déroulement sans incident aux jours et heures précisées dans l'arrêté du 23/07/2024 avec une participation normale du public.
- La clôture des registres de l'enquête (papier et dresse mail dédiée) réalisée à la mairie de Lherm le 20/10/24
- Le PV de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête remis le 01/10/2024 et le mémoire en réponse reçu le 11/10/2024.

Conclusion de La commissaire enquêteur-

2-1-2-1-l'organisation et le déroulement de l'enquête se sont développés normalement avec cependant quelques incidents solutionnés rapidement ou compensés :

- a- La fermeture exceptionnelle de la mairie le mercredi 11/09 après midi compensée par une ouverture exceptionnelle le jeudi 12/09 le matin,
- b -L'accès difficile mais faisable au dossier d'enquête sur le site internet de la commune et l'absence du dossier PDA les premiers jours expliqué par la Mairie dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations,
- c- L'affichage incomplet sur les sites des OAP, compensé par d'importantes mesures sur les sites internet, Facebook et applications communales.

Je considère que les obligations réglementaires applicables à l'enquête publique unique du projet de la 2^{ème} modification du PLU de Lherm et de l'élaboration du PDA ont été respectées.

En particulier :

- l'objet défini de l'enquête répond au cadre réglementaire article L153-36 du code de l'urbanisme régissant les modifications du PLU, et à l'article des articles L621-30 à L 621-32 et R621-96 à R621-96-17 du code du patrimoine régissant l'élaboration du PDA.
- Les modalités d'organisation de l'enquête et l'arrêté de prescription sont conformes à l'article R123-9 du code de l'environnement.
- Que Le public a été correctement informé et a su trouver les informations comme en atteste la fréquentation des permanences et le fait que les objets les plus importants de l'enquête ont été abordés dans les observations du public,
- La notification du projet aux PPA et PPC et le mémoire en réponse de la Commune,
- la remise du PV de synthèse des observations et le mémoire en réponse dans les délais réglementaires.

2.2 – Sur l'analyse du dossier

Le dossier soumis à l'enquête unique comprend les pièces prévues par les dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement :

A- Des pièces relatives à l'enquête publique :

- Une note précisant les autorités organisatrices, les objets de l'enquête, les caractéristiques principales du projet de la 2^{ème} modification du PLU de Lherm ,
- La mention des textes relatifs au projet de la 2^{ème} modification du PLU du code de l'urbanisme : article L 153-36 à L153-43, R153-8, L153-40, R153-20 et 21 et du code de l'environnement article L123-2, L123-4 et 5 L123-9 à 18, R123-8à13, R123-18 et 19
- L'arrêté prescrivant l'ouverture et les modalités d'organisation,
- L'avis d'enquête publique,

- Les attestations de parution de l'avis dans Le Petit journal et La Dépêche du Midi,
- La décision de désignation du commissaire enquêteur n° n°E24000077/31 du TA.

B- Des pièces relatives à la 2^{ème} modification du PLU

- Le projet de la modification du PLU mis à l'enquête modifie essentiellement les OAP, le règlement écrit et graphique, les emplacements réservés, et les annexes du fait de l'élaboration du PDA.
- Un sous dossier intitulé « pièces administratives » regroupe les délibérations et arrêtés relatifs à la modification
- Le mémoire en réponse aux avis reçus à la consultation des personnes publiques associées (PPA) : DDT, Chambre d'agriculture, Communauté de communes Cœur de Garonne, Syndicat départemental d'énergies de la Haute Garonne, SDIS 31, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, CCI Toulouse Haute-Garonne, Pays Sud Toulousain (SCoT), Syndicat départemental des eaux du TOUCH conseil Départemental 31,
- L'avis de dispense d'évaluation environnement de la MRAe.
-

Conclusion du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet de la modification. L'objet de l'enquête, les objectifs poursuivis et leurs justificatifs, les incidences environnementales et les incidences sur le règlement écrit et graphique sont précisés dans le rapport de présentation. Le règlement graphique est lisible bien qu'il soit difficile de se repérer en l'absence des noms des voiries.

Les PPA ont émis des avis sur :

-2-2-1-La sincérité de l'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans la note de présentation.

-2-2-2-la justification de la compatibilité avec le PLH et le SCoT de la modification plus axée sur l'évolution de la population que sur la création de nombre de logements.

-2-2-3-Les observations du public ont surtout concerné les OAP,

a-« Ch. la vie longue » demande d'ajustement du règlement ; zonage, densité de lgts/m², logement social ...

b-« Le Portail » dossier OAP déplacement de l'accès, ajustement du règlement écrit...

c- la nouvelle OAP « Colette Trottin » compléter l'OAP

Je considère que le dossier est complet et conforme aux dispositions réglementaires. Il contient les informations nécessaires pour le public et permet après analyse d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de la 2^{ème} modification du PLU de Lherm.

2.3 – Sur l'examen des avis des Personnes publiques associées (PPA) et les réponses contenues dans le mémoire en réponse de la Commune

2.3.1 - PPA et PPC consultés

2.3.1.1-La communauté de communes cœur de Garonne, la CCI haute Garonne, et le CG31 ont émis des avis favorables à la 2^{ème} modification du PLU de Lherm.

2.3.1.2-La Direction départementale du territoire, La chambre d'agriculture et le Pays Sud toulousain ont émis des avis favorables assortis de remarques et de réserves relatives à l'évolution des OAP des zones AU qui suscitent des réserves en termes de respect des objectifs du PADD et de limitation de l'artificialisation des sols notamment au regard de la trajectoire ZAN. L'évolution de l'échéancier de réalisation des OAP, de la densité de lgts/ha, fait aussi l'objet de remarques et réserves.

2.3.1.3- L'UDAP a émis un avis demandant le déplacement de l'entrée de l'OAP « le Portail » à côté du Portail route de Versailles qui a reçu un avis favorable du CD 31 pour l'aménagement d'un carrefour à feu (régulation de la circulation).

2.3.1.4-Le SDIS 31, le Syndicat Départemental d'Energie de la Garonne, et le Syndicat des eaux des coteaux du Touch et le SDIS ont fait part de leurs observations en matière d'adduction d'eau, d'extension du réseau public d'électricité et d'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et de défense incendie. La Commune a pris note de ses informations et notamment des plus récentes modifications règlementaires.

2.3.2- Evolution des documents du projet de la 2^{ème} modification du PLU

La commune a répondu aux avis des PPA de la manière suivante :

2.3.1.3- Modification de l'Accès à l'OAP « le Portail »

Ces éléments seront pris en compte. Le BE n'a pas intégré la modification car l'élaboration finale de l'OAP était concomitante à son travail. Il était également obligatoire d'obtenir l'avis du département sur cet accès.

2.3.1.4- Stationnement des caravanes

L'avis de la DDT relève que le règlement écrit ne laisse pas la possibilité aux caravanes isolées de stationner sur la commune. Cependant, une interdiction générale de stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire communal reposant sur le fondement d'un règlement d'urbanisme est illégale, quelle que soit la durée. La commune en réponse invoque **un arbitrage communal**

2.3.2.2- En matière de logements social :

a- la collectivité souhaite offrir une diversité de logement social pour répondre aux objectifs du PADD, notamment de mener « une politique de l’habitat adaptée au territoire ». Le SCoT consulté n’a pas émis de remarque quant à cette évolution. Il s’agit pour la collectivité d’ouvrir à un panel plus large de logements sociaux tout en restant compatible avec ce dernier et le PLH.

En matière de compatibilité au PADD –

b- un bilan de la consommation d’ENAF avec les données disponibles sur le Portail de l’Artificialisation pourra être ajouté à la notice explicative ainsi qu’une estimation du nombre d’habitants supplémentaires. Pour autant, les objectifs attendus en termes de logements sur les secteurs AU n’ont pas évolué, seul le secteur « Colette Trotin » en zone urbaine a été ajouté.

c- Le projet de modification du PLU n’a pas changé le zonage de la commune et donc pas prévu de consommation d’espaces naturels supplémentaires, cependant nous notons l’importance d’une prise en compte de la loi ZAN dès aujourd’hui ».

En matière de production de logements

2.3.2.3-La production de logement/ nombre d’habitants

c1- depuis 2018 (référence du PADD), 133 logements ont été réalisés sur la commune (2018-2023). Le PADD affiche quant à lui un objectif d’environ 290 logements entre 2018 et 2030 soit un delta de 157 logements. Les secteurs de projets voués à accueillir de l’habitat et identifiés lors de la révision du PLU n’ont pas vu évoluer leur nombre de logements attendus dans le cadre de la procédure d’évolution (184 à 254 logements environ), ces secteurs auraient pu être urbanisés depuis la révision du PLU, pour autant, ils ont fait l’objet de rétention. A contrario, la commune a vu se créer de nouveaux logements depuis 2018 par la multiplication de projets d’initiatives privés indépendants de sa programmation initiale.

c2-Rapport habitants/logements : S’agissant d’une modification du PLU, seul le nombre de logements induits par le remaniement des OAP a été pris en compte. Pour autant, une estimation du nombre d’habitants pourra être ajouté à la notice explicative.

2.3.2.4-En matière d’échéancier de réalisation des OAP

d. A ce jour, les objectifs de la loi Climat et Résilience n’ont pas été traduits dans les documents de rang supérieur (STRADDET Occitanie et Révision du SCoT Pays Sud Toulousain) et plusieurs méthodologies de calcul de la consommation d’espace coexistent. De plus, des stratégies d’enveloppe extra-communale pourrait par exemple voir le jour. En l’état, la modification 2 du PLU de Lherm s’attache donc à être compatible avec les documents cadre en vigueur. De plus, il est précisé que l’ensemble des secteurs d’OAP (AU) aurait pu être urbanisés depuis la révision du PLU, pour autant, ils ont fait l’objet de rétention, ainsi, il n’est pas garanti la réalisation des divers projets à l’horizon du PADD.

2.3.2.5-Prise en compte des ressources :

Cet élément est déjà pris en compte.

-Lors de la construction de la nouvelle station d'épuration de Lherm, nous avons dû justifier de sa capacité de 4000eq/h. Cette capacité empêche de fait un développement trop important de Lherm.

-Certaines zones de Lherm ont vu leur urbanisation limitée par la capacité de fournir de l'eau potable.

-Une évaluation des populations scolaires a également été faite avant l'élaboration du projet de restructuration du groupe scolaire.

2.3.2.6- Densité lgts/ha prévues dans les OAP

S'agissant d'une modification, les densités initiales ont été maintenues, seuls quelques principes ont évolués pour une meilleure opérationnalité des projets. La collectivité a également fait le choix d'identifier un nouveau secteur de densification (Colette Trotin) Cette parcelle est cependant grevée d'une servitude d'entretien pour la canalisation structurante du SIECT, d'une zone humide destinée à être préservée comme le prévoit le SCOT et d'un espace boisé protégé.

2.3.2.7-Traitement Nord d'extension de la zone d'activités

Pour les plantations de haies, la commune organise depuis 3 ans, des plantations de haies avec le concours de l'association « arbres et paysages d'antan ». La limite Nord de la zone d'activité pourra faire l'objet d'une campagne de plantation. Mais cette plantation ne pourra être envisagée qu'après mise en œuvre de la piste cyclable.

Conclusion de La commissaire enquêteur

Je considère que :

2.3.1.2- Evolution de la consommation d'ENAF dans les OAP des zones AU :

Elle a suscité des réserves des PPA en termes de respect des objectifs du PADD et de limitation de l'artificialisation des sols notamment au regard de la trajectoire ZAN.

L'intégration (accepté par la commune) dans la notice explicative d'un bilan de la consommation d'ENAF accepté depuis l'approbation de la révision du PLU apportera des précisions sur cette question fondamentale. Sa réalisation effective fera l'objet d'une réserve,

2.3.1.3- La décision de déplacement de l'accès à l'OAP « Le Portail » avenue de Versailles demandé dans son avis par l'UDAP, appuyé par les habitants riverains, validée par le CD31 (la

sortie sur la départementale) et approuvé par le propriétaire aménageur a fait l'objet d'une réponse favorable de la Commune.

2.3.1.4 Le règlement écrit a été ajusté en matière de stationnement sans aborder la question de stationnement des caravanes isolées. La DDT dans son avis relève ce point en indiquant qu'une interdiction générale de stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire communal reposant sur le fondement d'un règlement d'urbanisme est illégale. Pour éviter tout recours contre la présente modification il convient de revoir le règlement sur ce point et cela fera l'objet d'une réserve.

2.3.2.2-La collectivité souhaite offrir une diversité de logement social pour mener une politique de l'habitat adaptée au territoire en ajoutant l'accession sociale à la propriété au logement locatif social.

2.3.2.3-Pour éclaircir le rapport de la production de logements/nombre d'habitants attendus, l'introduction dans la notice explicative d'une estimation du nombre d'habitants renforcera la compatibilité avec le PLH et le SCoT même si *s'agissant d'une modification du PLU, seul le nombre de logements induits par le remaniement des OAP a été pris en compte.*

2.3.2.4-Les objectifs attendus en termes de logts n'ont pas évolué seule l'OAP « Colette Trottin » a été rajoutée en zone U. Les objectifs des OAP en vigueur n'ont pas été réalisés alors que les projets individuels privés se sont multipliés. Ce constat justifie l'évolution de l'échéancier de réalisation des OAP, des typologies d'habitat, l'introduction de l'accession sociale soit autant de mesures pouvant débloquer la réalisation des projets et favoriser la diversification de la typologie des logements, le parcours résidentiel et la réduction de l'artificialisation des terres,

2.3.2.5- la prise en compte par la commune des remarques et précisions émises relatives au réseau d'électricité, de défense incendie, de raccordement à l'eau potable et de la prise en compte de la capacité des équipements publics à accueillir de nouveaux logements et habitants participe à l'équilibre et à la cohérence du projet de la 2^{ème} modification du PLU,

2.3.2.6- la densité de lgts/ha prévues dans les OAP a été maintenue, seuls les principes ont évolués pour une meilleure opérationnalité des projets et créer un nouveau secteur de densification OAP « Colette Trottin).

2.3.2.7 – le traitement Nord de l'extension de la zone d'activités avec la plantation de haies sera réalisé après mise en œuvre de la piste cyclable.

2.4- Sur l'examen des observations formulées pendant l'enquête par le public et les réponses de la Commune

Les observations relatives au projet de la 2^{ème} modification du PLU ont été regroupées dans 3 thèmes : le fond et la forme du dossier mis à l'enquête, le règlement écrit et graphique et les OAP

Dans le rapport d'enquête partie 3 (pages 37 à 48), chaque thème présente les observations dans un tableau puis fait leur synthèse pour dégager les questions qui ont été posées à la Commune de Lherm qui a répondu point par point.

2.4.1- Thème 1 le fond et la forme du dossier (p.38 à 40 du rapport)

Les observations pendant l'enquête relative à ce thème concernent :

- 1- Un avis favorable aux mesures prises pour la protection du commerce du centre-ville
- 2- L'absence d'affichage sur le site de l'OAP « Colette Trottin »,
- 3- Le règlement graphique ne permettant pas de localiser, sur le plan du dossier PDA, ni sur le plan de zonage du PLU les propriétés,
- 4- La mise en cohérence du règlement graphique avec les pièces écrites à propos de la phase 2 de l'OAP « Ch. de Vie Longue » indiquée en zone AU2a sur le plan graphique alors que les pièces écrites (OAP et règlement) évoquent quant à elles une zone AU2.

La Commune a répondu dans le mémoire de synthèse aux points 2 et 4 :

2- La communication numérique mise en place a été préférée à l'affichage sur site

L'enquête publique est publiée sur le site Internet depuis la mi-août.

Il n'est pas possible de modifier le site Internet mis en ligne en 2015. Celui-ci est désormais obsolète. Un nouveau site Internet moderne entièrement administrable sera déployé en fin d'année 2024, début 2025.

Le dossier de consultation est complexe et comporte de nombreuses pièces. Il ne pouvait être mis en ligne directement sur le site de la commune Obsolète

De ce fait il a été fait le choix de diffuser l'ensemble des pièces sur un Cloud, propriété de la mairie, disponible 24h/24 à toute personne disposant du lien.

Le nom de ce Cloud est certes peu parlant en raison d'un nom qui n'a rien à voir avec la page Internet, celle-ci étant hébergée chez un autre fournisseur d'accès OVH.

Un nouveau nom de lien vient d'être édité pour donner accès au dossier de consultation : <https://bit.ly/LhermEnquetePublique2024>

Il reste différent du nom du site Internet, mais redirige les citoyens vers le même serveur Cloud.

-L'enquête publique a été diffusée à deux reprises sur la page Facebook de la commune.

a-La Publication du 16 septembre

- la publication est apparue 415 fois sur des écrans des abonnés de la page mairie de LHERM, 400 personnes ont vu la publication au moins une fois, 137 fois des personnes ont interagi avec la publication à travers des réactions, des commentaires, des partages et des clics.

b-Publication du 2 septembre

- la publication est apparue 863 fois sur des écrans des abonnés de la page mairie de LHERM, 764 personnes ont vu la publication au moins une fois, 57 fois des personnes ont interagi avec la publication à travers des réactions, des commentaires, des partages et des clics.

**- L'enquête publique a été diffusée sur l'application PanneauPocket à deux reprises
-Publications les 2 et 6 septembre**

Actuellement il y a 1 160 smartphones ou tablettes qui possèdent Lherm dans leurs favoris.
A titre indicatif seulement, cela représente l'équivalent de 68 % des foyers de la commune.
Total sur la période 422 lectures pour la seule publication relative à l'enquête publique.

4-Cohérence entre les différentes pièces du PLU (règlement, zonage, OAP

Pour une meilleure cohérence et compréhension entre les différentes pièces règlementaires de manière globale (règlement écrit, zonage, OAP), le cahier des OAP mentionnera pour chaque secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le nom de la zone dans laquelle il est situé en lien avec le zonage. Également, le règlement écrit sera mis en cohérence entre zone AU1, AU2, AU2a et AU3 en mentionnant notamment les noms des OAP auxquelles il se rapporte.

Conclusion de La commissaire enquêteur

Je considère que :

2.4.1.2- Les moyens et des efforts fournis par la commune en matière de communication numérique ont permis une bonne information du public et que sa participation pendant l'enquête était normale. Le public a trouvé sur le site l'information recherchée et les observations déposées ont permis d'aborder les principaux objets de la modification du PLU .

2.4.1.3-La commune ne répond pas à la question relative à l'absence de repère (nom des rues sur le document graphique pour faciliter la faciliter la lecture. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.4.1.4- La proposition de la Commune pour renforcer la cohérence et la compréhension du dossier d'enquête , de *mentionner dans le dossier OAP pour chaque secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le nom de la zone dans laquelle il est situé en lien avec le zonage, de mettre le règlement écrit et graphique en cohérence entre zone AU1, AU2, AU2a et AU3 en mentionnant notamment les noms des OAP auxquelles il se rapporte, renforcera la cohérence et la compréhension du dossier*

2.4.2- Thème 2 Le règlement écrit et graphique (cf. p 40 à 44 du rapport)

- Les observations pendant l'enquête relative à ce thème concernent :

- 1- La modification du règlement des zones AU, en matière de mixité sociale. La demande émane des aménageurs des OAP « Le Portail » et « Ch. de Vie Longue » pour faciliter la réalisation des projets d'aménagement pressentis : intégrer dans le logement social *l'accession à la propriété sociale*, modifier la terminologie relative au % de Igts social pour la réalisation de la résidence d'autonomie pour l'OAP « Ch. de Vie longue ».

- 2- *Supprimer dans le règlement écrit zone AU, l'introduction qui déroge à l'article R151-21 .*
- 3- *Adaptation du coefficient d'emprise au sol (CES) : le passer de 30 à 35% pour réaliser la densification prévisionnelle de son projet soit 140 logements c'est-à-dire +30 logements que l'objectif affiché dans l'OAP. Cet écart serait dû à l'implantation de la résidence d'autonomie composé d'environ 71 petits logements.*
- 4- *Suppression de l'augmentation du coefficient d'emprise au sol des zones UB, UC et AU dès lors que les constructions faisaient preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale .*
- 5- *Incohérence depuis la révision du PLU concernant les annexes des habitations ; piscine et le pool home en zone A.*
- 6- *Les demandes concernent le passage de parcelles en zone A en zone U constructibles. Ces demandes relèvent d'une procédure de la révision du PLU et pas d'une modification. Elles sont donc hors de l'objet de la présente modification.*
- 7- *Demande de classement de la rangée d'arbres bordant la D43 coté lotissement des Muriers,*
- 8- *L'observation n°7 souligne l'importance des commerces du centre-ville dans la vie de la commune et l'importance de renforcer la centralité en mettant en place des mesures de protection .*

La Commune a répondu dans le mémoire de synthèse

2.4.2.1-En matière de Mixité sociale, et de % de lgts social

La commune a fait le choix, dans le projet de la modification, d'offrir plus de souplesse sur la typologie du logement social pour étayer l'offre (cf P70 de la notice).

Elle est favorable à l'adaptation de la terminologie relative au % de lgts social pour la réalisation de la résidence d'autonomie pour l'OAP « Ch. de Vie longue ».

2.4.2.2- Article R151-21

La commune souhaite maintenir la dérogation à l'article 151-21 sur la totalité du territoire sauf dans les OAP « Le portail » et « Ch. de vie-longue » afin de permettre la construction d'habitat groupé ou intermédiaire. Afin d'être certain de la possibilité, la question a été soumise à HGI.

2.4.2.3 Coefficient d'emprise au sol (CES)

Oui, sans être conditionné à la réalisation du projet cité, un sous-secteur pourra être créé avec la possibilité d'appliquer de CES à 35%

2.4.2.4- Suppression de la majoration du CES très pénalisante notamment pour la zone UC

IL N'Y A PAS DE « MAJORATION » DE C.E. MAIS UNE POSSIBILITÉ DE BÉNÉFICIER D'UN BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ EN CAS DE CONSTRUCTION VERTUEUSE. JUSQU'EN JANVIER 2023, DES CONSTRUCTIONS ONT PU EN BÉNÉFICIER, LES OBLIGATIONS ÉTANT

CELLES DE LA RT2012. DEPUIS LE PASSAGE EN RE2020, AUCUN CRITÈRE N'ÉTANT DÉFINI, IL EST IMPOSSIBLE DE L'APPLIQUER.

LA ZONE UC DES BRANAS ÉTAIT UNE ZONE UD AVEC ASSAINISSEMENTS AUTONOMES. OR, LA NATURE DE CETTE ZONE APPARENTÉE À UN MARÉCAGE, AVEC UNE NAPPE AFFLEURANTE PENDANT L'HIVER A POUSSÉ LA COMMUNE À LA CONSTRUCTION D'UNE STATION D'ÉPURATION PLANTÉE DE ROSEAUX D'UNE CAPACITÉ NOMINALE DE 300 EQ/H. DÉS LORS, IL N'ÉTAIT PLUS POSSIBLE DE MAINTENIR LES 3000M2 MINIMUM POUR TOUTE CONSTRUCTION. MAIS LE C.E.S. A ÉTÉ MAINTENU À 10 %.

2.4.2.5- annexes des habitations ; piscine et le pool home en zone A.

LA PISCINE EN QUESTION EST EN ZONE A ; NOTRE PLU EN PLACE PERMET LA CONSTRUCTION D'UN BASSIN EN ZONE A, À CONDITION D'ÊTRE IMPLANTÉ DANS UN PÉRIMÈTRE DE 30M PAR RAPPORT À L'HABITATION. Dans tous les cas, le passage d'une zone A vers une zone U n'est pas permis dans le cadre d'une modification de droit commun.

2.4.5.6- Le changement de zonage zone A vers zone U Relève de la révision et pas de la modification

2.4.5.8. L' intégration au document graphique du PLU le classement de la rangée d'arbres bordant la D43 coté lotissement des Muriers

Conclusion de La commissaire enquêteur

Je considère que :

- 2.4.2.1, 2, et 3 La souplesse de la commune favorable à l'adaptation du règlement pour permettre la réalisation des OAP dont les projets sont bien avancés (le Portail et Ch. de Vie Longue) permettra d'éviter des blocages retardant ou empêchant la mise en œuvre des OAP tout en restant ciblé et ne remettant pas en cause les principes d'aménagement du PADD.
- 2.4.2.4 La décision de la commune est adaptée au contexte de l'évolution des normes devenus inapplicables et au contexte des capacités de l'assainissement de la zone UC .
- 2.4.2.5- Le règlement écrit répond à la question des annexes des habitations ; piscine et le pool home en zone A.
- 2.4.2.8 L' intégration au document graphique du PLU du classement de la rangée d'arbres bordant la D43 coté lotissement des Muriers fera l'objet d'une recommandation.

2.4.3- Thème 3 - Les OAP

Les Observations pendant l'enquête relative à ce thème concernent :

- 2.4.3.1 La **modification de l'OAP « Le Portail »**, document graphique et document écrit) : Pour permettre un accès principal par l'Ouest à proximité du « Portail existant conservé

- Une augmentation modérée de la densité autorisée qui pourrait passer de 12 lgts/ ha à 15 lgts/ha .
- Le retrait de la mention contraignante relative à l'implantation proche des voies ou à l'alignement de la rédaction « Formes urbaines attendues »

-2.4.3.2 Protection du bois et impact de l'OAP sur le Ch. des muriers

Les riverains de l'OAP demandent :

- Le renforcement de la protection du bois classé par un achat par la Commune.
- La conservation du statut d'impasse du Ch. des Muriers

2.4.3.3 OAP « Le Portail » Hauteur des bâtiment et tailles des parcelles :

La demande est

- de limiter la hauteur des bâtiments de l'OAP à 6/8m et de ne pas trop densifier le projet (parcelles environ 800m²).

2.4.3.3.La **modification de la notice OAP « Ch. de Vie Longue » et règlement**

a-Demande la modification de la densité dans le tableau de l'OAP « Ch. de Vie longue » émise par le promoteur du projet

b-demande d'inscrire un accès secondaire dédiés aux services et piétons Ch. de Coucourès en plus des deux accès principaux au droit du ch. de la Vie Longue.

2.4.3.4 **OAP « Colette Trottin »**

- a L'indivision propriétaire du terrain boisé identifié comme un élément de paysages/ou diversité à préserver souhaite le vendre à la mairie

- b Demandes du propriétaire acquéreur de la propriété « Colette Trottin »

- *Abandon* du projet de l'OAP qui n'est pas compatible avec son projet.
- Contestation de la *densité excessive* du projet et la surface constructible réelle qui une fois enlevés la mare, et les espaces verts protégés fait 0.6 ha et pas 1.1 ha.
- Relève les *incohérences du projet* : aucune mention de la maison existante et de l'arbre qu'il considère digne d'appartenir au patrimoine architectural et environnemental de la commune,
- accès à l'opération coûteux et compliqué à réaliser depuis le chemin des hospitaliers qui nécessitera une réfection si le secteur se construit ...
-

a- La Commune a répondu :

1-1-1- LA COMMUNE, SUITE AU RETOUR POSITIF DU CD31 CONCERNANT L'ÉVOLUTION DE L'ACCÈS, LE PORTEUR DE PROJET, L'ARCHITECTE DES BF ET LA COMMUNE SONT FAVORABLES À INTÉGRER CETTE ÉVOLUTION DE L'ACCÈS AU SECTEUR « PORTAIL ».

1-2-La commune est favorable à cette évolution pour permettre la réalisation d'un projet.

1-3-La commune est favorable à cette évolution pour permettre la réalisation d'un projet

2.4.3.2 Protection du bois et impact de l'OAP sur le Ch. des muriers

LA MUNICIPALITÉ A TOUJOURS APPLIQUÉ LA POLITIQUE D'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT ENTRE LES ADMINISTRÉS. LES VOIES, RÉSEAUX ET ESPACES VERTS SONT EN PRINCIPE RÉTROCÉDÉS À LA COMMUNE SOUS CONDITIONS.

2-2- L'ACCÈS VERS LE QUARTIER DES MURIERS RESTERA UN PASSAGE « MODE DOUX », la mention « connexion voiture optionnelle » sera supprimée de l'OAP du Portail.

2.4.3.-LE PROJET DE MODIFICATION PRÉVOIT DE MODIFIER LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS POUR LE SECTEUR: « LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NE DEVRA PAS EXCÉDER 6 M, EXCEPTÉ SUR LE SECTEUR PORTAIL ET SUR LES PHASES 1 ET 2 DU SECTEUR CHEMIN DE VIE LONGUE COUVERTS PAR UNE OAP OU LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NE DEVRA PAS EXCÉDER 9M (r+2). EN PARALLÈLE, L'OAP DU PORTAIL INDIQUE DANS LES FORMES URBAINES DE L'HABITAT COLLECTIF EN R+2. Nous POURRONS PRÉCISER DANS LES OAP QU'IL S'AGIT D'UNE POSSIBILITÉ ET NON D'UN OBJECTIF À ATTEINDRE.

2.4.3.3 OAP Ch. de Vie Longue : Augmentation de la densité en lien avec la résidence seniors

a-CETTE DEMANDE EST JUSTIFIÉE PAR LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE D'AUTONOMIE DE 70 LOGEMENTS. SANS CE PROJET, IL N'YA PAS DE RAISON D'AUGMENTER LA DENSITÉ SUR CE SECTEUR. Dans tous les cas, un principe de compatibilité (et non de conformité) s'applique entre le projet et l'OAP.

b-La commune est favorable à cette demande, toutefois, cet accès doit être suffisamment éloigné du rond-point pour des raisons de sécurité.

2.4.3.3 OAP « Colette Trottin »

a-L'ACHAT DE CET ESPACE BOISÉ N'EST PAS À L'ORDRE DU JOUR. LA PARCELLE EST IDENTIFIÉE en tant que « boisement protégé au titre de l'article L151-23 du CU » pour maintenir son état de fait, les modalités d'application de la protection sont mentionnées dans le règlement écrit (P3/4)

B-- LE SOUCI DE LA COMMUNE EST TRIPLE : PROTECTION DE LA ZONE HUMIDE, CONSERVATION DU BÂTI ET POSSIBILITÉ DE MAINTENIR HORS PROJET LE TRACÉ DE LA CANALISATION D'ALIMENTATION EN E.P. Pour rappel, la notice explicative mentionne que « la volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de nouveaux habitants tout en encadrant et en prévoyant de manière maîtrisée cet accueil. Le site Colette Trotin apparaît aujourd'hui comme un site stratégique d'accueil qui offre d'importantes potentialités d'urbanisation insuffisamment encadrées par le PLU, d'une part en termes de programmation attendue mais également en termes de protection des éléments boisés (bois, arbre situé derrière la maison) composant le site ». C'est pourquoi, « soucieuse d'un aménagement qualitatif du site, la collectivité attendait, en plus des éléments préservés, un aménagement paysager ponctuel du site et une typologie de logements qui se voulait volontairement ouverte pour favoriser l'émergence d'un projet cohérent et bien pensé ». LA SURFACE CONSTRUCTIBLE

S'ENTEND HORS ESPACE À PRÉSERVER. LA MAISON EXISTANTE SERA MENTIONNÉE POUR ÊTRE INCLUSE AU PROJET.

Conclusion de La commissaire enquêteur

Au vu des réponses et informations de la Commune au PV de Synthèse, je considère que :

-2.4.3.1-son accord pour modifier l'accès de l'OAP « Le Portail » répond favorablement à :

- l'avis de l'ABF, aux observations du public et du porteur de projet et du CD31,

- les ajustements proposés et acceptés de la densité de lgts/ha et des formes urbaines facilitent la réalisation des projets,

-2.4.3.2 La conservation de l'accès vers le lotissement du Muriers en mode doux et la suppression de la mention « connexion voiture optionnelle » de l'OAP « Le Portail » met fin à l'inquiétude des habitants du lotissement fortement mobilisés pendant l'enquête.

-L'acceptation de la création sous condition d'un accès secondaire dédié aux services et piétons Ch. de Coucourès facilitera le fonctionnement de la résidence seniors projetée dans l'OAP « Ch.de Vie Longue »

-Les ajustements demandés et acceptés de la densité de lgts/ha de l'OAP « Ch. de Vie Longue » sous réserve de la construction de la résidence seniors autonomie de 70 lgts sont nécessaires,

-la parcelle boisée située dans l'OAP « Colette Trottin » est déjà identifiée comme boisement protégé au titre de l'article L151-23 du CU et suffisant pour justifier le non-achat par la commune.

- la création de cette nouvelle OAP est justifiée par les précisions apportées à l'OAP « Colette Trottin » qui seront incluses dans le dossier de l'OAP.

2.5 – Bilan avantages - inconvénients du projet de la révision du PLU

La 2^{ème} modification du PLU de Lherm est une étape importante de l'évolution du PLU au vu de la révision en cours du SCoT, de la démarche ZAN engagée et nécessaire pour relancer les OAP et leur réalisation.

Les observations recueillies pendant l'enquête croisées avec les avis des PPA ont servi de support pour établir le bilan avantages/inconvénients de cette 2^{ème} modification du PLU.

2.5.1- Avantages du projet de la 2^{ème} modification du PLU :

1- Une adaptation nécessaire du PLU en vigueur

Après cinq ans de fonctionnement, l'adaptation, la mise à jour, et l'ajustement des pièces du PLU en vigueur : présentation, règlement écrit et graphique et dossier des OAP était nécessaire pour favoriser le développement harmonieux de la commune notamment pour favoriser la diversification des formes d'habitat, et atteindre les objectifs définis par le PLH et le SCoT tout en limitant l'artificialisation exagérée des sols, en favorisant les déplacements en mode doux, et en protégeant les éléments remarquables du patrimoine végétal et paysagé de la commune (arbres, boisements, haies, zone humide...)

2- Des OAP mieux adaptées pour la mise en œuvre du projet urbain défini par le PADD

Les OAP sont les outils de la mise en œuvre du PADD. Elles n'ont pas rempli leur fonction ces dernières années et une évolution était nécessaire pour renforcer leur opérationnalité. Les OAP « Le portail » et « ch. de Vie longue » ont des projets avancés et l'enquête publique de la 2^{ème} modification a permis aux publics et aux acteurs de faire part de leurs avis et leurs observations. Les documents modifiés en conséquence devraient permettre de lever les obstacles. Les autres OAP arrivaient au bout de leur échéancier de réalisation et la 2^{ème} modification devrait permettre de les relancer sur des bases plus claires et mieux adaptées.

3- La préservation du cadre de vie

L'attachement au cadre de vie est omniprésent durant l'enquête :

- Préservation des arbres de l'OAP « Le Portail », de la haie du lotissement des Muriers,
- L'avis de l'ABF pour déplacer l'accès de l'OAP « Le portail » pour préserver la prairie,
- La création de la nouvelle OAP « Colette Trottin » pour ses boisements et sa zone humide
- L'aménagement et la protection des cheminements doux souvent cités dans les avis et les observations émises.

4- Un habitat qui doit s'adapter pour répondre aux besoins de chacun et du territoire

La réalisation de lotissements de maisons individuelles ne répond plus aux besoins de toute la population même si dans le privé il reste la production dominante. La 2^{ème} modification du PLU doit permettre grâce aux OAP de développer un habitat avec des formes plus diversifiées et accessible à une population plus modeste par l'accession à la propriété sociale, permettre le parcours résidentiel avec la création d'une résidence d'autonomie sénior tout en restant en accord avec le PLH et le SCoT.

2.5.2- Inconvénients du projet de la révision n°1 du PLU :

1- Le SCoT en révision, la perspective ZAN autant d'incertitudes en matière de consommation d'ENAF

Les avis de personnes publiques associées sont souvent en lien avec ces problématiques et nécessitent des bilans, un comptage, pour garantir la compatibilité de la modification avec le PLH et le SCoT qui de plus sont en révision. Il est probable qu'une révision du PLU sera nécessaire dès leur approbation. En attendant, vue la tendance du secteur privé de continuer à faire du lotissement pas conforme aux besoins identifiés, la commune a fait le choix de prendre les mesures pour plus d'efficacité en matière de logements, de commerce en centre-ville tout en préservant le mieux possible des espaces naturels remarquables (création de l'OPA «Colette Trottin »)

2- Une communication réglementaire décalée

La réglementation en matière de publicité et affichage a été respectée durant cette enquête. Cependant, la Commune de Lherm a favorisé les moyens numériques (réseau sociaux site internet...) aux outils traditionnels (affichage, presse...) et il est vrai que malgré le cheminement compliqué pour accéder au dossier sur le site internet de la commune, les habitants et usagers ont trouvé l'observation cherchée et leur passage à la permanence était accompagné d'un courrier argumentant leur demande. De plus le bouche à oreille a parfaitement fonctionné comme en atteste la mobilisation exceptionnelle des habitants du Ch. des Muriers. Si l'information a bien été reçue, beaucoup d'énergie a été développée pour une publicité réglementaire réalisée bien qu'inadaptée et la justification du choix du numérique comme complément nécessaire.

3- L'absence de desserte en transport collectif

Lherm est tournée vers Muret qui est le centre urbain le plus proche et cependant elle appartient à la Communauté de communes cœur de Garonne située à l'opposée. Il n'y a pas de transport en commun et tous les déplacements se font en voiture, à vélo ou à pied. Un important effort est fait pour développer cette forme alternative de déplacement doux dans la 2^{ème} modification. L'OAP « le

Portail » va permettre d'enrichir le maillage lequel est très apprécié par les habitants. Du fait de l'absence de transport en commun, le développement urbain reste centré sur le village à l'exception de l'importante OAP ch. de Vie longue située entre le village et Muret.

Conclusion du commissaire enquêteur

La 2ème modification du PLU de Lherm dont les objectifs sont clairement définis paragraphe page 3 du présent document doit permettre de relancer les OAP, modifier le règlement écrit et graphique afin de favoriser la réalisation du projet du PADD en compatibilité avec le SCOT et le PLH.

Il présente des avantages :

- 1- Une adaptation nécessaire du PLU par la mise à jour, et l'ajustement des pièces du PLU en vigueur : présentation, règlement écrit et graphique et dossier des OAP pour favoriser le développement harmonieux de la commune : la diversification des formes d'habitat, et la réalisation les objectifs définis par le PLH et le SCoT.
- 2- Augmenter l'opérationnalité des OAP mieux adaptées pour la mise en œuvre du projet urbain défini par le PADD. L'OAP « Le portail » et « ch. de Vie longue » ont des projets avancés et l'enquête publique de la 2ème modification a permis aux publics et aux acteurs de faire part de leurs avis et leurs observations. Les documents modifiés en conséquence devraient permettre de lever les obstacles. Les autres OAP arrivaient au bout de leur échéancier de réalisation et la 2ème modification devrait permettre de les relancer sur des bases plus claires et mieux adaptées.
- 3- La préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles est renforcée ; protection des espaces boisés remarquables, amendement des OAP pour aménager les franges entre espace bâti et zone agricole, création de l'OAP « Colette Trottin pour encadrer la constructibilité sur ce site présentant des enjeux important en matière d'environnement
- 4- Adapter la production de logements aux besoins de chacun et du territoire. La 2ème modification du PLU doit permettre grâce aux OAP de développer un habitat avec des formes plus diversifiées et accessible à une population plus modeste par l'accession à la propriété sociale, permettre le parcours résidentiel avec la création d'une résidence sénior tout en restant en accord avec le PLH et le SCoT.

Et des inconvénients :

- 1- Le SCoT en révision, la perspective ZAN autant d'incertitudes en matière de consommation d'ENAF qui nécessitent des bilans, un comptage, pour une projection pleine d'incertitude et pourtant les mesures pour plus d'efficacité en matière de logements, de commerce en centre-ville tout en préservant le mieux possible des espaces naturels remarquables ne peuvent pas attendre .
- 2- Une enquête publique confrontée à une communication règlementaire décalée et le choix de la Commune de Lherm de respecter la réglementation tout en la doublant avec les moyens numériques dont elle dispose (réseau sociaux site internet ...)

- 3- Du fait de l'absence de transport en commun, tous les déplacements se font en voiture, à vélo ou à pied excepté le transport scolaire organisé par le Conseil général et explique que le développement urbain reste centré sur le village à l'exception de l'OAP ch. de Vie longue située entre le village et Muret.

Je considère que :

Les avantages sont supérieurs aux inconvénients

- Le projet de la 2^{ème} modification du PLU de Lherm correspond bien aux objectifs qui lui étaient fixés: de relancer l'opérationnalité des OAP pour adapter la production de logements aux besoins du territoire en favorisant l'utilisation économe des espaces agricoles naturels et forestiers, et la préservation de la qualité de la vie.
- Elle participe au renforcement de la centralité du bourg et complète le maillage des déplacements doux
- L'ensemble des documents est cohérent avec le PADD et prend en compte autant que faire se peut dans le contexte de révision les documents supra communaux en vigueur (PLH, SCoT)
- Les avis émis par le PPA et les observations recueillies pendant l'enquête ont permis d'ajuster et de préciser certains points et d'apporter quelques enrichissements pour plus de clarté et d'opérationnalité.

4- AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cet avis résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées au chapitre 2 précédent.

- Vu la délibération n°23-027 du conseil municipal en date du 06/06/2023 prescrivant la 2^{ème} modification du PLU de Lherm ,
- Vu l'arrêté n°2023/6.1/74 du Maire en date du 27/06/2023 fixant les objectifs de la 2^{ème} modification du PLU,
- Vu l'arrêté modificatif n°2024/6.1/26 du Maire redéfinition des objectifs
- Vu l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale du 04/06/2024 n° MRAe : 2024ACO94 de la MRAe,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2024 prenant acte de l'avis conforme de la MRAe d'Occitanie de dispense d'évaluation environnementale,
- Vu l'arrêté Modificatif n° 2024/6.1/61 du Maire en date du 23/07/2024 prescrivant une Enquête Publique sur le projet de modification du PLU et du PDA et portant organisation de ladite enquête,
- Vu la complétude du dossier d'enquête,

- Vu la réglementation issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme pour ce qui relève des modalités de la modification d'un PLU,
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées et les réponses apportées par la Commune de LHERM,
- Vu la réunion préparatoire de l'enquête publique et de présentation du dossier de la 2ème modification du PLU et de l'élaboration du PDA dans les locaux de la mairie de LHERM le 23 juillet 2024,
- Vu les observations recueillies pendant les 4 permanences et/ou écrites sur le registre papier de Lherm et/ou envoyés sur l'adresse électronique : enquetepublique@mairie-lherm.fr

Et considérant :

- Que le dossier soumis à l'enquête est conforme aux dispositions réglementaires., qu'il contient les informations nécessaires pour le public et permet d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de la 2^{ème} modification du PLU de Lherm (cf. chapitre 2.1 et 2.2 précédent),
- Que les modalités d'organisation de l'enquête et l'arrêté de prescription sont conformes à l'article R123-9 du code de l'environnement ainsi que le déroulement de l'enquête (cf. chapitre 2.1 et 2.2 précédent),
- Que la Commune dans ses réponses aux avis émis par les PPA et aux observations recueillies pendant l'enquête s'est prononcée favorablement aux modifications et/ou compléments demandés aux pièces constitutives du PLU (cf. chapitre 2.3 et 2.4 précédent) :
 - Notice explicative modification et/ou complément :
 - L'intégration d'un bilan de la consommation d'ENAF,
 - Le déplacement de l'accès à l'OAP « Le Portail » avenue de Versailles,
 - L'intégration d'une estimation du nombre d'habitants attendu dans les OAP.
 - Le dossier des OAP
 - ajouter l'accession sociale à la propriété au chapitre relatif au logement locatif social,
 - modifier l'accès de l'OAP « Le Portail » et le placer à côté du Portail avenue de Versailles,
 - La conservation de l'accès vers le lotissement du Muriers en mode doux et suppression de la mention « connexion voiture optionnelle » de l'OAP « Le Portail »,
 - OAP « Ch. de Vie Longue » : la création sous condition d'un accès secondaire dédié aux services et piétons Ch. de Coucourès pour le fonctionnement de la résidence d'autonomie,
 - Passer de 30 à 35% la densité de lgts/ha de l'OAP « Ch ; de Vie Longue » pour tenir compte de la construction de la résidence seniors autonomie de 70 lgts,
- Les précisions à inclure concernant l'OAP« Colette Trottin » (Notice et dossier OAP) :

- *Un site stratégique d'accueil qui offre d'importantes potentialités d'urbanisation en termes de programmation attendue,*
- *Un aménagement qualitatif du site, comprenant en plus des éléments préservés, un aménagement paysager ponctuel du site,*
- *Une typologie de logements ouverte pour favoriser un projet cohérent.*
- *La surface constructible recalculée hors espaces boisés, zone humide et zone de servitude,*
- *La conservation de la maison existante,*
 - Le règlement graphique et écrit :
 - La modification du règlement des zones AU, en matière de mixité sociale (ajouter *l'accession à la propriété sociale* dans logement social,),
 - Modifier la terminologie relative au % de lgts social pour la réalisation de la résidence d'autonomie pour l'OAP « Ch. de Vie longue »,
 - *Supprimer* dans le règlement écrit zone AU, *l'introduction qui déroge à l'article R151-21 pour l'OAP « Le Portail» et l'OAP « Ch. de Vie Longue »,*
 - Adapter le *coefficient d'emprise au sol (CES) : le passer de 30 à 35%* pour tenir compte de la résidence d'autonomie composé d'environ 71 petits logements,
 - Les ajustements de la densité de lgts/ha et des formes urbaines aux projets pour les OAP « Le Portail » et « Ch. de Vie Longue » .

Je recommande :

Recommandation n°1 :

De faire figurer le nom des rues sur le plan graphique du PLU pour une localisation facilitée (cf. Paragraphe 2.4.1.3 ci-dessus)

Recommandation n°2 :

D'intégrer dans le document graphique du PLU le classement de la rangée d'arbres bordant la D43 coté lotissement des Muriers (cf. chapitre 2.4.2.8 ci-dessus)

En conséquence, j'émet :

Un AVIS FAVORABLE
A la 2^{ème} modification du PLU de LHERM

Sous les deux réserves suivantes (2)

- 1- Réserve n°1 :** Revoir le projet de rédaction du règlement concernant les stationnements pour être conforme avec la réglementation relative au stationnement des caravanes isolées sur le territoire communal (Cf. paragraphe 2.3.1.4 ci-dessus)
- 2- Réserve n°2 :** L'approbation par délibération du Conseil municipal des modifications et compléments émises dans les mémoire en réponse de la Commune (cf. récapitulatif ci-dessus paragraphe 4 avis de La commissaire enquêteur)

Fait à TOULOUSE le 20/10/2024

La commissaire enquêteur

Martine AVEROUS