

Département de La Haute Garonne

Commune de Lherm

Rapport du Commissaire Enquêteur

Concernant l'enquête publique préalable à :

**La 2^{ème} modification du plan local d'urbanisme (PLU) et
l'instauration du périmètre délimité des abords (PDA)
De l'Eglise Saint-André et de la Chapelle Notre-Dame-du-Bout-
du-Pont de la Commune de Lherm**



Enquête publique du 02 septembre 2024 au 20 septembre 2024

Prescrite par arrêté du Maire du 23/07/2024

Rapport du Commissaire enquêteur (51 pages + 9 annexes)

Etabli par Martine AVEROUS Commissaire enquêteur

- Destinataire : Monsieur le Maire de la Commune de LHEM
- 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

AVERTISSEMENT

Les documents rédigés par la Commissaire enquêteur en exécution des dispositions de l'arrêté 23/07/2024 du Maire de la Commune de Lherm s'articulent de la façon suivante :

Document A : Le rapport d'enquête publique

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport

Document B : Les conclusions et avis motivés de la modification du PLU

Document séparé du rapport d'enquête

Document C : Les conclusions et avis motivés de l'élaboration du périmètre délimité des abords (PDA) sur la Commune de Lherm

Document séparé du rapport d'enquête

Les trois documents, le rapport d'enquête publique et les conclusions et avis motivés de la 2^{ème} modification du Plan local d'Urbanisme (PLU) et de l'instauration du périmètre délimité des abords (PDA) sur la Commune de Lherm sont indissociables.

Table des matières

Document A : Le rapport d'enquête publique.....	4
Partie I – Le cadre général de l'enquête unique	5
1.1– Le contexte général de la Commune de Lherm.....	5
1.2– Les objets et les objectifs de l'enquête unique.....	7
1.4 - Fiche synthétique de l'enquête publique.....	12
1.5 - Le cadre législatif et réglementaire	13
1.6- Présentation des points les plus concernés par la 2^{ème} modification du PLU	14
1.6– Le dossier porté à l'enquête publique.....	19
Partie II- Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	25
2.1 - Organisation de l'enquête publique.....	25
2.2– Pendant l'enquête	28
2.3 - Après l'enquête.....	29
Partie III - Synthèse des Avis des PPA, analyse des observations, et réponses de la Commune autorité organisatrice de l'enquête publique.....	30
3.1– Synthèse des avis des PPA et PPC pour le projet de la 2^{ème} modification du PLU.....	30
3.2- Analyses des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête.....	37
4 - Analyse du déroulement de l'enquête publique	51

Liste des annexes

- Annexe A : Arrêté du Maire du 23 07 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Annexe B : Délibération du CM du 06/06/2023: Lancement de la modification du PLU
- Annexe C : Arrêté du Maire du 27/06/2023 et arrêté modificatif du 25/03/2024 : Prescrivant une modification du PLU et définissant les objectifs
- Annexe D : Délibération du 19/03/2024 : Approbation du PDA organisation enquête unique
- Annexe E : Décision du TA de Toulouse de désignation du commissaire enquêteur,
- Annexe F : Attestations de parution dans la Dépêche du Midi et dans Le Petit Journal,
- Annexe G : Certificat d'affichage de l'avis
- Annexe H : Copie du registre d'enquête,
- Annexe I (1 et 2): mémoires en réponse au PV de synthèse des observations et avis des PPA

Document A : Le rapport d'enquête publique

Partie I – Le cadre général de l'enquête unique

1.1– Le contexte général de la Commune de Lherm

Lherm est une commune incluse dans la couronne de l'aire d'attraction urbaine de Toulouse.

Elle est située au Sud-Ouest du pôle toulousain à la croisée de plusieurs axes départementaux : La D 43 qui relie la commune à MURET, la D23 axe Nord-sud permettant de relier l'autoroute A 64, Toulouse et l'Espagne .

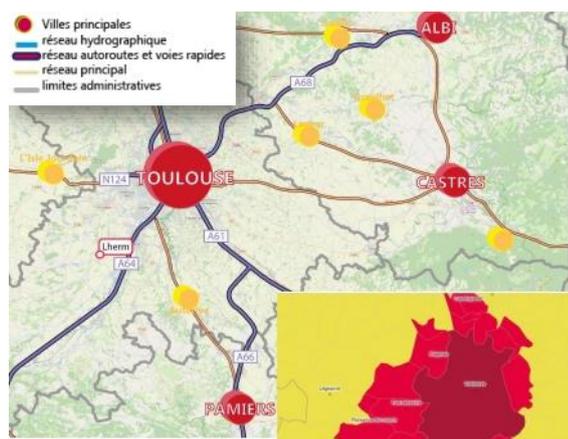


Figure 1 : Positionnement régional de la commune, réalisation Paysages



Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

pôle. L'influence sur les communes en déplacements domicile-travail.

1.1.1-Démographie

En cinquante ans, la commune de Lherm a gagné 2970 habitants soit une population quadruplée. Celle-ci, en croissance constante depuis 1970 est liée à un solde migratoire positif traduisant une forte attractivité du territoire.

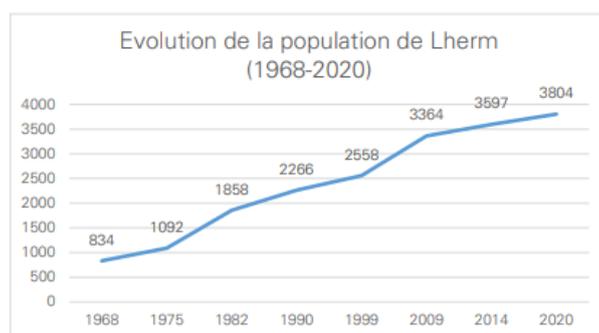


Figure 3 : Evolution de la population entre 1968 et 2020. Source : INSEE. Réalisation : Paysages

1.1.2-L'habitat

Dans ce contexte démographique, le parc logements a été multiplié par 4.6 depuis 1968 afin de répondre à l'accueil massif de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. Le parc de logements privé est composé de 1595 logements en 2020 dont 27 logements vacants soit un taux de vacance de 1.7%. La dynamique de production de logements s'est intensifiée depuis les années 2020

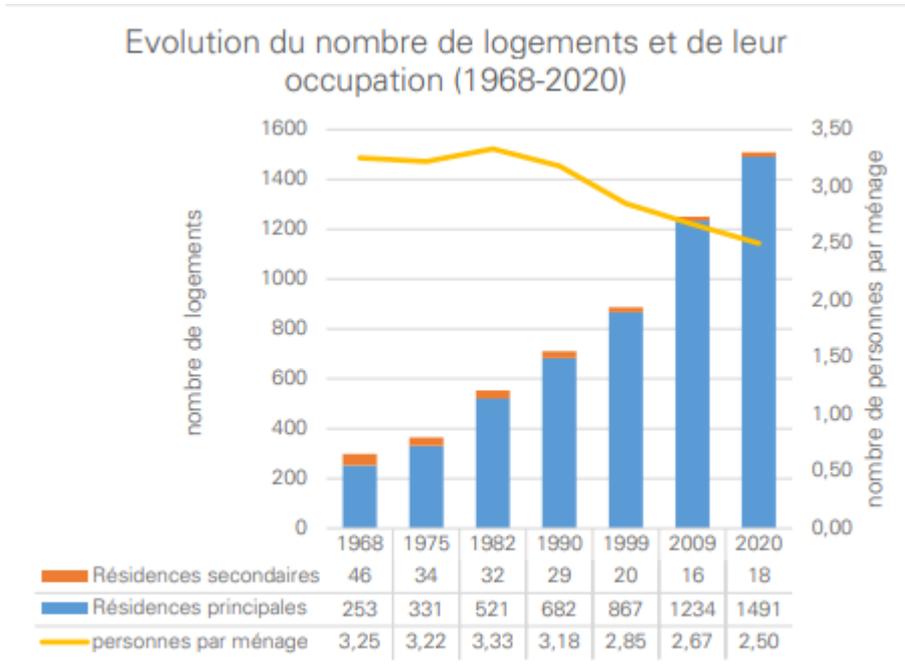


Figure 4 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

1.1.3 Planification et contexte intercommunal

La commune de Lherm est située dans le territoire couvert par le schéma de cohérence (SCoT) du Pays Sud Toulousain

Il a été approuvé le 29 octobre 2012 et est en cours de révision. Il concerne 99 communes dont Lherm.

La modification n°2 du PLU de Lherm doit être compatible avec ses orientations générales en matière de développement, de préservation, de valorisation du territoire. En outre il doit être compatible avec les principes relatifs à l'autonomie économique du territoire, l'urbanisation durable, la mobilité et l'accessibilité.

La commune de Lherm appartient au bassin de vie de Rieumes qui comprend 18 communes.

Les orientations à intégrer dans le cadre du développement de Lherm sont liées :

- au développement urbain : soit un objectif maximum de 4300 habitants et de 530 nouveaux logements maximum à l'horizon 2030
- à la protection du maillage écologique par la préservation des espaces naturels et le maintien et le développement des continuités écologiques.

1.1.4- Communauté de Communes Cœur de Garonne (CCCG) et PLH

La commune de Lherm adhère à la communauté de communes Cœur de Garonne qui a élaboré un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 24/09/2019 qui définit les objectifs et les principes de la politique locale de l'habitat.

Pour la période de 2019-2024, le PLH prévoit pour la commune de Lherm, une fourchette de 212 à 255 nouveaux logements dont 25% de logements sociaux et 17% de logements locatifs sociaux

1.2– Les objets et les objectifs de l'enquête unique

La présente enquête publique unique a pour objet :

1- la modification n°2 du PLU de la commune de Lherm dont la révision a été approuvée le 17 septembre 2019 et la 1ère modification simplifiée le 17 septembre 2020,

2 - la création du Périmètre des abords de l'église Saint-André et de la chapelle Notre-Dame-du-Bout-du-Pont respectivement classées et inscrites au titre des monuments historiques par arrêtés du 11/02/1993 et du 01/02/1978.

1.2.1-La procédure de la modification n°2 du PLU de Lherm

Elle a les objectifs suivants :

- Compléter les dispositions d'aménagement urbain prévues au PLU en établissant une 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 classé en zone AU1 d'une superficie de 4.3 ha. Le tout présente un enjeu très fort de préservation du paysage. 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 en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- 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 ou écologiques. Ainsi, aux 3 éléments déjà identifiés dans le présent PLU, sont

rajoutés 2 éléments bâtis soit le portail en briques et fer forgé de l'OAP « du Portail » et une cabane de vigne en briques et galets. Pour le patrimoine végétal, la Commune souhaite rajouter aux éléments déjà ciblés dans le PLU actuel, de nombreux arbres isolés pour leur attraits remarquables mais aussi des linéaires d'arbres et d'ensembles boisés,

- Réajuster les emplacements réservés. Le PLU actuel compte 2 emplacements réservés. Le projet de la modification prévoit de 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.

1.1.2- Le Projet du Périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise St-André et de la Chapelle Notre-Dame-Du-Bout-du-Pont

Il a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) autour des deux monuments historiques. Il a les objectifs suivants :

- Se substituer aux actuels périmètres de protection au titre du rayon des 500 m autour de l'église St-André classée dans son intégralité monument historique par arrêté le 11 février 1993 et la chapelle Notre-Dame-Du-Bout-du-Pont classée dans son intégralité par arrêté du 01 février 1978.
- Mettre en cohérence les différents outils de gestion et de protection en considérant les points de vue vers les monuments et les points de vue éloignés, les secteurs d'enjeux majeurs, l'analyse urbaine et architecturale et l'environnement naturel.

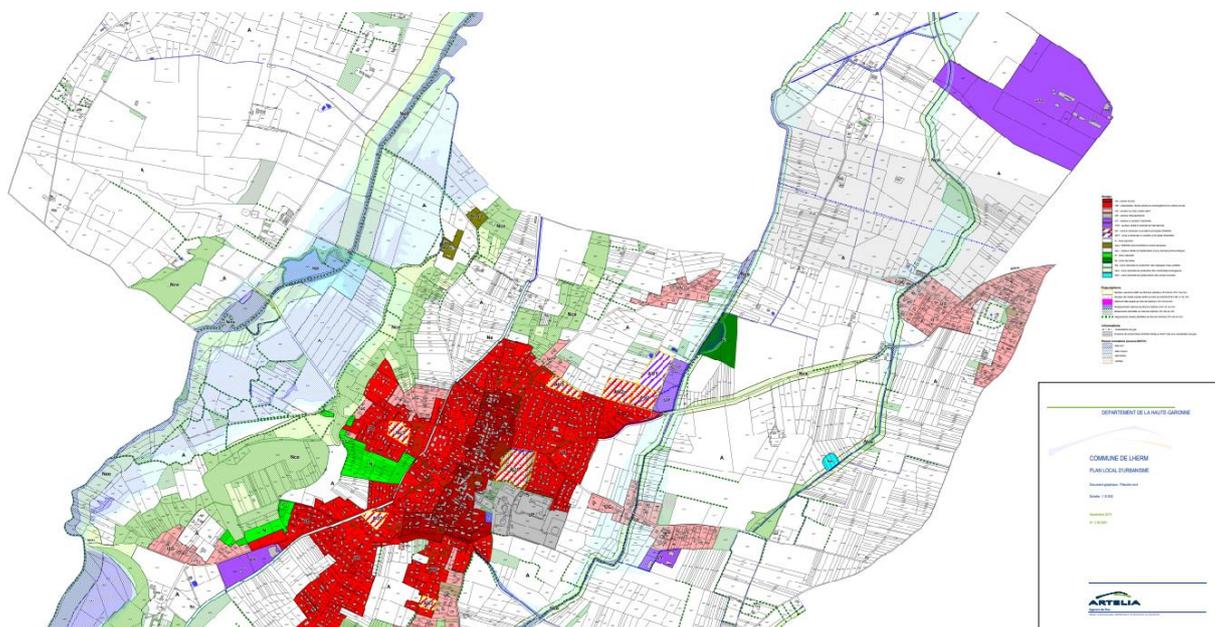
1.3-Les modifications apportées aux documents du PLU

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.

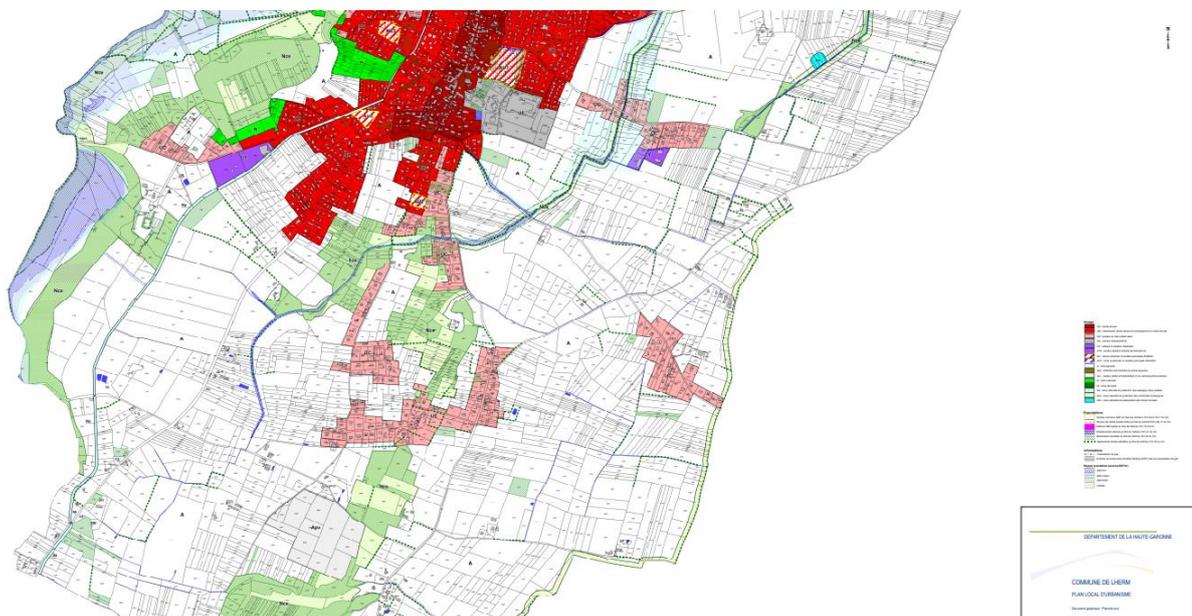
Règlement graphique 2^{ème} modification du PLU

PLU avant modification n°2

Zonage Nord

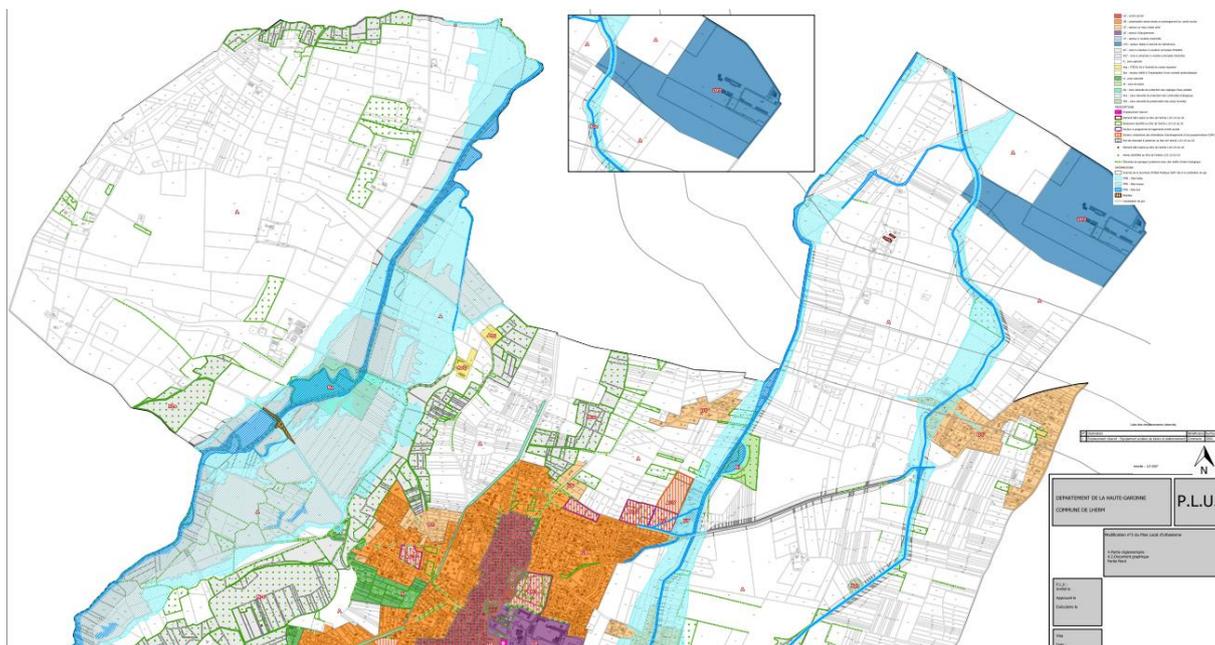


Zonage Sud

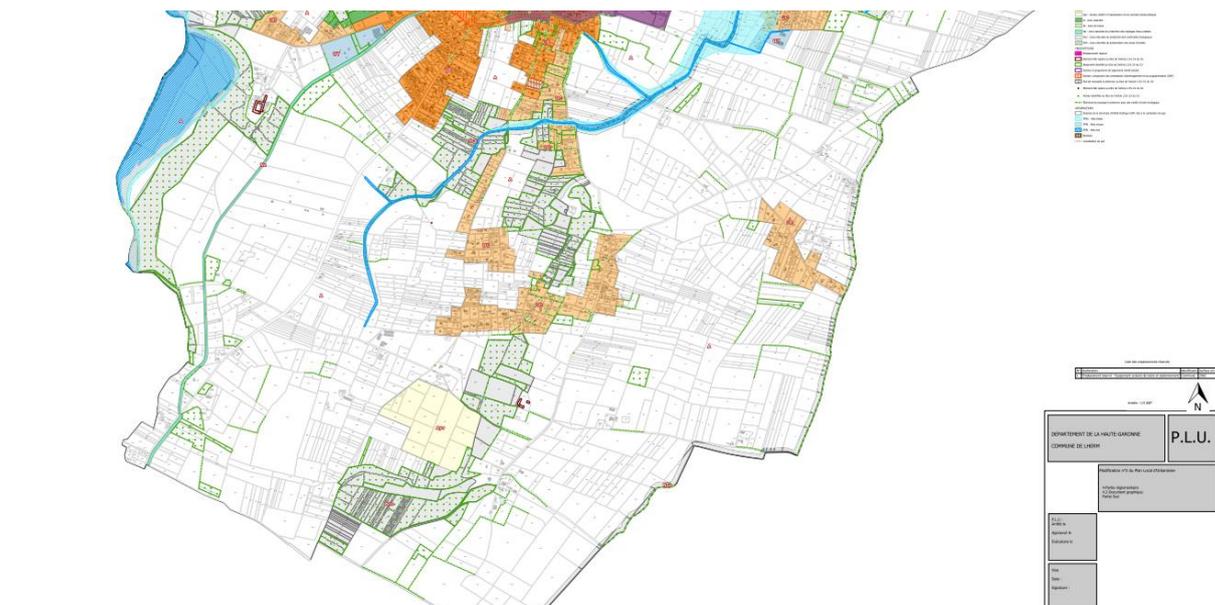


Après modification n°2

Secteur Nord



Secteur Sud

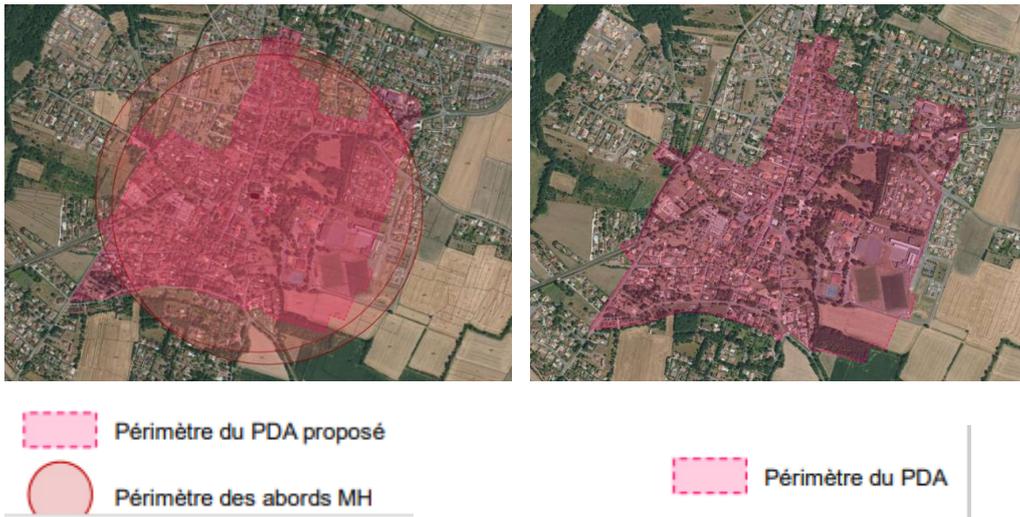


Périmètre des abords

L'élaboration du périmètre des abords (PDA) concernera à terme la servitude pour la protection des monuments historiques soit le périmètre dit des 500 m générés en abords des monuments historiques figurant dans le PLU actuel auquel se substituera le périmètre faisant l'objet de la proposition de PDA :

Périmètre avant enquête publique : rayon de 500 m autour des monuments historiques

Proposition de périmètre après enquête publique



1.4 - Fiche synthétique de l'enquête publique

Objet du dossier soumis à l'enquête	2 ^{ème} modification du PLU et élaboration du PDA Commune de Lherm
Autorité organisatrice de l'enquête	Communes de Lherm
Auteur de l'arrêté d'ouverture de l'enquête	Monsieur PASIAN Maire
Bénéficiaire	Commune de Lherm
Date de l'arrêté Prescrivant une Enquête Publique sur le projet de modification du PLU et du PDA	23/07/2024 acte n°2024/6.1/61
Commissaire enquêteur	Mme Martine AVEROUS
Réalisation des études et documents mis à l'enquête	PLU : Paysages Etudes et aménagements urbains 16 av. Ch De Gaulle Bat n°8 31330 Balma PDA: Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne (UDAP)
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	Avis du 04 juin 2024 de dispense d'évaluation environnementale pour la 2 ^{ème} modification du PLU
Date et durée de l'enquête	Du 2 septembre à 14h30 au 20 septembre 2024 à 17h
Dossier d'enquête consultable	Mairie de Lherm 2 Av. de Gascogne 31600 Lherm Aux jours et heures habituels d'ouverture Dossier papier, poste informatique Et site internet : www.maire-lherm.fr
Permanences du Commissaire enquêteur	Mairie de Lherm Lundi 2 septembre de 15h à 16h Mercredi 11 septembre de 10h à 12h Mercredi 18 septembre de 10h à 12h Vendredi 20 septembre de 14h à 17h
Publicité de l'enquête	Presse : Annonce dans la presse La Dépêche du Midi le 12/08/2024 et le 06/09/ 2024 Le Petit Journal le 08/08/ 2024 et le 05/09/2024 Affichage : 7 sites répartis sur le village, 1 Mairie, 2 Parking de la Pharmacie, 3 Avenue de Versailles, 4 OAP « Le Portail, 5 Place de l'Eglise, 6 Place de l'église , 7 Ecole

1.5 - Le cadre législatif et réglementaire

L'arrêté modificatif du 23/07/2024 acte n° 2024/6.1/61 de la Commune de Lherm prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU et du PDA des monuments historiques se fonde sur les articles :

- L153-41, et R 153-8- du code de l'urbanisme,
- L123-1 et suivants et L123-9 et R123-9999 et R123-11 du code de l'environnement.

Le maître d'ouvrage, responsable de l'organisation de l'enquête publique unique, est La Commune de Lherm représentée par son Conseil Municipal et son Maire M. Frédéric PASSAN. Le Conseil Municipal de la commune de Lherm est l'autorité compétente pour prendre après l'enquête publique, la décision d'approbation de la modification du PLU de la commune de Lherm conformément à l'article L153-43 du code de l'Urbanisme.

Le préfet de région, après consultation de la Commune de LHERM et de l'ABF, créera par arrêté le périmètre des abords (PDA).

La constitution du dossier d'enquête publique relatif à la modification n°2 du PLU de Lherm a été confiée au Bureau d'Etudes Paysages : études et aménagements urbains 16 avenue Charles de Gaulle Bâtiment n°8 31130 BALMA

Le dossier du PDA a été réalisé par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute -Garonne.

1.5.1- La modification n°2 du PLU de la commune de Lherm

Le lancement de la procédure modification n°2 du PLU de Lherm a été prise par la délibération du 06/07/2023 n°23-027. Cette délibération présente les motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification.

L'arrêté du Maire du 27/06/2023 prescrit la modification n°2 du PLU et les objectifs de ladite modification.

L'arrêté du Maire du 25/03/2024 redéfinit les objectifs poursuivis au vu des études et travaux engagés notamment en matière de protection des commerces du centre bourg,

La délibération du 2/07/2024 n° 24-034 : dispense d'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme et de l'avis conforme de l'autorité environnementale émis le 04/07/2024 n° MRAe : 2024AC094

Le projet de modification n°2 du PLU soumis à l'enquête publique ne relève pas d'une révision du PLU telle que définie à l'article L153-31 du code de l'urbanisme du fait que notamment ; Les orientations du PADD ne sont pas changées, les espaces boisés, naturels et agricoles (ENAF) ne sont pas réduits, et l'OAP créée dans une zone UB à forte potentialité d'urbanisation a pour objet de cadrer son urbanisation afin de préserver les éléments remarquables au plan

patrimonial ou paysager (article L 15-19 du code de l'urbanisme) et ne vaut pas création d'une zone d'aménagement concertée. Les changements portés aux autres OAP sont ponctuels et n'ouvrent pas à l'urbanisation d'une OAP créée il y a plus de 6 ans

La commune de Lherm couverte par un schéma de cohérence territoriale (Scot) n'est pas soumise aux dispositions d'urbanisation limitée définies aux L 142-4 à L 142-5 du code de l'urbanisme

1.5.2- L'élaboration du PDA

La loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain permet de créer une servitude qui se substitue de plein droit à celle du rayon des 500 mètres générée en abords de monument historique.

Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) de Lherm étant instruit concomitamment à la modification n°2 du PLU de Lherm, est soumis à l'enquête unique portant à la fois sur le PLU et sur le PDA conformément à la loi du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine.

Le dossier du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-André et de la Chapelle Notre-Dame-du-Bout-du-Pont (NDDBDP) a été établi en application des articles L621-30 à L 621-32 et R621-96 à R621-96-17 du code du patrimoine.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Le projet de la modification n°2 du PLU répond au cadre réglementaire régissant les modifications du PLU de fait qu'aucun des objets relèvent de la révision selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Notamment le point 4 relatif à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser la commune confirmant que les OAP ont été créés au moment de la révision du PLU approuvé le 17 septembre 2019 soit il y a moins de six ans.

Le PDA répond aux exigences réglementaires du code du patrimoine et du code de l'environnement. A l'issue de l'enquête et au vu l'accord de la commune de Lherm et de l'architecte de bâtiment de France, le PDA sera créé par arrêté du Préfet de région.

1.6- Présentation des points les plus concernés par la 2^{ème} modification du PLU

1.6.1- Les axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les objectifs de la 2^{ème} modification du PLU en matière d'OAP ; préservation des éléments de patrimoine et de paysage, renforcement ou correction de certaines exigences, toilettage et amélioration de la lisibilité du règlement, l'introduction de mesures pour préserver la diversité commerciale du centre-ville, ne remettent pas en cause le PADD du PLU en vigueur

Celui-ci est constitué de 3 axes de développement

Axe 1- Encadrer le développement urbain de Lherm :

- Un développement urbain moins consommateur d'espace,

- Un accueil de population recentré au niveau du village,
- Une politique de l'habitat adaptée au territoire afin de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel par une production diversifiée de logements,
- Une articulation entre urbanisme et déplacement avec la création de liaisons douces sécurisées,
- Une offre d'équipements de services et de loisirs adaptée à la population,

Axe 2- Maintenir et diversifier le tissu économique de Lherm

- Une offre commerciale complémentaire,
- Le renforcement de la zone d'activité intercommunale,
- La pérennisation des activités spécifiques (aérodrome de Muret, centre équestre, et château de Sardélias),
- Le maintien de l'activité agricole.

Axe 3 : Préserver le cadre paysager et environnemental

- La recherche d'une urbanisation de qualité et d'une bonne intégration paysagère ; amélioration de la perception des entrées de ville, la définition des limites d'urbanisation identifiées, des formes urbaines, et un dimensionnement adapté des OAP permettant de favoriser une intégration paysagère,
- Une promotion des énergies renouvelables,
- Des trames vertes et bleues à préserver et notamment favoriser la réalisation d'OAP maintenant des espaces végétalisés et la promotion de la biodiversité dans l'aménagement urbain.

1.6.2 Les modifications apportées aux OAP :

- Le dossier du projet modifié des OAP présente la nouvelle OAP créée avec ses objectifs et principes d'aménagement et pour chaque OAP, les modifications apportées.

Le dossier OAP concerne les 5 OAP inscrites dans le PLU en vigueur

Secteur 1 « Chemin de Vie Longue » situé en entrée Nord-Est programmée en 3 zones AU1, AU2 et AU3 et comprenant l'extension de la zone d'activités voisine AU Y

Secteur 2 « Le Portail » au cœur du bourg classé en AU1

Secteur 3 « Les Bourdettes » espace interstitiel au sein de la partie Ouest du bourg classé en AU3

Secteur 4 « Chemin de Larrieu, interface entre le Sud du bourg et l'espace agricole classé en AU2

Secteur 5 « Route de Rieumes /Berat au sein des quartiers résidentiels Ouest , classé en zone AU2

Et une OAP rajoutée

Secteur 6 « Colette Trottin » , eu sein des quartiers résidentiels classé en UB

- L'introduction, dans les OAP et le règlement des zones AU, inscrit les principes communs ci-dessous :

Principes communs à l'ensemble des zones :

Réseau pluvial :

- Limiter les ruissellements générés par les projets en limitant au strict nécessaire l'imperméabilisation des sols et en privilégiant autant que possible le maintien d'espaces végétalisés et l'utilisation de revêtements perméables sur les espaces rendus traditionnellement imperméables (parkings végétalisés ou perméables, chaussées poreuses...),
 - La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention situés au plus près des surfaces de ruissellement.
 - Rechercher la limitation des débits d'écoulement par des aménagements de stockage/régulation avant de rejeter les eaux de ruissellement collectées dans le milieu naturel ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement.
 - L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement etc.).
 - Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des OAP existantes est actualisé de la manière suivante :

SECTEUR	DENSITE RECHERCHEE	NBR LOGEMENTS ATTENDUS	PHASAGE
1 : Chemin de vie longue	20 à 30 logements/ha	<ul style="list-style-type: none"> • Phase 1 et 2 : entre 74 et 110 logements • Phase 3 : Entre 23 et 35 logements 	<ul style="list-style-type: none"> • Phase 1 : ouverte • Phase 2 : 2024 • Phase 3 : à partir de 2027 • Zone à vocation d'activités : ouverte
2 : Le Portail	12 logements/ha	<ul style="list-style-type: none"> • 50 logements 	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverte
3 : Bourdettes	15 à 25 logements/ha	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 17 et 28 logements 	<ul style="list-style-type: none"> • À partir de 2027
4 : Chemin de Larrieu	10 à 15 logements /ha	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 6 et 8 logements 	<ul style="list-style-type: none"> • À partir de 2026
5 : Route de Rieumes / Berat	15 à 25 logements/ha	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 14 et 23 logements 	<ul style="list-style-type: none"> • À partir de 2027

Les trois OAP présentées ci-dessous sont celles qui ont suscité le plus de remarques des PPA et d'observations du public pendant l'enquête .

-L'OAP « Colette Trottin »

OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Il s'agit d'encadrer la densification d'un secteur stratégique situé en amont du bourg ancien tout en identifiant les éléments de paysages et/ou de biodiversité à préserver.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

- Le quartier sera desservi par le Chemin des Hospitaliers. Un cheminement doux traversera l'opération et permettra notamment de se connecter au canal.
- Une zone non aedificandi de 5m sera maintenue entre les constructions et la canalisation traversant l'opération.

Formes urbaines

- Le projet devra s'accompagner d'une diversité des formes urbaines et de typologies (lots libres, individuel groupé, logements social).

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'accès possible
- Connexion douce (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
- Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
- Espace collectif paysager à aménager/gestion des eaux de pluie
- Accompagnement paysager ponctuel
- Zone non aedificandi de 5m par rapport à la canalisation

ELEMENTS A PRESERVER:

- Boisement protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mare et sujet végétal à préserver

TYPOLOGIE:

- Lots libres et/ou individuels groupés et/ou logement social

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 1,1 ha (éléments à préserver compris)
- Densité brute : 10 à 14 lgts/ha
- 11 à 15 logements



-L'OAP « Le Portail »

Identification des enjeux de connexion

Principes de maillage

MAILLAGE EXISTANT :

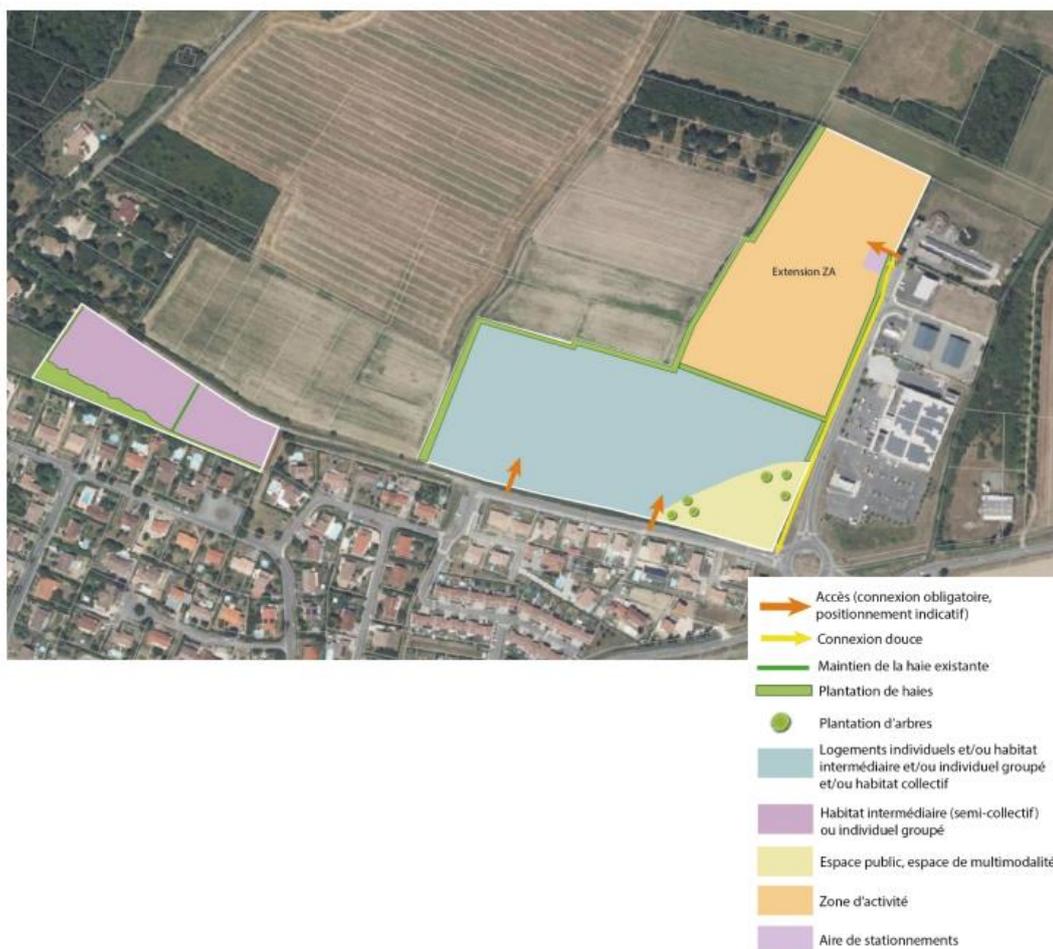
- Voie principale
- Voie secondaire
- Chemins doux

MAILLAGE ATTENDU:

- Zone d'accès principale
- Connexion piéton/vélo obligatoire
- Connexion piéton/vélo obligatoire, connexion voiture optionnelle
- Zone de perméabilité douce



-L'OAP « Chemin de Vie Longue »



■ Commentaire de la commissaire enquêteur

- La modification du PLU de Lherm s'inscrit dans les axes du PADD notamment la modification de l'OAP « le Portail, et la création de l'OAP « Colette Trottin »
- En matière de développement urbain, la population attendue pour 2030, la densité de lgts/ha préconisée dans le projet de modification sont conformes aux prévisions du PADD mais on fait l'objet de réserves de la DDT qui préconise la prise en compte de l'ensemble des objectifs chiffrés du PADD et notamment la consommation foncière et la production de logements.
- Le développement des liaisons douces inter-quartier prévues dans la modification est conforme à l'articulation entre urbanisme et déplacement de l'axe 1 du PADD.
- L'OAP « Colette Trottin » a fait l'objet d'observations du public soulignant les incohérences en matière de densité, et d'accès,
- L'accès de l'OAP « le Portail » a fait l'objet d'un avis réservé de l'ABF relayé par l'ensemble des habitants du lotissement voisin (lotissement des Muriers) car il n'était pas conforme à leurs échanges. L'alternative accès avenue de Versailles est plus consensuelle mais nécessite une gestion du trafic sur la départementale (avenue de Versailles)
- La protection des commerces du centre-ville participera au maintien du tissu économique axe 2

1.6 – Le dossier porté à l'enquête publique

1.6.1- Constitution du dossier

Le dossier comprend deux parties :

- La partie relative au projet de la modification du PLU de Lherm établi par Paysages études et aménagements
- La partie relative au PDA de Lherm établi par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn et Garonne

Les informations relative à l'enquête publique unique pour la modification du PLU et le PDA sont réparties dans les deux parties. La majeure partie se trouve dans la partie administrative O du PLU et comprend :

- l'arrêté prescrivant une enquête publique sur le projet de modification du PLU et du périmètre des abords des monuments historiques du 23/07/2024,
- L'avis d'enquête publique,
- Une note de présentation de l'enquête comprenant la mention des textes régissant l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la mention des textes régissant la procédure de modification du PLU. Pour le PDA ,ces informations se trouvent en annexe du dossier de présentation du PDA dans le modèle d'arrêté procédure PDA,
- Les copies des annonces de l'avis d'enquête parues dans la presse : Petit Journal et La Dépêche du Midi.

1.6.2- Composition du dossier d'enquête 2^{ème} modification du PLU de Lherm

Le dossier d'enquête publique a été établi conformément l'article R123-8 du code de l'environnement. Il comprend outre les informations générales citées ci-dessus relative à l'enquête publique unique les pièces suivantes :

O- Partie administrative :

- Elle est constituée de 3 sous-dossiers :

01-Les délibérations et arrêtés

- La délibération du Conseil municipal autorisant le Maire à engager la procédure de modification du PLU et les arrêtés du Maire prescrivant la modification du PLU du 27/06/2023 et les objets de ladite modification, l'arrêté du 25/03/2024 redéfinissant les objectifs de la modification,
- la délibération du conseil municipal relatif à la dispense d'évaluation environnementale émis par la MRAe
- l'arrêté prescrivant une Enquête unique et son organisation relative au projet de la 2^{ème} modification du PLU et l'élaboration du PDA

02- L'avis des PPA et de la MRAe

- l'avis de dispense d'évaluation de la MRAe émis le 04/06/2024 N°2024AC094
- les avis de la Communauté Cœur de Garonne (CCCG), le syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne (SDEHG), le SDIS Sapeur- pompiers Haute-Garonne (SDIS31), Préfet Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine (UDAP)CCI Toulouse Haute-Garonne, Pays Sud Toulousain (SCOT), Syndicat Intercommunal des eaux des coteaux du Touch (SIECT), Chambre d'agriculture Haute Garonne (CAHG) Service urbanisme et foncier, Conseil Départemental de la Haute Garonne, Préfet Direction Départementale des Territoire. En cours d'enquête a été rajouté l'avis du CD31

03- Note de présentation de la 2^{ème} modification du PLU

Cette note est composée de 4 parties :

1-Péambule : indication du Maître d'ouvrage et responsable du projet de la modification du PLU, le document de planification en vigueur, et le choix de la procédure.

2-les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification du PLU

3-Les pièces exigées par le règlementation applicable aux projets soumis à l'enquête et le choix de la procédure,

4-les textes régissant la procédure de modification du PLU

1- La Note de Présentation

- Le préambule I fait référence au PLU en vigueur : la révision du PLU approuvé le 17/09/2019 et la 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 13 février 2020 et situe le cadre législatif de la 2^{ème} modification.

La partie II présente le contexte général : influence de la métropole toulousaine, la démographie, le logement, le SCoT du Pays Sud toulousain, le PLH de la CC Cœur de Garonne,

- La partie III présente les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU en matière d'OAP

- la partie VI concerne la compatibilité avec le PLH

-V la compatibilité avec le PADD

-VI- Les incidences de la modification sur l'environnement

2- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- L' introduction rappelle la volonté dans l'espace et dans le temps de la commune de maîtriser son développement urbain en cohérence avec les orientations du PADD . Pour cela, elle a identifié 6 secteurs de développement (OAP) centrés sur le village ou en entrée de bourg recherchant leur intégration dans le tissu urbain et dans le paysage en s'appuyant sur les structures plantées existantes :



- La création de l'OAP « Colette Trottin »,
- La reformulation de l'OAP « Versailles » renommée OAP « du Portail »,
- L'interrogation ponctuellement de certaines dispositions des autres OAP en particulier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, renforcer ou corriger certaines exigences figurant au règlement écrit et notamment compléter les éléments remarquables et protégés au titre de leur qualités patrimoniales ou écologiques, réajuster les emplacements réservés, établir un ou des secteurs et des prescriptions associées.

3- Le règlement écrit

Les modifications apportées ont pour objet de renforcer ou corriger certaines exigences figurant au règlement écrit afin de tendre vers un urbanisme plus qualitatif et respectueux de l'environnement. Elles concernent essentiellement :

- Les dispositifs de production d'énergies et hauteur des constructions en précisant que les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul
- L'intégration des éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes bloc climatisation) devront être intégré dans la construction et non visible depuis l'espace public et/ou masqué par un habillage
- Idem pour les procédés de productions d'énergie renouvelables et systèmes thermiques.
- Les clôtures en zone UC, UB et UA qui devront être traitées sur les 2 cotés avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. En zone A et N la clôture doit être perméable au passage de la petite faune
- En zone UB, UC et AU l'emprise au sol est de 30% maximum de la superficie de la parcelle (fin des dérogations)
- Aire de stationnement secteur UB et UC précision en matière de végétalisation et mise en œuvre de revêtements perméables
- Compléter les exigences sur la végétalisation introduction d'une palette exemple espèces locales, haies mixtes, éviter les espèces invasives ou allergisantes
- - planter les annexes à une distance minimale de 5m de la zone A ou N

- Espaces libres zone UB maintien ou création d'espaces verts d'au moins 20% de l'unité foncière
- Préserver la diversité commerciale dans la zone UA : préserver les rez-de-chaussée artisanaux et commerciaux article L151-16 du code de l'urbanisme en interdisant le changement de destination vers la destination d'habitat.

4- Le règlement graphique

Il comprend deux plans ; un plan de la partie Nord de la commune et un plan de la partie sud ; Les deux sont à l'échelle 1/5000^{ème} et ont la légende en haut à droite

Les emplacements sont modifiés du fait de la suppression d'un des deux emplacements réservés. Il n'en reste plus qu'un seul qui jouxte la zone d'équipements UE. D'une superficie de 2092 m². Cet emplacement est réservé pour la réalisation d'un équipement scolaire de loisirs et de stationnement.

1.6.3- Composition du dossier de L'élaboration du Plan de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques

- La proposition du PDA est établie en application des articles L621-30 et L 621-31 du code du patrimoine sous la forme d'une notice intitulée « Projet du Périmètre des Abords de l'Eglise Saint-André et de la Chapelle Notre-Dame du Bout de Pont » réalisée par l'UDAP ; Elle comprend : 1- le cadre juridique et les textes réglementaires, 2- la présentation générale Histoire, situation et classements au titre des monuments historiques de l'Eglise Saint-André et de la Chapelle NDDBP. Une partie est consacrée à l'environnement, et à l'analyse du développement urbain. Les points de vue depuis les monuments historiques (abords immédiats et éloignés, la définition des secteurs majeurs, l'analyse architecturale et urbaine, l'analyse du patrimoine bâti, de l'environnement naturel. Les cartes de synthèse aboutissent à l'établissement du Plan des abords qui va se substituer au Périmètre des abords au titre du rayon de 500m. En annexe figurent les arrêtés de classement, la liste des archives de recherche, un modèle d'arrêté préfectoral portant création d'un PDA et la procédure de création via un document d'urbanisme
- La délibération du conseil municipal de la commune de Lherm du 19/03/2024 Acte n°24-017 d'approbation du PDA et décision d'organiser une enquête unique avec la modification du PLU

Commentaire de la commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte le dossier de la 2^{ème} modification du PLU et le dossier de l'élaboration du PDA. Les pièces communes relatives à l'enquête unique figurent dans la partie 0 administrative du dossier la modification du PLU. L'arrêté prescrivant et organisant l'enquête commune a été modifié par suite de l'oubli du PDA. Tous les documents, (arrêté, avis affiches) ont pu être rectifiés dans les temps avant l'ouverture de l'enquête. La composition des dossiers est conforme à l'article L 123-6 du code de l'environnement relatif à l'enquête unique. Il comprend les pièces et éléments exigés au titre de chaque enquête pour la modification du PLU et l'élaboration du PDA de Lherm.

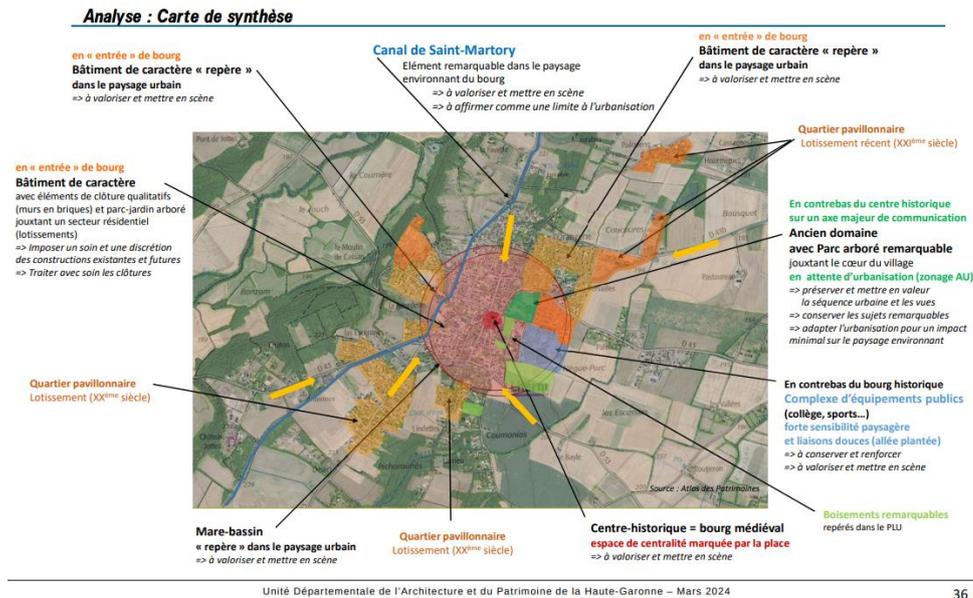
L'ensemble des pièces constituant la modification du PLU et l'élaboration du PDA conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement sont claires et accessibles au public à l'exception des plans du règlement graphique du projet de modification du PLU et du PDA qui ne permettent pas une localisation des terres et/ou immeubles en l'absence du nom des principales routes. L'accès autorisé par la mairie au CE à l'application «Carto. mon territoire » a cependant bien compensé cet inconvénient et permis d'informer correctement le public pendant les permanences

De ce fait, le dossier d'enquête publique dans sa globalité est conforme

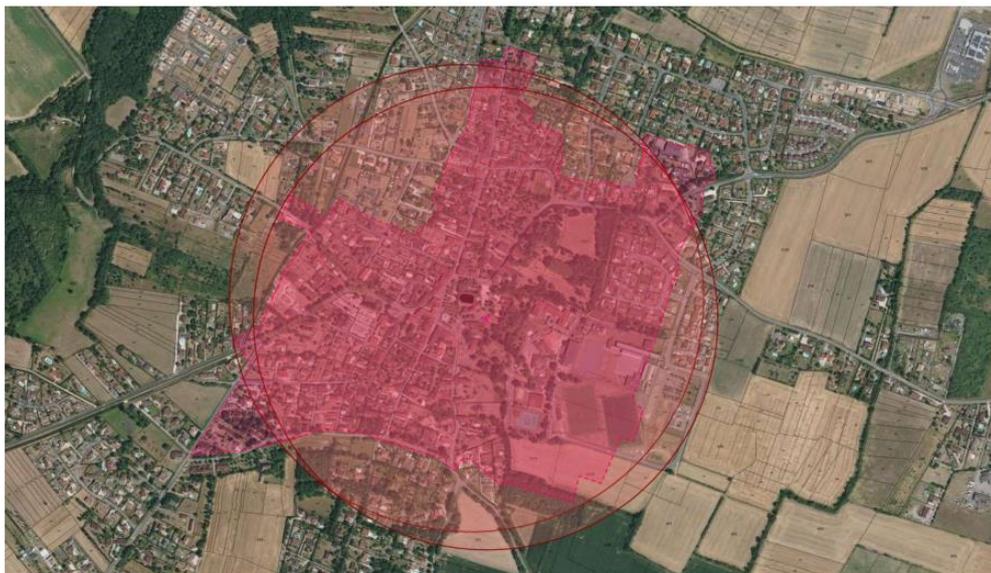
1.8. Présentation du PDA

Les PDA sont introduits par la loi relative à la liberté de la création à l'Architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016. Ils substituent « aux rayons de 500m des abords des monuments historiques » les espaces les plus intéressants sur le plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du/des Monuments.

Pour la Commune de Lherm, l'analyse du développement urbain, des abords de l'Eglise et de la Chapelle : points de vue, secteurs d'enjeux majeurs, l'analyse du patrimoine bâti urbain et architectural, et de l'environnement naturel a permis d'établir une carte de synthèse des espaces les plus intéressants



Et pour donner suite à cette étude le remplacement des périmètres de 500m autour des deux monuments par le Projet de PDA



Commentaire de la commissaire enquêteur

La comparaison du PDA avec les anciens périmètres des 500 m autour des monuments historiques révèle :

- une superficie inférieure avec le retrait des lotissements au nord-est de part et d'autre du Canal Martory, au sud en dessous de l'Etang de la Laque et sud-ouest aux abords du Ch. de la Rielle et de Lavernose , à l'ouest du ch. Français et au sud de la route de St Hilaire .
- la protection étendue aux entrées de ville : Au nord route de Toulouse, Sud-est route de Berat, ouest route de l'aérodrome .

Le plan du périmètre figurant dans l'étude n'est pas assez détaillé pour les besoins de l'enquête . Un agrandissement a été réalisé et joints au dossier au début de la deuxième semaine. Avec le plan du centre-ville remis par la commune, une information correcte a pu être diffusée pendant les permanences restantes.

Partie II- Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 - Organisation de l'enquête publique.

Le tribunal administratif de TOULOUSE, par décision du 23/07/2024 N°E24000077/31, a désigné **Madame Martine AVEROUS en qualité de commissaire enquêteur** pour l'enquête publique unique de la modification du PLU et l'instauration du PDA de l'Eglise Saint-André et de la Chapelle Notre-Dame du-Bout-du-Pont à Lherm.

Les versions numériques des dossiers mis à l'enquête publique ainsi que la consultation des personnes publiques associées (PPA) lui ont été transmises par la Commune le 02/07/2024.

Compte tenu de la contrainte liée à la période estivale, le service de l'urbanisme a envoyé le projet d'arrêté prescrivant et organisant l'enquête le 11/07 auquel le commissaire enquêteur a répondu le 15/07 en approuvant les dates de l'enquête du 02/09 à 14h30 au 20/09 à 17h et des 4 permanences proposées.

La réunion préparatoire de l'enquête publique s'est tenue le 23 juillet 2024 en présence de :

- **M. Frédéric Pasian Maire de Lherm Fr**
- **Mme Boyé Brigitte Adjointe à l'Urbanisme**
- **Mme Isabelle Duhomme Service de l'urbanisme**

Durant cette réunion la Commune nous a informé qu'une démarche avait été engagée pour que l'élaboration du PDA soit soumise à l'enquête en cours et que le tribunal administratif allait prendre une décision de désignation de la commissaire enquêteur modificative dans ce sens .

Une partie de la réunion a été consacrée aux ajustements à apporter à l'arrêté d'ouverture et à l'avis du fait du rajout de la modification du PDA.

Le maire et l'adjointe à l'urbanisme ont aussi présenté les principales caractéristiques du PLU en vigueur. Celui-ci, bien qu'approuvé, fait depuis 4 ans l'objet d'un recours pour annulation .

La réunion a permis de :

- Confirmer la date préalablement arrêtée avec le service de l'urbanisme de l'enquête et sa durée du 2/09 au 20/9 : 19 jours
- Déterminer les modalités d'affichage et de publicité ;
- Demander des informations complémentaires concernant les documents relatifs au PLU actuel : PADD, règlement graphique avant et après modification . Pour le PDA demande d'un plan plus lisible figurant les parcelles concernées
- Demander des informations concernant la consultation des PPA et de la MRAe et la transmission par la Commune du mémoire en réponse à ces avis à Mme La commissaire enquêteur ;
- En matière d'affichage , outre l'affichage réglementaire sur les panneaux officiels de la commune, la Commissaire enquêteur a suggéré de faire un affichage sur l'OAP « Le Portail » et la nouvelle OAP « Colette Trottin ».
- La commune nous a présenté la page Facebook de la Mairie de Lherm qui sera utilisée pour la publicité et l'actualité de l'enquête .

- La Commissaire enquêteur a demandé de pouvoir disposer durant l'enquête des coordonnées du site de consultation cadastrale « carto.monterritoire » et de leur interlocuteur au BE Paysage

Après la réunion les documents relatifs au PLU en vigueur ont été téléchargés via le site internet de la commune ou ils figuraient en format numérique.

L'arrêté prescrivant l'enquête et l'avis modifiés par suite du rajout de l'élaboration du PDA a été remis à la commissaire enquêteur le jour de l'ouverture de l'enquête le 02/09/2024 en même temps que le dossier d'enquête format papier, la localisation et les photos des affichages et la copie des premières annonces parues dans la presse.

Le CE a demandé que lui soit transmises les réponses aux avis émis par les personnes publiques associées pendant la phase de consultation. Mme l'adjointe à l'urbanisme travaillait dessus en lien avec le BE Paysages et s'est engagée à nous les transmettre dès réception.

- Le 10/09 : La Commune a transmis les coordonnées du site internet de consultation du cadastre et le nom les interlocuteurs du BE Paysages.

Informations d'ouverture de l'enquête :

L'affichage de l'avis a été réalisé le lundi 19 août 2024 sur les sites suivants : 1 Mairie, 2 parking de la pharmacie, 3 Avenue de Versailles , 4 OAP « le portail », 5 et 6 Place de l'Eglise, 7 Ecole



1-Mairie de Lherm



2- Parking de la pharmacie



3- Avenue de Versailles



4- OAP «Le Portail »



5-Place de l'Eglise



6 – place de l'Eglise 2



7- Ecole

Les annonces réglementaires dans la presse sont parues :

- Dans Le Petit Journal :
Première parution le 08/08/2024, deuxième parution le 5/09/2024
Réf : LPJ1590820n° 55424 : date de parution 5/09/2024
- Dans la Dépêche du Midi 31
Première parution le 12/08/2024 Deuxième parution le 06/09/2024
Attestations de parution jointes en annexe faites à Toulouse le 25/04/2022.
Réf : LLDM455286 n°189396 n°176633

Les 2 attestations de parution sont jointes en annexe du présent rapport.

Autres actions d'information

L'avis d'ouverture de l'enquête a été diffusé sur le site internet de la commune de Lherm.

Commentaire de la commissaire enquêteur

La publicité de l'enquête a été faite dans le respect de la réglementation et de l'arrêté d'organisation. Les affiches ont été mises sur les panneaux officiels d'information et sur le site de l'OAP « le Portail »

Le dossier d'enquête support papier était à la disposition des usagers à la mairie pendant les heures d'ouvertures au public. Le mercredi 11/09 la mairie était exceptionnellement fermée. La permanence a été assurée le matin par la CE cependant il n'y a pas eu de visite. L'après-midi perdue la mairie étant fermée a été compensée par l'ouverture exceptionnelle le jeudi matin. Le dossier d'enquête de la modification était sur le site internet cependant le lien pour y accéder était compliqué. Le dossier du PDA n'y figurait pas. La CE en a rapidement informé la commune qui l'a aussitôt mis.

L'affiche sur le site de l'OAP « le Portail » a disparu en cours d'enquête et a été remplacée. La période estivale et la décision de joindre dans un second temps le dossier de l'élaboration du PDA a compliqué les formalités de publicité et d'affichage cependant le PDA était un complément intéressant du dossier de modification du PLU et a enrichi l'argumentaire des observations notamment pour l'OAP « Le Portail »

2.2 – Pendant l'enquête

Le déroulement de l'enquête

La commissaire enquêteur a procédé à l'ouverture de l'enquête publique le lundi 2 septembre à 14h 30 et a vérifié et paraphé le contenu des dossiers d'enquête format papier mis à disposition à la mairie de Lherm.

Le contenu du dossier :

a - Pièces relatives à l'enquête publique :

- Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête,
- Avis d'enquête publique,
- Affichage : Photos et plan de localisation,
- Publicité : copie des premières parutions dans la presse.

b - Contenu des dossiers :

- Modification du PLU : Pièces administratives (délibérations et arrêtés, Avis des PPA et MRAe, Note de présentation de l'enquête (objectifs, insertion dans la procédure, textes), notice explicative, OAP, règlement (écrit, graphique),
- PDA : Projet de PDA établi par l'UDAP et l'ABF, Avis de la Commune, sur le projet.

L'ouverture du registre d'enquête,

- vérification de l'accessibilité du dossier d'enquête format numérique consultable sur le site internet de la Commune,

- Vérification du fonctionnement de l'adresse dédiée : enquete publique@mairie-lherm.fr,

- constatation de la présence de l'avis d'enquête publique en mairie, sur le site internet de la Mairie de Lherm et sur les panneaux d'affichage officiels.

- Les permanences se sont déroulées en Mairie sans aucun incident notoire à signaler et conformément à l'arrêté d'ouverture soit : Le lundi 2 septembre 2024 de 15h à 16H, mercredi 11 septembre 2024 de 10h à 12h, mercredi 18 septembre 2024 de 10h à 12h et le vendredi 20 septembre de 14h à 17h.

Au cours de l'enquête 19 observations ont été recueillies sur le registre d'enquête ou retranscrites par suite de l'envoi d'un mail, d'un courrier ou d'un échange oral.

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

Conformément à l'article R621-93 du code du patrimoine, la Commissaire enquêteur a rencontré M. Frédéric PASSIAN Maire de Lherm et affectataire de l'Eglise Saint-André et de la Chapelle Notre-Dame-du-Bout-du-Pont (les deux monuments dont le PDA doit assurer la protection) le 18/10/2024 à 14H. Il a confirmé son avis par courrier le 19/10/2024 joint en annexe dans lequel il rappelle les nombreux échanges entre les services de la commune et l'UDAP et confirme que de ce fait il n'a ni remarque ni observation à formuler sur le projet du PDA soumis à l'enquête.

Une visite avec le Maire et l'adjointe à l'urbanisme était prévue sur les sites des OAP les plus concernées par les modifications le 11/09/2024 à 14h. La mairie fermée et M. le Maire et Mme l'adjointe indisponibles Mme La Commissaire enquêteur est allée seule sur les sites ; OAP « le Portails » et son voisinage (lotissement des Muriers, cheminement doux existant , complexe scolaire qui avaient déjà fait l'objet d'observations.

Mme La commissaire enquêteur a adressé par mail à la mairie un point intermédiaire le 13 septembre avec ces attentes sur divers points : publicité , affichage, consultation des documents, rencontre avec l'affectataire des monuments historique dans le cadre du PDA. La mairie a répondu par mail le 17/09/2024

- L'enquête a été clôturée par La commissaire enquêteur le vendredi 20 juin à 17 H à la mairie de Lherm qui a récupéré le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête.

Un mail est arrivé après la clôture de l'enquête. C'était un complément d'information a un précédant courrier émanant d'une personne qui s'était présentée à une permanence. Il a été annexé au courrier précédent

Commentaire de la commissaire enquêteur

Les observations recueillies pendant les permanences et par mail sur l'adresse dédiée , complétées de la rencontre avec le Maire affectataire de l'Eglise et de la Chapelle faisant l'objet de l'élaboration du PDA ainsi que des visites sur sites m'ont permis de me faire une juste représentation des enjeux de la 2^{ème} modification du PLU et de l'élaboration du PDA , des points forts et des points de vigilances. Il est regrettable que la visite du 11 septembre n'ait pas pu se faire . Il y avait à la mairie de Lherm un vrai problème de disponibilité ce jour-là compensé par l'ouverture le lendemain matin. Le point intermédiaire a permis de remédier et/ou compenser à mi-parcours de l'enquête aux défauts d'affichage et/ou de consultations relevés . Il restait encore 2 permanences ou le public est venu en nombre. Et les points essentiels de la modification du PLU et l'élaboration du PDA ont été abordés. De ce fait, ces incidents n'ont pas nui au bon déroulement de l'enquête.

2.3 - Après l'enquête

- Une réunion avec M. Le Maire et Mme l'adjointe à l'urbanisme s'est tenue le 01/10/2024 à la mairie de Lherm. Georges Monnot CE stagiaire était présent en qualité d'observateur

Ce jour-là, le certificat d'affichage concernant l'affichage de l'avis du 19/08 au 20/09/2024 a été remis au CE.

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête (article R-123-18 du code de l'environnement) a été remis en main propre à la commune lors de la réunion.

19 observations du public ont été recueillies sur le registre d'enquête ou retranscrites par suite de l'envoi d'un mail, d'un courrier ou d'un échange oral . Elles concernent un ou plusieurs thèmes pour la plupart concernant la modification du PLU.

Les observations du PLU ont été regroupées par thème :

- 4 observations relatives au fond et à la forme du dossier mis à l'enquête

- 9 observations générales spécifiques aux modifications du règlement écrit et graphique. La plupart de celles des OAP, les espaces boisés à préserver, sont en lien avec les dispositions sur le règlement du PLU.
- 12 observations concernent les OAP

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

Les observations relatives au PDA.

Quatre concernent le PDA et le PLU

La Commune a adressé le mémoire en réponse du PV de synthèse le 11/10/2024 ainsi que celui des avis des PPA le 11/10/2024

Commentaire de la commissaire enquêteur

Malgré la réponse tardive aux avis émis par les PPA, il est apparu rapidement que certaines observations émises pendant l'enquête étaient à croiser avec ces avis par exemple l'avis de l'ABF au sujet de l'accès et l'organisation des circulations sur l'OAP « Le portail »

Partie III - Synthèse des Avis des PPA, analyse des observations, et réponses de la Commune autorité organisatrice de l'enquête publique

3.1 – Synthèse des avis des PPA et PPC pour le projet de la 2^{ème} modification du PLU

3.1.1- Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées

La Commune de Lherm a notifié aux PPA le projet de la 2^{ème} modification du PLU de Lherm conformément aux articles L132-7 et L153-40 du code de l'urbanisme en avril et mai 2024. Le mémoire en réponse aux avis reçus est annexé au présent rapport.

1 – La Préfecture : avis des services de l'Etat : Direction Départementale des Territoires

Elle a été consultée par courrier le 23 décembre 2021 et a répondu le 25 mars 2022. Elle a émis un avis favorable au titre des volets 1 (OAP « Colette Trotin ») et 3 (ajuster les règlements écrits et graphiques) et d'importantes réserves portant sur l'évolution des OAP des zones à urbaniser en termes de respect des objectifs du PADD et de limitation de l'artificialisation des sols qu'il conviendra de lever avant l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU. Les réserves sont:

1.1- Un projet globalement cohérent avec deux réserves

- 1-En matière de logement social le projet introduit un pourcentage de logement social au lieu de logement locatif social . Cette disposition nouvelle nécessite d'être précisée pour

permettre l'instruction des autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, les exigences exprimées par le SCoT en cours de validité ne concernent que le logement locatif et le logement locatif social. Il conviendra en conséquence d'expliciter l'impact de cette évolution sur les objectifs formulés par le SCOT.

- 2-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.

1.2-Assurer la sécurité juridique de la procédure dans le nouveau contexte juridique et réglementaire

- 1-A l'occasion de la modification du PLU qui revoit plusieurs aspects de toutes les OAP dont l'échéancier, la commune aurait pu procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L101-2
 - 2-Dans le cadre de l'application du principe d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 les communes se devaient d'établir un rapport triennal avant août 2024 (art.L.2231-1 du CGCT). Au regard de la mise en compatibilité avec le Scot, la commune se doit d'engager d'ores et déjà une réflexion sur les actions à mener pour s'inscrire dans cette trajectoire.
 - 3- La justification du choix de la procédure sur la seule base de l'évolution démographique ne permet pas d'apprécier l'éventuelle remise en cause de l'économie générale du PADD. Elle doit être établie sur une analyse globale prenant en compte les objectifs du PADD, notamment la consommation foncière et la production de logements
 - 4-Le PADD prévoit la production de 290 logements entre 2018 et 2030. 167 logements ont déjà été réalisés soit environ 24 logements/an. Le nouvel échéancier prévoit la construction de toutes les zones avant 2030. Le projet doit s'assurer du maintien du rythme actuel de construction et donc le respect de l'objectif de production de 290 logements en 2030 affiché dans le PADD
 - 5-Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à moyen et long terme (ENAF) devrait être produite dans le cadre de la 2^{ème} modification en cohérence avec l'article L101-2 du CU qui impose de respecter les objectifs fixés vis-à-vis de la lutte contre l'artificialisation des sols
- **Dans son mémoire en réponse, la Commune de Lherm a répondu :**

1-1-Logement social et /ou locatif social **(1) et stationnement des caravanes (2)**

1-Par cette évolution, 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.

2- le stationnement des caravanes = arbitrage communal

1-2-Assurer la sécurité juridique de la procédure dans le nouveau contexte législatif et réglementaire :

1-A ce stade, un bilan de la consommation d'ENAF avec les données disponibles sur le Portail de l'Artificialisation pourra être ajouté à la notice explicative.

2 - ZAN et 5-ENAF-

La partie « Compatibilité au PADD » a fait référence à de multiples objectifs du PADD, pour autant, 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.

3-La production de logements

Selon les données Sitadel présentées, 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.

4- Echancier de réalisation des OAP

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 pourraient 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 -AU- auraient pu être urbanisés depuis la révision du PLU, pour autant, ils ont fait l'objet de rétention, ainsi, il n'est pas garantie la réalisation des divers projets à l'horizon du PADD.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Les principales réserves émises sont celles de la Direction départementale des territoires et du SCoT relative à la consommation d'espaces ENAF. Je prends note :

- du souhait de la commune d'ouvrir un panel plus large de lgts sociaux tout en restant compatible avec le SCOT et le PLH
- que la question du stationnement des caravanes sur son territoire est un arbitrage communal
- Un bilan de la consommation d'ENAF peut être rajouté à la notice explicative
- Que les objectifs attendus en termes de logts n'ont pas évolué. Seule l'OAP« Colette Trotin » a été rajoutée en zone U

- la commune a constaté que les objectifs des OAP en vigueur n'ont pas été réalisés alors que les projets individuels privés se sont multipliés.

Ce constat est grave et justifie la 2^{ème} modification du PLU pour diversifier le logement, le parcours résidentiel et l'accès au logement et la création de locatifs sociaux

A noter l'absence de l'avis de la CDPENAF

1- L'avis de la Chambre d'agriculture

Elle a été consultée le 30/04/2024 et a répondu le 24/06/2024 avec un avis favorable sous réserves :

-1- Que dans les OAP dans les zones urbaines soit visé le haut des fourchettes de densité prévues au SCOT soit 25lgts/ha et donc la reprise des OAP en conséquence afin d'optimiser l'utilisation du foncier

-2- La frange Nord d'extension de la zone d'activités doit faire l'objet d'un traitement approprié ; réalisation de haies d'essences locales et variées en bordure des parcelles cultivées d'une largeur suffisante pour créer un écran de protection vis-à-vis de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques afin d'éviter tout conflit avec les espaces agricoles voisins

- Dans son mémoire en réponse, la Commune de Lherm a répondu :

-1-Densité lgts/ha prévue dans les OAP

S'agissant d'une modification, les densités initiales ont été maintenues, seuls quelques principes ont évolué 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-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.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je note :

- les modifications qui seront apportées à l'OAP « Colette Trotin ». Protection de la zone humide

- La plantation de haies sur la limite Nord de la zone d'activités dès que la piste cyclable sera réalisée

2- Avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne (CCCG)

Elle a été consultée le 30/04/2024 et a répondu le 20/05/2024 avec un avis favorable

3- Avis du syndicat Départemental d'énergie de la Haute-Garonne

Il a répondu le 17/05/2024 en rappelant la nouvelle réglementation (Loi APER) concernant les documents d'urbanisme délivrés après le 10/09/2023.

- **Dans son mémoire en réponse, la Commune de Lherm a répondu :**

« Les participations aux extensions sont demandées aux bénéficiaires conformément à la réglementation. Par ailleurs, la commune acte que, grâce aux aides du FACE, les travaux de renforcement ne nécessite pas de participation communale. »

4- Avis du SDIS 31 sapeur Pompiers Haute Garonne

Il a été consulté le 25/03/2024 et a répondu le 24/05/2024. Il rappelle qu'il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire. Elle identifie deux axes d'orientation :

1-L'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et joints une annexe 1 Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

2-La Défense en eau contre l'incendie et les ponts d'eau incendie (PEI) et leur nécessaire conformité aux normes françaises en vigueur(NFS 61-213 et NFS 62-200) : une annexe 2 relative au calibrage des réseau de distribution d'eau en fonction du risque est jointe ainsi qu'une annexe 3 présentant les différentes solutions techniques.

Pour donner un avis aux futurs projets, une rencontre sera nécessaire avec la Commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture du fait que les domaines de l'accessibilité et de la défense incendie s'appuie sur des infrastructures existantes, le SDISS devra réaliser une analyse des risques et moyens de couverture.

- **Dans son mémoire en réponse, la Commune de Lherm a répondu :**

Il s'agit seulement d'une procédure d'évolution du PLU en vigueur, en ce sens, le PLU prescrit déjà des règles concernant les voiries et le réseau d'eau.

5- Préfecture : Direction des affaires culturelles- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne(UDAP)

L'avis fait état d'une rencontre le 28/05/2024 concernant l'OAP «Le Portail» en présence du Maire, de l'aménageur et de l'architecte. L'ABF avait fait part de ses attentes et prescriptions concernant cet aménagement. Il constat que l'OAP « Le

Portail » figurant dans le dossier de la 2^{ème} modification n'est pas en phase avec le projet qui lui avait été présenté. De ce fait Il demande de modifier :

1-la zone d'accès principale à aménager près du Portail en parallèle de la connexion mobilité douce /piétonne afin de préserver la prairie et son paysage en entrée du centre bourg

2-L'accès au lotissement Les Muriers, situés à l'Est du projet, se fera via une connexion mobilité douce /piétonne obligatoire

- **Dans son mémoire en réponse, la Commune de Lherm a répondu :**

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 ces accès.

- **Commentaire de la commissaire enquêteur**

L'avis de L'UDAP pour que l'accès du projet d'aménagement de l'OAP «Le Portail » se fasse coté avenue de Versailles a reçu un avis favorable du CD 31 avec l'aménagement d'un carrefour à feu. Cette demande a largement été relayée par le public lors de l'enquête et semble satisfaire toutes les parties ; riverains, usagers, promoteur et l'UDAF.

6- Avis de la CCI Haute-Garonne

Elle a donné **un avis favorable** le 10/06/2024 concernant la préservation du tissu commercial du centre bourg et son accord avec les dispositions règlementaires visant à préserver les rez-de-chaussée commerciaux en interdisant le changement de destination

7- SCoT Sud pays Toulousain

En date du 17 septembre il émet :

« *Un avis favorable avec une remarque, une observation et une réserve :*

1-remarque : Le projet ne modifie pas le nombre de nouveaux habitants que les nouveaux projets de construction susciteront, l'analyse de comptabilité se référera donc au nombre de lgts prévus pour ce projet.

2-Observation : Le projet respecte la trajectoire du SCoT en vigueur en termes de création de logement mais atteint son objectif maximum pour 2030. Il faudra veiller à prendre en compte la capacité des ressources disponibles sur le territoire pour l'accueil des nouvelles populations.

3-Réserve : Le projet semble compatible avec le SCOT actuel mais pourrait être trop consommateur d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers(ENAF) au regard de la mise en œuvre de la trajectoire ZAN. En effet, elle imposera une réduction de la consommation proche de 60% à l'échelle du SCOT déclinée par typologie de communes. Il est à préciser que ces enveloppes communales intégreront la consommation d'espace de la commune réalisée depuis 2011. Il se pourrait ainsi que la consommation du projet de modification du PLU projetée se révèle excessive d'où une nécessaire prudence dans la consommation de surfaces »

- **Dans son mémoire en réponse, la Commune de Lherm a répondu :**

1-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 ajoutée à la notice explicative.***

2-Prise en compte des ressources :

Cet élément est déjà pris en compte.

- a. *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.*
- b. *Certaines zones de Lherm ont vu leur urbanisation limitée par la capacité de fournir de l'eau potable.*
- c. *Une évaluation des populations scolaires a également été faite avant l'élaboration du projet de restructuration du groupe scolaire.*

1-Consommation d'ENAF

*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 ».*

1- **Commentaire de la commissaire enquêteur**

Je note que la Commune a bien pris en compte les ressources pour accueillir correctement les nouveaux logements et habitants et que de fait la capacité des ressources limite le développement de la commune. En matière de consommation d'espaces naturels même si la commune souligne que, vu que le zonage n'a pas changé, il n'y a pas de consommation d'ENAF supplémentaire elle note l'importance d'une prise en compte de la loi ZAN dès à présent.

8- Syndicat Intercommunal des Eaux-du-Touch

Il a fait ses observations par courrier le 20/06/2024 et attire l'attention de la commune sur les spécificités des OAP :

- Chemin Vie-Longue : Pas d'observation,
- Rue de Bourdettes : raccordement à prévoir sur la route de St Clar et si raccordement rue des Bourdettes : extension à réaliser à la charge du pétitionnaire
- Avenue de Versailles : raccordement entre la rue des acacias et le piétonnier vers l'école primaire,
- Rte de Rieumes – OAP « Colette TROTIN » : raccordement route de Bérat. Attention, a conduite de transport EP en limite de propriété coté Berat (Mme Trottin),
- Chemin Larrieu : Attention conduite de transport EP en limite de propriété coté Lherm

2- Dans son mémoire en réponse, la Commune de Lherm a répondu :

La commune prend acte, ces éléments seront pris en compte.

9- L'avis de la MRAe

La MRAe a été saisie le 30/04/2024 pour émettre un avis sur la 2^{ème} modification du PLU de Lherm(31) n° 2024-013219. L'avis a été émis le 04/06/2024. Article 1^{er} Le projet de modification n°2 du PLU de Lherm(31), objet de la demande n°2024-013219, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

10- Avis du CD31

Cet avis a été émis par mail le 16/07/2024. Il concerne une variante du Projet de l'OAP « Le portail » et les conditions de sa connexion avec la RD 43 avenue de Versailles. **L'avis est favorable**



Commentaire de la commissaire enquêteur

Les avis émis évoquent des points de régularité de procédure notamment en matière de :

- Consommation d'ENAF : je note l'absence de l'avis de la CDPNAF. Cependant la question a largement été soulevée par la DDT et la commune a accepté d'intégrer dans la notice explicative un bilan de la consommation d'ENAF.
- Stationnement des caravanes. Je note qu'il s'agit d'un arbitrage de la Commune. Cependant celui-ci ne peut pas être en contradiction avec la réglementation et il conviendra de revoir la rédaction pour éviter de fragiliser la procédure de la modification du PLU.

3.2- Analyses des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête.

Les 19 observations recueillies ont été présentées sous forme de tableaux, puis fait l'objet d'une synthèse et des commentaires de la commissaire enquêteur et des questions posées à la Commune de Lherm (l'autorité organisatrice) et enfin les réponses de la Commune

Pour faciliter la compréhension, les numéros figurant devant les synthèses et commentaires, les questions et les réponses correspondent dans chaque partie ou thème au même sujet.

Elles ont été traitées dans trois parties distinctes :

- 3- Les observations relatives au fond et à la forme des dossiers mis à l'enquête
- 4- Les observations générales relatives à la 2^{ème} modification du PLU

- Les observations relatives au règlement écrit et graphique du projet de la 2^{ème} modification du PU
 - Les observations relatives aux OAP
- 5- Les observations relatives au PDA.

3.2.1- Les observations générales relatives au fond et à la forme du dossier mis à l'enquête

N° et objet	Thème	Contenu de l'observation
Obs 7	Fond du dossier	1-Avis très favorable aux mesures de protection des commerces du centre-ville introduites dans le règlement
Obs n° 16 PLU	Fond du dossier	2- Constat que la publicité par affichage sur site n'a pas été réalisé notamment sur la nouvelle OAP « Colette Trottin » et que les riverains et notamment les propriétaires du chemin d'accès aux 2 maisons existantes qui pourraient être utilisé pour desservir les futures constructions n'ont pas été correctement informés de l'enquête publique
Obs 18 PDA & PLU	Forme du dossier	3-Observation orale : Le règlement graphique du PLU en l'absence du nom des principales voiries ne permet pas de situer correctement les parcelles.
Obs 14 PLU	Cohérence rgt écrit et graphique du dossier	4-le rédacteur de l'observation 14 demande la mise en cohérence du règlement graphique avec les pièces écrites car il classe la phase 2 de l'OAP « ch. de Vie Longue » en zone AU2a alors que les pièces écrites (OAP et règlement) évoquent quant à elles une zone AU2

Synthèse et commentaires des observations

- 1- Obs. n°7 : émane d'un commerçant du CV et porte sur le fond du dossier de la modification du PLU en donnant un avis favorable aux mesures prises pour la protection du commerce du centre-ville
- 2- Obs. n° 16: émane de l'acquéreur/aménageur de la nouvelle OAP « Colette Trottin » : L'affichage sur le site avait été suggéré lors de la visite préparatoire. C'était un affichage optionnel qui n'avait pas de caractère obligatoire.
- 3- Obs n°18 : la personne qui s'est présentée à la 1^{er} permanence pour s'informer des prescriptions concernant ses nombreuses propriétés bâties en centre-ville n'a pas réussi à localiser, sur le plan du dossier PDA, ces propriétés ni sur le plan de zonage du PLU.
- 4- Obs n°14 : le rédacteur de l'observation n°14 demande 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. Après vérification, une mention de la zone AU2a apparaît dans le règlement écrit dans la zone AU-(article2-Mixité sociale) mais pas dans les documents du dossier de l'OAP. La mise en cohérence et/ou un éclaircissement sur cette zone AU2a augmenterait la lisibilité et la compréhension de cette importante OAP.

Questions posées à la Commune de Lherm l'autorité organisatrice

- 1- RAS
- 2- Outre l'affichage réglementaire et la publicité dans la presse, la Commune de Lherm peut-elle préciser les moyens de publicité qu'elle a utilisés outre des moyens réglementaires pour informer la population en général et les riverains des OAP modifiées ou créées (site internet et audience etc...)
- 3- La Commune peut-elle demander au BE Paysages de faire figurer le nom des voiries principales sur le règlement graphique pour faciliter la lecture ?
- 4- Est-il possible de mettre en cohérence et/ou de compléter la zone AU2a dans le dossier des OAP et le document écrit pour bien la situer/distinguer dans la zone AU2 ?

Réponses de la Commune de LHERM autorité organisatrice

2- Concernant la communication numérique : L'enquête publique est publiée sur le site Internet depuis la mi-août. Nous n'avons plus de statistiques depuis que Google Analytics ne les met plus à disposition gratuitement.

Il n'est pas possible de modifier le site Internet mis en ligne en 2015. Celui-ci est désormais obsolète. Seuls certains documents et paragraphes sont modifiables depuis le back-office. En 2015, la technologie ne permettait pas de modifier l'ensemble du site Internet sans risquer de dégrader la mise en page.

Un nouveau site Internet moderne entièrement administrable sera déployé en fin d'année 2024, début 2025. La commune est en train d'élaborer un cahier des charges.

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 pour les raisons précédemment explicitées. 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-Publication du 16 septembre

- le 16/09 à 23h30, la publication est apparue 415 fois sur des écrans des abonnés de la page mairie de LHERM

- le 16/09 à 23h30, 400 personnes ont vu la publication au moins une fois

- le 16/09 à 23h30, 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

- le 16/09 à 23h30, la publication est apparue 863 fois sur des écrans des abonnés de la page mairie de LHERM

- le 16/09 à 23h30, 764 personnes ont vu la publication au moins une fois

- le 16/09 à 23h30, 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.

- L'enquête publique est diffusée sur le panneau d'affichage extérieur.

Audience non mesurable.

3-Pas de réponses de la commune

4-Obs14 En effet, 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.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je prends note des moyens et des efforts fournis par la commune en matière de communication numérique et constate que la participation du public pendant l'enquête était normale et qu'au final il a trouvé sur le site l'information recherchée. De ce fait les observations déposées ont permis d'aborder les principaux objet de la modification du PLU .

Le mémoire ne répond pas à la question 3-La Commune peut-elle demander au BE paysages de faire figurer le nom des voiries principales sur le règlement graphique pour faciliter la lecture ?

Je prends note de l'engagement de la commune *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. 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.*

3-2-Les observations relatives au règlement écrit et graphique du projet de la 2^{ème} modification du PLU

3-2-1 : Les observations relatives au règlement écrit et graphique du projet de PLU

N° et objet	Thème	Contenu de l'observation
Obs n°1 , 14 Modification du règlement Zone AU	Zone AU 1 -Lgt social Obs1 & 14 2-dérogation R151-21 Obs1 & 14 3-CES Obs 14	1-Règlement zone AU : 1-1-indiquer que le lgt en accession à la propriété pourra être considéré comme du lgt social 1-2 Article 2 Mixité fonctionnelle et sociale de la section 1 indique que des zones AU fixent strictement le taux de logts <i>dédiés</i> au social à 30%. Pour tenir compte de l'apport important de logement social de la résidence autonomie remplacer dédiés par <i>au minimum</i> 30% du nombre des lgts social... 2- Règlement zone AU : supprimer l'introduction qui déroge à l'article R151-21 (section 2 des zones AU-introduction) 3-Article 1.1 de la section 2 zones AU : passer le coefficient d'emprise au sol (CES) de 30 à 35%
Obs n°5 et 10 PLU règlement écrit	Coefficient d'emprise au sol : 1-zone UC rte de l'aérodrome 2-zone UB route de Rieumes	4-Demande le maintien de la majoration du Coeff d'emprise au sol (CES) de 30% si les constructions font preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale . 4-1-En zone UC le CES est de 10% et la suppression de la majoration est très pénalisante et remet en cause le projet du propriétaire demandeur 4-2-La demande du propriétaire concerne la constructibilité de son terrain en zone UB après la suppression de la majoration d'emprise. Celle-ci est de 30% sans majoration et ne remet pas en cause le projet du propriétaire
Obs n°3	Route du Berat Zone UB et zone A	5-Le rédacteur de l'observation indique que sa maison est en zone UB ainsi qu'une partie de la parcelle attenante. Le reste est en zone A. Il demande le classement en totalité des 3 parcelles en zone UB afin d'être en règle en matière de piscine et annexe une piscine et un poolhouse ayant été construit avant 2020 date d'achat de l'ensemble.
Obs n°9 Zonage	Route de l'aérodrome	6-Les parcelles C872 et 874 sont en zone A. Le demandeur demande leur classement en zone UC
Obs n°15 Zonage	Ch. de Rieumes	7-Parcelles F 238, 237 et 234 sont en zone A. Le demandeur demande leur classement en zone UC
Obs. 19 Règlement graphique	D 43 av. de Versailles	8 –Demande le classement au titre de l'article 151-23 du CU de la rangée d'arbres (chênes) bordant le lotissement des Muriers
Obs. 7	Commerce	9-Le rédacteur de l'observation est restaurateur dans le centre-ville . Il souligne le rôle important des commerces du centre-ville qui animent le village et sont des lieux d'échange et de convivialité dans un cadre plaisant ; place centrale et boisée. Il est favorable aux mesures prises pour protéger les commerces du centre-ville.

Synthèse et commentaires des observations

1- Obs n°1 et 14 sont relatives à la modification du règlement des zones AU, en matière de mixité sociale. Elles ont été faites par les aménageurs des OAP « Le Portail » et « Ch. de Vie Longue ». Les modifications demandées semblent nécessaires pour la réalisation des projets d'aménagement pressentis :

1-1 Élargir le logement social à *l'accession à la propriété sociale* pour l'OAP « Le Portail »,
1-2 Modifier la terminologie relative au % de lgts social attendu afin de permettre la réalisation de la résidence d'autonomie pour l'OAP « Ch. de Vie longue ».

2- pour atteindre les objectifs de densification attendus les 2 aménageurs demandent de *supprimer* dans le règlement écrit zone AU, *l'introduction qui déroge à l'article R151-21*.

3-Pour l'OAP « Ch. de Vie longue », le promoteur demande de modifier le règlement écrit zone AU afin de permettre la réalisation de la résidence d'autonomie en adaptant *le 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 composée d'environ 71 petits logements (voir ci-dessous 4). La dérogation au CES supprimé dans le projet de modification aurait permis l'ajustement demandé (cf. 2 ci-dessus)

4-Obs 5 et 10 est relative à la 2^{ème} modification du PLU. La révision du PLU en 2019, avait introduit la possibilité de déroger au coefficient d'emprise au sol des zones UB, UC et AU dès lors que les constructions faisaient preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou bénéficiaient d'un fonctionnement à énergie positive. Le projet de la 2^{ème} modification du PLU supprime cette dérogation au CES en zone UB, UC et UA et entraîne des conséquences variables selon la zone :

4-1-obs 5 : Cette mesure en zone UC fait passer les droits à construire de 40% avec dérogation à 10% (CES) et rend impossible le projet du propriétaire. Elle est très pénalisante

4-2 Obs-10 : En zone UB les droits à construire passent de 60% avec dérogation à 30% et le propriétaire va pouvoir après quelques ajustements réaliser son projet

5-Obs 3 -Le changement du règlement écrit en matière d'annexe et la réduction des zones constructibles lors de la révision du PLU ont introduit des incohérences notamment concernant les annexes des habitations. De fait, la piscine et le pool house du demandeur se trouvent en zone A. Le changement de zonage demandé est hors objet de l'EP car il relève d'une révision du PLU et pas d'une modification.

6 et 7-Obs 9 et 15 . Les demandes concernent le passage de parcelles en zone A en zone U constructibles. Ces demandent relèvent de la révision du PLU et pas le la modification. Elles sont *donc hors de l'objet* de la présente modification.

8 : Le rédacteur de l'observation demande que soit intégré au document graphique du PLU le classement de la rangée d'arbres bordant la D43 coté lotissement des Muriers

9-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

Questions à la Commune de LHERM autorité organisatrice

1-Obs 1 et 14 :

1-1 Est-il possible de modifier le règlement écrit relatif aux zones AU, article 2 « mixité sociale afin d'élargir le logement social à l'accession à la propriété sociale pour l'OAP « Le Portail » ?

1-2 Est-il possible de modifier la terminologie du règlement écrit relatifs aux zones AU Article 2 « mixité sociale » relative au % de lgts social prescrit (changer le terme *dédié* par le terme *minimum*) afin de permettre la réalisation de la résidence d'autonomie pour l'OAP « Ch. de Vie longue » ?

2-quelle suite la Commune va donner à la demande de supprimer dans le règlement zone AU l'introduction qui déroge à l'article R151-21 ?

3-Le CES pour la réalisation de la résidence d'autonomie peut-il être ajusté au projet d'aménagement et (*passer de 30 à 35%*) par la modification du règlement écrit zone AU

4- Obs n°5 et 10 : 41 et 42 Comment justifiez-vous la suppression de la majoration du CES très pénalisante notamment pour la zone UC ou le CES est de 10% ?

5-Obs 3- Quelles peuvent être les conséquences pour le rédacteur de l'observation des incohérences entre zonage et règlement des annexes pour la piscine et le poolhouse construit en toute légalité avant la révision ?

6 et 7 Obs 9 et 15 Hors objet de l'enquête

9-RAS

Réponses de la Commune de LHERM autorité organisatrice

1-1- La commune a fait le choix, dans le projet de modification soumis à consultation, d'offrir plus de souplesse sur la typologie du logement social pour étayer l'offre (cf P70 de la notice).

1-2- La commune est favorable à cette évolution.

2-La commune souhaite maintenir la dérogation à l'article 151-21 sur la totalité du territoire sauf dans les OAP « portail » et « 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.

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

4- 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 3000 M2 MINIMUM POUR TOUTE CONSTRUCTION. MAIS LE C.E.S. A ÉTÉ MAINTENU À 10 %.

5- 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.

3-2- 2- Les observations relatives aux OAP

N° et objet	Thème OAP	Contenu de l'observation
Obs n°1 PLU PDA	OAP « Le Portail » Propriétaire aménageur	1-Dans la présentation de l'OAP : 1-1- Propose le déplacement de l'accès principal à l'ouest près du portail 1-2-Demande une augmentation de la densité de logts/ha 1-3-Retirer la mention de l'implantation proche des voies et à l'alignement dans les formes urbaines attendues
Obs 2, 4, 6,8,11,12 et 13	Habitants du lotissement des Muriers et riverains de l'OAP « le Portail »	2-Obs n°2,11, 12 Demande : 2-1 - l'acquisition par la mairie du bois à l'Est de l'OAP proche du lotissement du Muriers car bien qu'il soit classé, ce bois fait partie du projet et le déboisement peut être fait par le futur propriétaire. 2-2 - La conservation du <i>statut d'impasse</i> du CH. des Muriers 3-Obs 4, 6, 8, 11,12, 13: Demande : 3-1-Le <i>déplacement de l'accès de l'OAP</i> route de Versailles à côté du portail dans le respect de l'avis de l'ABF(PPA), 3-2 La suppression de la <i>connexion voiture optionnelle</i> du chemin piétonnier et son maintien en mobilité douce . Obs 12 4-Demande de limiter la hauteur des bâtiments de l'OAP à 6/8m et de ne pas trop densifier le projet (parcelles environ 800m2)
Obs n°14	OAP ch. de l'la Vie Longue	5-Demande dans le dossier OAP : 5-1 D'augmenter à <i>140 logements</i> le nombre de logements attendus 5-2-D'inscrire <i>un accès secondaire</i> dédié aux services et piétons Ch. de Coucourès
Obs n°15,16 PLU	OAP « Colette Trottin »	6-l'observation est faite par un des représentants de l'indivision de propriétaires de la parcelle F 258 située dans l'OAP : Il souhaite <i>vendre</i> à la mairie le terrain boisé 7- le futur acquéreur de la propriété Trottin demande : 7-1- <i>l'abandon du projet de l'OAP</i> car il n'est pas compatible avec son projet 7-2-Il conteste <i>la densité excessive</i> du projet et la surface réelle constructible réelle qui une fois enlevé la mare, et les espaces verts protégés fait 0.6 ha et pas 1.1 ha.

		7-3 souligne les <i>incohérences du projet</i> : destruction de la maison existante , accès à l'opération indéfini etc...
Obs n°17	Circulation av. de Versailles eu regard de l'OAP du Portail	8-l'observation attire l'attention du rétrécissement de la voie devant la propriété « Le Portail » qui rend la <i>circulation compliquée</i> . Un accès de l'OAP à cet endroit va la rendre plus complexe d'autant plus qu'il y a un grand passage de bus scolaires à certaines heures

Synthèse et commentaires des observations

1-1-L'observation 1 émane de Me COURRESH Conseil de la société Pierre Passion propriétaire et aménageur de l'OAP « le Portail ». La demande sollicite « *une modification de l'OAP, document graphique et document écrit) pour permettre alternativement un accès principal par l'Ouest à proximité du « Portail existant conservé . Le schéma devra faire figurer ce tracé indicatif , précisant qu'il traversera le bois protégé à l'ouest . Précisons qu'une étude a été menée par Pierre Passion et conclut que la voie ne portera pas atteinte aux arbres remarquables du boisement .*

1-2-Il demande : une augmentation modérée de la densité autorisée qui pourrait passer de 12 lgts/ ha à 15 lgts/ha .

1-3 – Le courrier soulève le caractère contraignant de la rédaction dans le dossier des OAP paragraphe « Formes urbaines attendues » de l'implantation proche des voies ou à l'alignement et demande de retirer cette mention .

2- Obs 2, 4, 6,8,11,12 et 13. Elles émanent des habitants du lotissement des Muriers et riverains de l'OAP « le Portail » qui sont venus en groupe et/individuel aux permanences et ont envoyé un grand nombre de mails et /courrier.

2-1 Ils demandent le renforcement de la protection du bois classé par un achat par la Commune. Cet espace vert est extrêmement apprécié par les riverains qui se sont mobilisés pour sa protection

2-2 Ils demandent la conservation du statut d'impasse du Ch. des Muriers

3-Obs 4, 6, 8, 11,12, 13:

3-1- Ils demandent la modification du document « principe de maillage » figurant dans le dossier OAP de la modification du PLU et le déplacement de l'accès de l'OAP « Le Portail » route de Versailles à côté du portail dans le respect de l'avis émis par l'ABF en qualité de personne publique associée(PPA) .

4-Obs 12 Elle émane d'un des habitants du lotissement du Muriers (architecte) qui demande de limiter la hauteur des bâtiments de l'OAP à 6/8m et de ne pas trop densifier le projet (parcelles environ 800m²).

Dans le règlement écrit du PLU, au chapitre concernant la zone AU section 2 caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères, l'article 1 spécifie que la hauteur maximum de constructions ne devra pas excéder 9m (R=2) et il n'y a aucune indication concernant la taille minimum des parcelles bâties.

5-Obs n°14 ; Elle émane du promoteur de l'OAP « Ch. de Vie longue »

5-1 Pour permettre une compatibilité entre le projet et le document d'urbanisme il propose de modifier les principes d'aménagement de l'OAP (tableau « Densité recherchée » : Nombre de *lgts potentiels envisagés phase 1 et 2 : entre 74 et 110 lgts*. Et d'écrire « Phase 1 et 2 : environ 140 *lgts*. Il explique que « *cette densification du site est essentiellement portée par l'implantation d'une résidence d'autonomie à destination des personnes âgées.*

5-2-Pour répondre au bon fonctionnement des services de la résidence d'autonomie, il 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 Vie longue.

Obs n°15,16 OAP «Colette Trottin »

6-Obs 15- l'observation est faite par un des représentant de l'indivision propriétaire de la parcelle F 258 située dans l'OAP : Il souhaite vendre à la mairie le terrain boisé . Celui-ci est identifié dans l'OAP comme un élément de paysages/ou diversité à préserver.

7—Obs n°16 : Elle a été déposée par le futur propriétaire de la propriété « Colette Trottin » au cours d'une permanence et a fait l'objet d'un courrier.

7-1-Il demande *l'abandon* du projet de l'OAP qui n'est pas compatible avec son projet.

7-2-Il conteste 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.

7-3 Il dénonce *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 couteux et compliqué à réaliser depuis le chemin des hospitaliers qui nécessitera une réflexion si le secteur se construit ...

8-ABF, riverains, et promoteurs appuient la modification de l'accès principal à l'Ouest de l'OAP à côté du portail de la propriété. La rédactrice de l'obs. n° 17 rappelle des difficultés de circulation déjà existante à cet endroit et interroge sur l'aggravation que pourrait provoquer la desserte principale de l'OAP à cet endroit

Questions posées à la Commune de Lherm autorité organisatrice :

- 1- 1-1 La Commune accepte-t-elle cette modification de l'accès à l'OAP « Le Portail » plus conforme à l'avis de l'ABF et au souhait des habitants du lotissement des Muriers ?
1-2 La densité de lgts/ha peut-elle être modifiée à la hausse dans l'OAP comme le demande le promoteur ?
1-3 Le paragraphe relatif aux formes urbaines peut-il être modifié dans le sens de la demande de l'aménageur pour laisser plus de souplesse dans l'implantation des maisons ?
- 2- 2-1 Comment et par qui seront entretenus les espaces verts de l'OAP « Le Portail » (arbre, bois, prairie, cheminement doux etc...) qui ne seront pas dédiés à la construction ? Le promoteur envisage-t-il une cession à la commune ? La commune serait-elle d'accord pour prendre en charge cet entretien ?

- 2-2 Le maillage attendu et/ou modifié suites aux observations émises par les riverains pourrait-il entraîner des conséquences sur les circulations autour de l'OAP et plus particulièrement remettre en cause le statut d'impasse du ch. des Muriers ?
- 3- 3-1 Cette observation des riverains habitants du lotissement des Muriers est à rapprocher de l'observation 1-1 et appuie la demande de transfert de l'accès à l'ouest. Comment se fait-il qu'après consultation de l'ABF dont l'avis va dans ce sens, le schéma figurant dans le projet de modification de l'OAP n'ait pas été modifié dans ce sens ?
- 4- Au vu de l'avancement du projet, le nombre de niveau, la hauteur max des bâtiments ainsi que la taille minimum des parcelles peuvent-ils être précisés dans le règlement et/ ou le projet modifié du dossier OAP ?
- 5- 5-1 Cette demande de modification de la densité dans le tableau de l'OAP « Ch. de Vie longue » émise par le promoteur du projet pour le rendre compatible avec les préconisations de l'OAP est -elle possible ?
- 5-2 Est-il possible répondre favorablement à la 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.
- 6- La commune va-t-elle de donner une suite favorable à la proposition de vente du bois de l'OAP « Colette Trottin » ? et sinon de quel moyen dispose-t-elle pour protéger ce bois ?
- 7-1 La Commune peut-elle préciser l'objet de la création de cette nouvelle OAP peu précise dans son contenu, dans la présentation de l'aménagement, surface, accessibilité, publicité, et surtout la maîtrise du foncier ?
- 7-2 Est- il possible de vérifier et/ou de rectifier les surfaces constructibles et d'ajuster la densité de lgts attendus ?
- 8- Les conséquences sur la circulation au regard de l'accès principal de l'OAP « Le Portail » ont-elles fait l'objet d'une étude alternative (accès proposé dans le dossier de l'OAP, et/ou alternative si déplacement de l'accès à côté du portail)? quelles mesures pourraient être mises en place pour sécuriser et fluidifier la circulation ? est-il possible de les faire figurer dans le projet qui sera retenu après considération des observations exprimées pendant l'enquête publique ?

Réponses de la Commune de LHERM autorité organisatrice

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

2-1- 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.

3-IDEM RÉPONSE 1 .1 De plus, ces évolutions n'avaient pas été intégrées dans le dossier soumis à consultation car l'élaboration finale de l'OAP était concomitante au travail de l'ABF. Il était également obligatoire d'obtenir l'avis du département sur ces accès.

4-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.

Depuis la [loi ALUR du 24 mars 2014](#), il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol (COS) plafond ou des superficies minimales des terrains constructibles.

5-1- 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.

5-2 La commune est favorable à cette demande, toutefois, cet accès doit être suffisamment éloigné du rond-point pour des raisons de sécurité.

6-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)

7-1- 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 Tro tin 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.

7-2- OUI. VOIR COMMENTAIRE CI-DESSUS.(7-1)

8- 8- L'ACCÈS TEL QU'IL FIGURE DANS L'OAP A OBTENU UN AVIS FAVORABLE DU CD31. ANNEXES 3. La collectivité fait donc le choix d'intégrer cette évolution au projet d'OAP du Portail.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je prends note de l'accord de la commune pour :

- donner suite au retour positif de l'ABF, du porteur de projet et du CD31 pour intégrer cette évolution de l'accès de l'OAP « Le Portail » et faire évoluer la densité de lgts/ha et des formes urbaines comme demandé par le propriétaire aménageur OBSn°1
 - maintenir l'accès au lotissement du Muriers en mode Doux et supprimer la mention « connexion voiture optionnelle » de l'OAP « Le Portail »
 - la création sous condition d'un accès secondaire dédié aux services et piétons Ch. de Coucourès pour L'OAP « Ch.de Vie Longue »
 - modifier 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
- D'autre part je prends note :
- Des précisions apportées à l'OAP « Colette Trottin » qui seront incluses dans le dossier de l'OAP.
 - la décision de ne pas acheter la parcelle boisée située dans l'OAP « Colette Trottin » du fait que cet espace est déjà identifié comme boisement protégé au titre de l'article L151-23 du CU.

3-3- Les observations relatives au PDA

Les observations écrites et l'observation orale sont relatives à la fois au PLU et au PDA.

N° et objet	Thème du PDA	Contenu de l'observation
Obs. 18	PDA	1-Elle a consulté avec intérêt le PDA
Obs. 19 orale	PDA	2-Propriétaire de plusieurs immeubles identifiés comme remarquables dans le dossier de présentation du PDA dans lesquels elle veut engager des travaux, elle a consulté le PDA pour connaître les prescriptions et les règles induites par sa mise en place sans les trouver.
Obs.4, 4bis, 4 ter, 8,11,	PDA	3-Les propriétaires du lotissement des Muriers ont cités dans leurs observations l'avis de l'ABF en opposition avec l'accès véhicule de l'OAP du Portail présentée dans le projet de modification du PLU.

Conformément à l'article R621-93 du code du patrimoine, le commissaire enquêteur a rencontré M. Frédéric PASIAN Maire de Lherm et affectataire de l'Eglise Saint-André et de la Chapelle Notre-Dame -du Bout-du-Pont; les deux monuments dont le PDA doit assurer la protection le 18/10/2024 à 14H. Il a confirmé son avis par courrier le 19/10/2024 dans lequel il rappelle les nombreux échanges entre les services de la commune et l'UDAP et confirme que de ce fait il n'a ni remarque ni observation à formuler sur le projet du PDA soumis à l'enquête

Synthèse et commentaires des observations

- 1- L'observation n°18 Information générale sur le PDA et consultation du dossier.
- 2- L'obs n°19 émane d'une propriétaire de plusieurs immeubles identifiés comme remarquables dans le rapport. Elle n'a pas pu localiser ses immeubles sur le plan trop global et ne permettant

pas une localisation immeuble/immeuble. En outre elle espérait que le PDA permettrait de poser des règles claires et applicables à tous et n'a pas trouvé les prescriptions ni la/les procédures pour les obtenir

- 3- Obs 4, 4bis, 4 ter, 8, 11 propriétaire du lotissement des Muriers ont déposé leur remarques concernant la modification du PLU et plus particulièrement l'accès à l'OAP « Le Portail » en s'appuyant sur l'avis de l'ABF émis en qualité de PPA . Cela confirme l'attachement des habitants au patrimoine architectural de leur Commune et l'intérêt qu'ils attachent à l'avis de l'ABF

Questions posées à la Commune de LHERM autorité organisatrice

- 1- RAS
- 2- RAS
- 3- - Le dossier réalisé par l'UDAP peut-il être complété d'un plan du PDA permettant une localisation des immeubles et des parcelles ainsi que les points sur lesquels porteront les prescriptions et/ou les procédures qui permettent de les connaître en amont afin que les propriétaires puissent engager les travaux éventuels en toute connaissance

Réponses de la Commune de LHERM autorité organisatrice

- 1- CETTE QUESTION A ÉTÉ SOUMISE À L'ARCHITECTE DES BF. SA RÉPONSE : « **Le PDA est non pas établi à l'immeuble mais à la parcelle ; il est vrai que le plan présenté est à petite échelle et il faudrait le croiser avec le cadastre. Malheureusement, nous n'avons pas les moyens d'effectuer ce travail à l'UDAP.**

L'objectif du PDA est la simplification par suppression de la question de la Co-visibilité. Dès lors, n'y a plus d'ambiguïté entre avis conforme et avis simple ; l'avis de l'ABF est systématiquement conforme.

En revanche un PDA n'est pas un SPR (site patrimonial remarquable) ; seul ce dernier peut être assorti d'un « règlement » (« plan de sauvegarde et de mise en valeur » ou « plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine »). Le PDA remplace juste le périmètre de protection d'un rayon de 500m autour du MH. En cela, il constitue une mesure de clarification. A l'intérieur du PDA, il n'est plus nécessaire de se prononcer sur le champ de visibilité ; Le périmètre est adapté aux enjeux. En revanche les projets sont, comme précédemment, appréciés au cas par cas. Ce n'est pas la vocation du PDA de poser des « règles ».

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je prends note de la réponse de l'UDAP aux questions posées et à l'éclaircissement concernant le PDA qui n'a pas vocation de poser des « règles » et de ce fait les projets dans le périmètre du PDA continueront d'être appréciés au cas par cas.

4 - Analyse du déroulement de l'enquête publique

L'étude du dossier, le recueil des informations et les échanges que j'ai pu réaliser avec M. PASIAN Maire, Mme Boyé Ajointe à l'urbanisme et Mme Duhomme Service de l'urbanisme me permettent d'attester du bon déroulement de cette enquête publique.

En ce qui concerne le projet de modification du PLU, les avis des PPA et les observations orales et écrites recueillies, mettent en avant les préoccupations du public par les nombreuses remarques relatives au règlement écrit et graphique et aux OAP « Le Portail », « la Vie Longue » et la nouvelle OAP « Colette Trottin »

Elles font ressortir l'importance d'accompagner la densification maîtrisée autour de la place centrale, près de l'école, de l'église, des commerces et de la mairie et notamment leur attachement à la préservation de leur cadre de vie ; espace verts, boisements, faune, liaisons inter quartier par les cheminements doux existants à créer et/ou à préserver.

L'OAP « le Portail » est déterminante dans le projet de la 2^{ème} modification du PLU et cependant le schéma d'aménagement présenté dans le projet de modification est contesté par les riverains du lotissement des Muriers et par l'ABF dans l'avis qu'il a émis en qualité de PPA. La modification demandée fait l'unanimité des observations recueillies et le Conseil Départemental a émis un avis favorable à la création d'un carrefour à feu qui permettra de réguler la circulation sur l'avenue de Versailles.

La protection des boisements : OAP « Le portail » et le long du ch. des muriers apparait comme une préoccupation des usagers qui sollicitent la maîtrise foncière par la collectivité et/ou le renforcement de leur protection.

En matière de PDA les observations recourent et rejoignent celles de la 2^{ème} modification du PLU : notamment pour les questions relatives à l'environnement et au paysage. Il confirme l'intérêt et l'implication des habitants de Lherm pour le patrimoine architectural et l'environnement paysager qui constitue leur cadre de vie .

Les deux avis et conclusions motivées font l'objet d'un document séparé joint à la suite de ce rapport.

Mme la commissaire enquêteur tient à souligner la qualité des relations entretenues avec Mme Brigitte Boye, M. Pasian et Mme Duhomme.

Fait à TOULOUSE le 20 octobre 2024

Martine AVEROUS

Commissaire enquêteur