



## Sommaire

<b>1. Le dossier soumis à enquête publique</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Les documents remis</b>	<b>5</b>
<b>1.2. L'objet et le cadre juridique</b>	<b>6</b>
<b>2. Le projet</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Contexte général</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Incidence du projet</b>	<b>9</b>
2.2.1. Le PADD	9
2.2.2. Traduction du PADD dans le PLU	10
2.2.3. Répercussions sur le milieu physique	13
2.2.4. Répercussions sur le milieu naturel : sur la biodiversité, les milieux et continuités écologiques	14
2.2.5. Répercussions sur les paysages et le cadre de vie	15
2.2.6. Répercussions sur les activités agricoles	17
2.2.7. Répercussions générales	17
<b>3. L'organisation et le déroulement de l'enquête</b>	<b>18</b>
<b>3.1. La phase préparatoire</b>	<b>18</b>
3.1.1. Analyse de l'état administratif du dossier	18
3.1.2. Conditions de l'enquête publique	19
<b>3.2. Les 3 permanences</b>	<b>20</b>
<b>3.3. La fin de l'enquête</b>	<b>21</b>
<b>4. Procès-verbal de synthèse des observations du public</b>	<b>21</b>
<b>5. Synthèse Avantages/Inconvénients du document d'urbanisme</b>	<b>21</b>
<b>6. Conclusions sur le document d'urbanisme</b>	<b>22</b>
<b>7. Avis motivé sur le document d'urbanisme</b>	<b>24</b>

La commune de SAINT-JEAN-DE-VERGES est, aujourd'hui, couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 Octobre 2006. Le document d'urbanisme actuel fait suite à un POS approuvé en 1986 et révisé en 1992. Depuis 2006, le PLU a fait l'objet d'une modification en 2013 et d'une modification simplifiée en 2015.

Depuis l'élaboration du POS, la commune a connu différentes phases d'évolution de sa population et en conséquence de son territoire. Par ailleurs, le contexte législatif et la compatibilité avec les documents de normes supérieures impose à la commune d'actualiser son document d'urbanisme. Ainsi, la commune de Saint-Jean-de-Verges a délibéré le 1er juin 2015 afin de prescrire la révision de son PLU.

Le contexte législatif récent : loi d'Engagement National pour l'Environnement (loi ENE n°2010-788 du 12 Juillet 2010) et loi ALUR, cadre les objectifs à atteindre par la collectivité :

1° Maintenir un équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.

2° Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° Permettre la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements

motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° Assurer la sécurité et la salubrité publiques.

5° Assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature .

6° Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° Lutter contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, permettre la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Jean-de-Verges a défini son projet de territoire et la commune souhaite revoir ses besoins en foncier et son urbanisation afin de répondre à la demande en construction et développement urbain tout en contrôlant de façon durable sa disponibilité foncière et la mise en place d'équipements collectifs.

Ainsi, l'enquête publique relative à la révision du PLU s'est tenue en mairie de Saint-Jean-de-Verges du 02/12/2019 au 02/01/2020.

Le présent rapport rend compte de cette enquête.

## **1. Le dossier soumis à enquête publique**

En novembre 2019, je reçois de la part de monsieur le Maire de Saint-Jean-de-Verges le dossier du projet soumis à enquête publique.

### **1.1. Les documents remis**

Le dossier soumis à enquête est constitué des pièces suivantes :

#### **• Les pièces administratives :**

- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique,
- Mesures d'affichage,
- Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU,
- Délibération du conseil municipal approuvant le PADD,
- Bilan de la concertation,
- Avis des PPA et note de synthèse de prise en compte des avis.

• **Le rapport de présentation**, dossier étoffé de 260 pages,

• **Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, 27 pages présentant les choix retenus par la collectivité.

• **Les orientations d'aménagement et de programmation**, 32 pages.

• **L'étude « Amendement Dupont »**, 58 pages.

#### **• Le règlement :**

- Règlement écrit, 122 pages
- 1 planche graphique traduction directe des différents zonages.

#### **• Les annexes :**

- Annexes sanitaires (notice eau potable, zonage assainissement, notice déchet...),
- Servitudes d'utilité publique et leur plan,
- Le plan de prévention des risques naturels,
- Les plans de périmètres particuliers (ZNIEFF 1 et 2, APPB, Natura 2000),
- Notice incendie,
- Cahier de recommandations architecturales,
- Arrêté préfectoral de captage d'eau.

## 1.2. L'objet et le cadre juridique

Ce projet est soumis à enquête publique type Bouchardeau et régie par le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement. Le contexte juridique est donc le suivant :

- Loi 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la protection de l'environnement et à la démocratisation des enquêtes publiques,
- Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000,
- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- Loi d'Engagement National pour l'Environnement (loi ENE n°2010-788 du 12 Juillet 2010),
- Loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- Code général des collectivités territoriales notamment par l'article L2224-10 modifié par loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240,
- Code de l'Urbanisme notamment par ses articles L151-2 et suivants (version en vigueur au 1er janvier 2016).

## 2. Le projet

### 2.1. Contexte général

Saint-Jean-de-Verges est une petite commune du département de l'Ariège, dans la région Occitanie. Localisée au centre du département de l'Ariège, la commune de Saint-Jean-de-Verges se situe dans un pré-massif montagneux aux portes de Foix, la préfecture de département. D'une surface de 12,73 km<sup>2</sup> et peuplée de 1249 habitants en 2017, la commune a un caractère fortement rural depuis toujours.

La commune de Saint-Jean-de-Verges a une configuration atypique fracturée par des éléments physiques importants (rivière, voie rapide et voie ferrée). En effet, la commune s'étend le long de l'Ariège et vient s'ouvrir sur les coteaux.

De topographie marquée dans sa partie sud-est, car dans le piémont pyrénéen, la commune de Saint-Jean-de-Verges est constituée d'un vaste territoire naturel de bois et landes. Il persiste très peu d'exploitants agricoles et l'élevage est en fort déclin.



La commune est située au croisement de trois axes structurants de circulation et de communication importants :

- La route départementale 919, axe NO-SE très fréquentée reliant la vallée de la Lèze à celle de l'Ariège (Pailhes / Saint-Jean-de-Verges / Foix);
- La route départementale 624, d'axe N-S transversant le centre-ville reliant Varilhes à Foix ;
- La route nationale 20, axe N-S, reliant la métropole toulousaine à l'Andorre.

Ainsi, la commune est positionnée à proximité d'un bassin d'emplois développé, représenté par l'axe Pamiers-Foix. En effet, Saint-Jean-de-Verges se situe seulement à quelques minutes de Foix (préfecture du département) et une quinzaine de minutes de Pamiers.

La proximité de Foix et de Pamiers sont des atouts majeurs en termes d'attractivité et de développement urbain. La qualité de vie de la commune attire les ménages désireux de profiter des charmes de la campagne. En effet, la commune bénéficie d'un cadre naturel très attractif. Cette position géographique offre à la commune des atouts territoriaux indéniables. Les quelques éléments de patrimoine à conserver sont d'une authenticité certaine, non seulement en matière de biodiversité mais également en termes de petit patrimoine bâti.

En matière architecturale, bien que l'on trouve des éléments de qualité, on peut dire que la typologie architecturale de la commune est représentative des hameaux de village avec un bâti dense. Cependant, on trouve également des constructions des années 1960 et 1980 sous forme de pavillonnaires individuels, tout comme le bâti récent. L'architecture communale évolue, comme celui de la basse Ariège, vers un type dit « néoprovincial », architecture standardisée du sud de la France. Ces typologies urbaines sont fortes consommatrices d'espace. Or, les nouveaux ménages sont attirés par ces modes d'habiter, chacun veut sa maison au milieu d'un vaste jardin. Bien que la classe d'âge dominante sur la commune soit les 30 -60 ans, ce qui impliquera à moyen terme des équipements et services aux populations vieillissantes, il faut maintenir un dynamisme territorial par une offre variée (accession à la propriété mais aussi offre locative).

La commune de Saint-Jean-de-Verges s'inscrit dans le contexte administratif suivant :

- **La Communauté d'Agglomération du Pays Foix-Varilhes**

Issue de la fusion de plusieurs intercommunalités depuis le 1er janvier 2017, cette communauté rassemble 43 communes et dénombre 31 840 habitants.

- **Le pôle d'équilibre territorial et rural de l'Ariège**

Le PETR ariégeois est venu se substituer aux trois Pays de Foix-haute Ariège, des Pyrénées cathares et des Portes Ariège-Pyrénées (mars 2016). Ce nouvel établissement public, dont le "Projet de territoire" est en cours de définition, regroupe douze communautés de communes pour une population de l'ordre de 127 000 habitants.

- **Le SCoT de la Vallée de l'Ariège**

Réunissant près de 80 000 habitants et 30 500 emplois, le SCoT de la Vallée de l'Ariège s'appuie sur un bassin de vie à la fois structurant par son offre économique et de services, structuré autour des pôles de Foix-Varilhes-Pamiers et ouvert sur ses portes d'entrée de Saverdun-Mazeres au nord et Tarascon-sur-Ariège au sud.

## **2.2. Incidence du projet**

Le PLU de la commune de Saint-Jean-de-Verges est un outil de planification raisonnée et limitée de l'urbanisation du territoire. Les actions proposées dans le PADD regroupent des actions de protection et de mise en valeur de l'environnement et des actions de développement de la commune selon des principes de cohérence et d'équilibre.

### **2.2.1. Le PADD**

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable est un document d'objectifs obligatoire à tout PLU. C'est l'expression des orientations du projet de la municipalité et il constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engagera la commune dans le cadre du PLU. Il définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés dans le code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Jean-de-Verges a identifié six axes d'actions majoritaires à mener sur son territoire et en a établis les objectifs :

- Protection du patrimoine naturel et gestion des risques,
- Préservation des espaces agricoles,
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- Développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune,
- Développement économique (industrie, artisanat, commerces, services, tourisme...),
- Amélioration du cadre de vie et prise en compte des enjeux mobilité-transports.

## 2.2.2. Traduction du PADD dans le PLU

### a. Protection du patrimoine naturel et gestion des risques :

- **La préservation des espaces naturels et forestiers et la mise en valeur des continuités écologiques**

L'objectif du PADD est de conserver les pôles de biodiversités et de maintenir, voire de compléter, les connexions existantes entre les différents milieux. Ces différents espaces jouent un rôle important dans l'économie (tourisme, activités forestières) et le cadre de vie local (promenade, cueillette...).

- **La valorisation et l'amélioration de la qualité des eaux de l'Ariège et de ses affluents**

L'objectif du PADD est de poursuivre la politique engagée dans ce domaine en autorisant uniquement les constructions dans les zones urbaines desservies par le réseau d'assainissement, ainsi que par l'amélioration de l'étanchéité du réseau d'eaux usées. Par ailleurs, afin de garantir la ressource en eau, toute construction sera proscrite sur le hameau de Villeneuve-du-Bosc et les écarts associés où l'alimentation en eau potable n'est pas aujourd'hui garantie.

- **La prise en compte des risques naturels et technologiques**

Le Plan de Prévention des Risques s'impose au PLU. Les zones les plus touchées sont donc exclues de toute construction. Il en va de même pour les risques technologiques identifiés pour lesquels des mesures limitant la construction aux abords ont été prévues.

### b. Préservation des espaces agricoles :

- **La protection des terres et activités agricoles**

L'objectif du PADD est d'assurer le maintien et le développement de cette activité et de limiter les menaces qui pèsent sur ces terres pour que l'agriculture reste le fondement de l'économie, de l'identité et des paysages de Saint-Jean-de-Verges. Dans ce sens, le PLU privilégie la densification autour du village plutôt que le prolongement des extensions linéaires de constructions ou le développement d'écarts qui, en cloisonnant l'espace, pourraient compromettre la bonne exploitation des terres et fragiliser les exploitations, actuelles et futures. Il maintient également des "espaces tampons" autour des exploitations afin de limiter les conflits d'usage. Ainsi, le PLU met en place une stratégie d'urbanisation

particulièrement économe du territoire et rend à l'agriculture des espaces auparavant classés en zone constructible.

*c. Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager :*

• **Le renforcement de la centralité villageoise**

Le PLU prévoit de recentrer l'urbanisation autour du village et de limiter le mitage ainsi que la déstructuration du territoire par des opérations d'aménagement consommatrices d'espaces et parfois banalisantes pour les paysages. L'objectif est de mettre en place des formes urbaines plus respectueuses de l'identité locale. Il s'agit aussi de favoriser la diversité de l'habitat, afin d'assurer le renouvellement de la population et de pérenniser les équipements existants.

• **La protection des biens, du patrimoine et des vues**

Le PLU prévoit la prise en compte des sites et monuments historiques (Eglise de Saint-Jean, château). Le règlement permet la valorisation du bâti remarquable par le maintien de la typicité du bâti ancien et la sauvegarde du petit patrimoine bâti. Des coupures d'urbanisation permettent de maintenir les vues les plus remarquables. Les alignements d'arbres sont maintenus afin d'assurer une qualité paysagère du village.

*d. Développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune :*

• **La maîtrise de l'urbanisation**

L'objectif du PADD est de contrôler la croissance, ce qui ne pourra se faire que par le contrôle des surfaces ouvertes à l'urbanisation, en respectant les prescriptions du ScoT. Pour cela, le PLU affiche un potentiel de densification à 12,4 ha et un potentiel d'extension à 17,6 ha, soit un maximum de 350 logements.

Ces objectifs passent par la revitalisation du centre-bourg et des actions en faveur de la centralité du bourg ainsi qu'une mixité urbaine sur l'ensemble du territoire.

L'extension mesurée des zones d'activités et de la zone de l'hôpital permet de garantir un urbanisme non dispendieux en foncier.

Afin de maîtriser le développement urbain et d'adapter les équipements publics au fur et à mesure des besoins et de lisser sur la durée du PLU l'arrivée de nouveaux habitants, un échéancier sera mis en place.

e. *Développement économique (industrie, artisanat, commerces, services, tourisme...) :*

• **La pérennisation de l'existant et l'anticipation**

Les zones où se concentrent, aujourd'hui, les activités artisanales, industrielles et commerciales sont clairement identifiées dans le PLU et permettent le développement économique de la commune. Le potentiel touristique est également identifié. Le PLU anticipe une évolution probable du secteur économique.

f. *Amélioration du cadre de vie et prise en compte des enjeux mobilité-transports :*

• **La sécurité des personnes au centre de la réflexion**

Le PLU présente tout un programme de sécurisation des accès à la gare sur la RD 619, de différents carrefours et des déplacements piétons. Tout un important programme de travaux est mis en avant. L'étude menée par l'intercommunalité, ainsi que le plan de déplacements mené par le SCOT permettront d'aller dans le sens de plus de confort de mobilité et de déplacement.

• **La valorisation énergétique du parking de l'hôpital**

Les impacts des surfaces imperméabilisées par les stationnements, notamment au niveau du parking de l'hôpital, seront compensés par la mise en place d'ombrières photovoltaïques.

• **Les liaisons douces et cheminements piétons**

Pour compléter les travaux de sécurisation des déplacements moteurs, la commune engagera un programme d'extension des liaisons douces et des cheminements piétons afin de garantir à tous des déplacements sûrs.

• **L'étude amendement Dupont et limitation des constructions en bordure de N20**

Le PLU propose une étude amendement Dupont très dense de sorte à garantir la qualité des entrées de villes et des traitements aux abords des zones de l'axe routier de la route nationale 20.

### **2.2.3. Répercussions sur le milieu physique**

Le développement envisagé de la commune se concentre autour du village.

Celui-ci passera par :

- Le maintien des activités économiques ponctuelles.
- L'intégration paysagère du développement communal (intégration du bâti, aménagement paysager, coupure d'urbanisation, limitation du développement urbain...).
- Une diversification de l'habitat dans un souci d'économie de consommation de l'espace tout en permettant l'accueil d'une population nouvelle pour pérenniser les équipements communaux.
- Une politique en matière de déplacement portant sur le développement des cheminements doux, notamment vers les équipements communaux, et une sécurisation des routes (traversée du village, carrefour sur la RD619).
- Une prise en compte des risques inondation et technologiques.

Il faut noter que le développement économique et touristique est cohérent avec les objectifs fixés à l'échelon intercommunal.

Les zones U et AU du PLU sont concentrées dans les parties déjà bâtie et pour la plupart planes ou sans une trop forte déclivité de la commune. Elles prennent en compte le contexte physique et topographique. De plus, le règlement donne les dispositions à suivre, dispositions qui limitent l'impact physique et visuel des constructions.

Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont concentrés autour de l'existant, ce qui limite les impacts sur le milieu hydraulique d'une manière générale. De plus, le règlement impose de réaliser les équipements nécessaires en matière de gestion des eaux pluviales pour éviter la concentration des rejets au niveau des ruisseaux. En outre, la prise en compte des risques d'inondation permet de limiter l'incidence sur le milieu hydraulique superficiel.

#### **2.2.4. Répercussions sur le milieu naturel : sur la biodiversité, les milieux et continuités écologiques**

La commune de Saint-Jean-de-Verges dispose d'un patrimoine naturel riche (plusieurs ZNIEFF 1 et 2, zones humides, réservoir de biodiversité...). Le développement du village peut amener une augmentation de la fréquentation des milieux naturels. Celle-ci pourrait avoir des effets dommageables sur des milieux à enjeux (dégradation, piétinement, dépôt de déchets, dérangement d'espèces sensibles...). Or, ces milieux sensibles sont bien répertoriés sur le territoire communal : les cours d'eau et leurs ripisylves, les bois et font l'objet de mesures de protection spécifiques. Les quelques milieux ouverts accueillant une faune et une flore sensibles sont également clairement identifiés et font également l'objet d'une vigilance particulière.

Par ailleurs, le besoin en zones constructibles pourrait impliquer la consommation de milieux naturels d'intérêt écologique. Or, les zones U et AU ont été positionnées sur des secteurs sans intérêt manifeste. Il n'y a pas de corridors écologiques spécifiques passant par ces parcelles déjà entourées de l'urbanisation du village.

En termes de préservation des milieux, le projet communal répond par :

- Une faible consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation (5,2ha),
- Le maintien de la densification ou de réhabilitation dans les zones constructibles existantes,
- Le recours à des essences variées et locales pour les plantations (clôture, espace libre, bassin de rétention paysager...), limitant ainsi l'apport d'espèces potentiellement envahissantes,
- La protection réglementaire dans le PLU des espaces naturels remarquables,
- La protection des milieux sensibles et des zones humides et l'ensemble des corridors écologiques sont classés en zone ATVB ou NTVB (trame verte et bleue) (strictement inconstructible).
- La protection des groupements végétaux : les massifs boisés de la commune sont classés en zone N,

- La protection des terres agricoles sur l'ensemble du territoire communal participant au maintien des milieux ouverts et semi-ouverts à enjeux sur la commune.

Les zones N (Naturelles) couvrent 562,3 hectares, soit 43 % du territoire communal. Le secteur NTVB correspondant aux milieux naturels identifiés en tant que continuités écologiques par la Trame Verte et Bleue du SCOT représente 516,7 ha, soit plus de 90 % de la zone N.

Plus du tiers du territoire communal est classé en zone naturelle. Les continuités écologiques sont maintenues par ce classement. Les constructions nouvelles en zone N sont strictement limitées aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Les zones U et AU sont concentrées loin des zones de qualité biologique et écologique.

Le projet communal prend en compte les sensibilités et la richesse environnementale du territoire. Les milieux sensibles (réservoirs biologiques) sont protégés et les corridors écologiques clairement identifiés par un zonage spécifique.

Une attention particulière a été portée à la gestion de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, ainsi qu'au risque d'apport d'espèces potentiellement envahissantes dans les plantations (essences variées et locales préconisées).

Les mesures apportées par le PLU de la commune contribuent à la mise en valeur du cadre de vie et à la préservation du caractère naturel de la commune.

Le projet de développement de la commune n'entraîne donc aucune répercussion écologique négative.

### ***2.2.5. Répercussions sur les paysages et le cadre de vie***

Le projet communal se doit de respecter la préservation du paysage et du patrimoine. Le projet communal identifie les points de vue remarquables, les édifices à caractère patrimonial, les Monuments Historiques, les cheminements doux. L'activité agricole participe au maintien du cadre de vie. La valorisation des paysages et du patrimoine rural fait l'objet d'une orientation spécifique.

Plus précisément, en matière de préservation et valorisation de la qualité paysagère du territoire, le projet communal répond par :

- L'intégration paysagère des nouvelles constructions, adaptée par zone du PLU,
- L'intégration paysagère et patrimoniale des dispositifs de production d'énergies renouvelables,
- L'intégration paysagère des bâtiments agricoles,
- Le respect de l'architecture locale,
- Des préconisations en matière de gestion des réseaux aériens : enterrement ou intégration discrète au bâti,
- Le maintien des cônes de vues et panoramas identifiés,
- Le classement des lieux à protéger,
- Des accompagnements paysagers qui sont le support de la trame verte (bande de recul autour des ruisseaux, préservation des arbres de hautes tiges et végétalisation préconisée pour les clôtures et les espaces libres et délimitation dans les zones A et N de sous-secteur « tvb »),
- Le maintien de l'activité agricole par la protection des terres,
- La constructibilité limitée en zone A et N pour réduire le mitage,
- Le renouvellement urbain et les réhabilitations autorisées pour valoriser le bâti existant,
- La mise en place d'une OAP sur les zones d'extension de l'urbanisation précisant les traitements paysagers souhaités.

En conséquence, le projet communal permettra d'étoffer les principaux espaces bâtis et leurs abords immédiats. Les opérations d'ensemble contribuent à minimiser l'impact visuel et paysager en assurant une densité urbaine cohérente. Par ailleurs, le règlement permet de contrôler les typologies architecturales et incite au verdissement des espaces privés.

Les répercussions paysagères seront minimales car le projet ne concerne que des extensions de zones constructibles existantes dont l'identité architecturale, urbaine et patrimoniale ne relève d'aucune protection particulière.

En termes de nuisances, il n'a pas été mis en évidence de problème particulier. Les voies de circulation les plus empruntées font l'objet du classement réglementaire qui est dû et le règlement du PLU l'applique dans le cas des prescriptions d'alignement et de recul à respecter.

La qualité des services est maintenue et le projet communal tend à les renforcer.

### **2.2.6. Répercussions sur les activités agricoles**

La zone agricole couvre 615,7 hectares, soit approximativement 48 % du territoire communal. L'activité agricole se maintient et contribue à la qualité paysagère de la commune. Les zones constructibles ne touchent pas au zonage agricole (restriction des zones U par rapport à l'ancien PLU). L'importance de l'activité agricole a également incité à limiter cette consommation d'espace.

Le choix de densification par comblement de dents creuses et divisions parcellaires permet de limiter l'impact sur les zones agricoles. L'ouverture à l'urbanisation en extension est limitée à environ 6 hectares.

L'impact du présent projet sur l'activité agricole est donc quasi nul.

### **2.2.7. Répercussions générales**

La problématique de l'eau et des réseaux a été fortement étudiée. Compte-tenu des mesures réglementaires du PLU, il n'y a pas d'impact négatif significatif sur l'eau et les réseaux. Le PLU participe à leur bonne gestion.

Le PLU prend en compte le PPRN.

Les superficies dédiées à l'habitat s'élèvent à 77,5 hectares et correspondent à un potentiel de 177 nouveaux logements :

- 75 logements pour les zones constructibles du village,
- 102 logements pour les zones à urbaniser.

La densité minimum de 20 logements/hectares est respectée.

Le projet est cohérent avec les perspectives d'évolution de la commune.

Le projet de la commune concerne l'augmentation de l'habitat et l'installation d'activités compatibles avec la vie urbaine.

Le Plan Local d'Urbanisme anticipe les besoins de la commune sur le long terme. Aussi, dans un premier temps les équipements existants en quantité et capacité de fonctionnement suffisantes permettront d'accueillir les nouvelles populations sans augmenter, ni même créer de nouvelles nuisances. Le projet communal est suffisamment « ouvert » pour qu'à terme, la commune puisse envisager la construction de nouveaux équipements en toute harmonie urbaine.

### **3. L'organisation et le déroulement de l'enquête**

#### **3.1. La phase préparatoire**

##### ***3.1.1. Analyse de l'état administratif du dossier***

Par délibération datant du 1er juin 2015, le conseil municipal de la commune de Saint-Jean-de-Verges lança la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Après une période de concertation, qui s'est déroulée par affichages et réunions publiques conformément à ce qui avait été prévu initialement, les observations recevables et techniquement réalisables ont été prises en compte dans le document soumis à enquête publique. Les avis des personnes publiques associées ont été collectés et retenus (cf. partie administrative du dossier soumis à enquête). Il est à noter que le projet de PLU de la commune de Saint-Jean-de-Verges a recueilli des avis favorables de tous les partenaires institutionnels dont celui du syndicat mixte du SCOT.

Le PLU est arrêté par délibération du conseil municipal le 22 juillet 2019.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse datant du 18 septembre 2019, le commissaire enquêteur est nommé.

Par arrêté du maire de la commune de Saint-Jean-de-Verges datant du 14 novembre 2019, l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme est prescrite.

### **3.1.2. Conditions de l'enquête publique**

Cette enquête s'est déroulée du 02 décembre 2019 au 02 janvier 2020 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier soumis à enquête était consultable tout ce temps et le registre de consignation des observations était tenu à disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

En novembre 2019, un contact téléphonique avec monsieur le Maire me permettait de convenir des dates de permanence en mairie, soit le :

- Mardi 03 décembre de 18h à 20h,
- Mercredi 18 décembre de 11h à 13h,
- Samedi 28 décembre de 10h à 12h.

Bien qu'en période de vacances des fêtes de fin d'année, la dernière date de permanence n'a pas impacté le bon déroulement de l'enquête.

Fin novembre, je reçus le dossier soumis à enquête publique et je prenais connaissance des différents éléments constituant le dossier avant la première permanence.

Lors de la première permanence, monsieur le maire et son adjoint à l'urbanisme m'expliquèrent le contexte de la révision du PLU, qui avait été guidée par le SCoT et les objectifs fixés :

- Qu'ainsi, ils avaient travaillé à réduire les surfaces constructibles du PLU de manière à atteindre les objectifs du SCOT.
- Qu'afin d'aller vers une gestion économe de l'espace, la commune avait positionné des secteurs d'opération d'ensemble et mis en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cet échange me permet également d'identifier le contexte global dans lequel devait s'inscrire le futur PLU, à savoir :

- Une croissance démographique importante pour une petite commune comme Saint-Jean-de-Verges,

- Une rétention foncière non négligeable,
- Une forte présence agricole et naturelle.

### **3.2. Les 3 permanences**

#### La première permanence a eu lieu le mardi 03 décembre de 18h à 20h.

Le 03 décembre 2019, je me rendis à la mairie de Saint-Jean-de-Verges afin de réaliser la première permanence. J'en profitai pour parapher le registre d'enquête et les pièces constitutives du dossier.

Je constatai les modalités de publicité relative à l'enquête : le public était informé de la tenue de l'enquête par voie d'affichage sur le panneau devant la mairie et par le site internet. D'autre part, comme prescrit dans le cadre des enquêtes publiques type Bouchardeau, l'information a été relayée par voie de presse à la rubrique des annonces légales.

Je découvris les lieux de réception du public et je profitai de cette première visite à Saint-Jean-de-Verges pour faire un tour des lieux environnants.

Je reçus 1 personne. Elle me fit une déposition orale et laissa un plan.

#### La deuxième permanence a eu lieu le mercredi 18 décembre de 11h à 13h.

Je reçus 3 personnes. Chacune me fit part d'observations consignées dans le registre ou me remis un courrier.

#### La troisième et dernière permanence s'est tenue le samedi 28 décembre de 10h à 12h.

Je reçus 4 personnes. Chacune me fit part d'observations consignées dans le registre ou me remis un courrier.

Au total, 10 pièces écrites ont été remises pendant la durée de l'enquête.

### 3.3. La fin de l'enquête

Le jeudi 02 janvier 2020 à 17h00, je clôturai l'enquête publique en présence de Mr. Le Maire et nous programmions un rendez-vous pour le vendredi 10 janvier 2020, comme prévu par la procédure d'enquête publique, afin de discuter des premières conclusions de cette enquête.

Le 30 janvier 2020, je réalisai le présent rapport d'enquête et en envoyai un exemplaire à :

- La commune de Saint-Jean-de-Verges, maître d'ouvrage,
- La préfecture,
- Le tribunal administratif de Toulouse.

J'adressai également le dossier soumis à enquête ainsi que le registre de consignation des observations du public à la Mairie de Saint-Jean-de-Verges.

## 4. Procès-verbal de synthèse des observations du public

VOIR ANNEXES

## 5. Synthèse Avantages/Inconvénients du document d'urbanisme

### **Avantages :**

- Compatible ++ avec le SCoT, les objectifs sont allés au-delà des prescriptions demandées.
- Préservation ++ des zones A et N.
- Peu d'extension urbaine.
- Mixité fonctionnelle.
- Recherche cohérente d'un développement communal en lien avec son temps.

### **Inconvénients :**

- Complexité de lecture du document.
- Le règlement écrit comporte plus de 120 pages : totalement inutile et peu moderne !! Va complexifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## **6. Conclusions sur le document d'urbanisme**

La procédure relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée comme prévu par la loi : consultation des services de l'État, publicité et affichage, permanences pour l'enquête publique....

L'ensemble des pièces réglementaires sont présentes et le travail réalisé, bien que très lourd, est de qualité.

L'évolution de la population communale s'inscrit dans un contexte local dynamique et la demande en terrain à bâtir ou en locatif est en hausse.

L'offre en équipement est adaptée aux besoins de la population à accueillir et les équipements scolaires sont adaptés aux rythmes de construction prévus.

Saint-Jean-de-Verges accueille de l'activité et l'hôpital est le plus gros employeur. Cependant, l'essentiel du bassin d'emploi se trouve sur les villes de Foix et Pamiers. Aussi, le développement éventuel ne peut être que limité.

L'activité agricole est constante. Les principales surfaces vouées à l'agriculture sont préservées afin d'assurer le potentiel productif de la commune.

L'hypothèse retenue en termes de développement urbain est de 177 nouveaux logements pour une population portée à 1500 habitants d'ici 2030, cet objectif est réaliste au regard du contexte local.

Les espaces réservés au développement de l'urbanisation se limitent aux zones équipées ou proches des équipements.

Le règlement écrit du PLU permet l'harmonisation et la mise en valeur du patrimoine bâti par l'intégration des nouvelles constructions et la protection du patrimoine historique et du petit patrimoine rural.

Les espaces naturels, ainsi que le potentiel agricole de la commune sont préservés et mis en valeur afin de conserver l'attractivité du territoire et de ses paysages.

Les risques sont pris en compte afin de garantir une protection des biens et des personnes.

Par son PADD, la commune s'est donné des objectifs réalisables compte-tenu du contexte local et a clairement affiché sa volonté de limiter le développement urbain tout en essayant de maintenir l'activité agricole et le cadre de vie existant.

Le projet s'inscrit dans une cohérence d'ensemble vu le contexte socio-économique local et l'attractivité du territoire. Les incidences du projet sur l'environnement ont été prises en compte et il apparaît que le projet ne présente aucun impact majeur sur l'environnement et n'a pas d'incidences sur la qualité de vie existante sur la commune, bien au contraire, il devrait, à terme, contribuer à la sanctuarisation de certains espaces et préserver la qualité environnementale des sites.

Enfin, il apparaît que le projet est pensé durablement afin de maîtriser la demande foncière et le développement de la commune.

Cependant, il convient de relever 2 incohérences dans le document :

- Tout d'abord la zone AU de loisirs au nord n'a aucune justification censée dans le cadre du projet présenté et va à l'encontre de la préservation des espaces affichée dans le document. Il convient de la supprimer.
- Ensuite, la trame verte et bleue affichée au nord de la commune débouche sur une zone pavillonnaire. Quel est l'intérêt ? Il conviendrait donc de décaler cette bande TVB légèrement plus en contre-bas afin de garantir le corridor écologique.

## 7. Avis motivé sur le document d'urbanisme

Dans la mesure où :

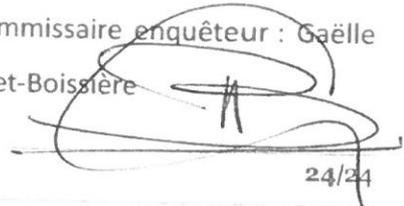
- Le projet présenté vaut pour élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- La procédure d'enquête publique a été conforme (respect des différentes phases et délais) : le public a été correctement informé et toutes les conditions sont requises pour valider la procédure.
- Le projet soumis à enquête permettra un développement cohérent vis-à-vis du contexte local sans porter atteinte à l'environnement (pas de réductions d'espaces de qualité écologique ou paysagère et pas de création de nuisances). Les mesures envisagées, prises individuellement ou dans leur ensemble ne remettent pas en cause le projet communal (pas d'impact sur l'activité agricole ni sur les autres activités présentes sur la commune).
- Le projet est pensé dans son ensemble et ce, en conformité avec le PADD et les objectifs de développement souhaités par la commune sont réalisables.
- Les mesures de concertation ont été bien réalisées et le public a été suffisamment informé.
- L'enquête a mobilisé le public et soulevé des prescriptions.
- Les conclusions de la présente enquête ne soulèvent aucun point critique.
- Le projet est d'intérêt général.

Et après examen de tous les éléments en ma possession ainsi qu'à la lumière des informations que j'ai recueillies auprès des personnes rencontrées et, enfin, pour les raisons invoquées dans le corps du rapport, je donne **UN AVIS FAVORABLE avec PRESCRIPTIONS** au présent projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Verges. Les prescriptions sont les suivantes :

- Prise en compte des observations émises en avis favorable dans le PV de synthèse,
- Suppression de la zone AU loisirs au nord,
- Décalage de la bande TVB du nord vers le sud après les habitations.

Fait à Mazères, le 30 janvier 2020

Le commissaire enquêteur : Gaëlle  
Briquet-Boissière



24/24

**PV DE SYNTHESE / ENQUETE PUBLIQUE**  
**REVISION DU PLU**  
**COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VERGES**

Dépositaire	Références Cadastrales	Observations du dépositaire	Avis du commissaire enquêteur
Mr.PAULY		Extension zone constructible à 2 terrains	Parcelles contiguës à la zone urbaine : Avis favorable
Mr.SOULA Robert	C0049 et C0379	Extension de la zone constructible	Limitation de l'étalement urbain, application des principes de préservation des terres : Avis défavorable
Mr. MAROT		Propose un contournement du centre-ville afin d'éviter les nuisances sonores et olfactives du flux automobiles des futurs habitants ou bien de permettre la constructibilité sur les hameaux	Observations pleines de bon sens mais qui toutefois remettent totalement en question le projet actuel. En l'absence d'éléments techniques et financiers du coût d'une telle opération, on ne peut que conseiller de mettre en place les études nécessaires à la conduite d'un tel projet dans le cadre d'un futur PLU.
Mr.CANCEL/SANCHEZ/ BORT/REYNES	A1640, 1635 1628	Extension de la zone constructible à leurs parcelles	Parcelles ayant fait l'objet d'un classement constructible dans les anciens documents d'urbanisme. Pour atteindre l'étiquette ScoT et respecter la loi ALUR, il a été fait le choix de déclasser cette zone. Je ne suis pas sûre que ce soient les parcelles les plus à même d'être déclassées car directement en lien avec le tissu urbain existant et ayant perdu leur caractère agricole. Il est probable que ces parcelles constituent une friche urbaine d'ici quelques années. Toutefois, compte-tenu du contexte législatif : Avis défavorable
Mme.RAUZY CARRERE	234, 242, 241, 1437	Constructibilité des parcelles	Bien que les parcelles soient accessibles et que la présence des réseaux soit à proximité, compte-tenu du contexte législatif actuel et des contraintes de densification, ces parcelles ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en zone constructible : Avis défavorable



Dépositaire	Références Cadastrales	Observations du dépositaire	Avis du commissaire enquêteur
Mme. Mr. EGEA Francis	B0036 et B0062	Souhaitent que la commune devienne propriétaire du fossé bordant leurs parcelles	Sans objet avec la révision du PLU. Le CE conseille à la commune d'étudier la demande et d'y apporter une réponse allant dans l'intérêt général.
Mr. LAFONT		Alignement de la zone constructible aux limites du PPRn	Compte-tenu de l'historique du secteur et des différentes mutations qui y ont eu lieu et compte-tenu des éléments techniques portés dans le dossier présentés par le dépositaire : Avis favorable
Mr. ALAIN MERCADIER	C1012	Alignement de la zone constructible aux limites du PPRn	Cette demande participerait à la densification du tissu urbain existant : Avis favorable
Mme. EGEA Mr VERGE	C1559	Extension de la zone constructible à l'ensemble de leur unité foncière	Cette demande participerait à la densification du tissu urbain existant : Avis favorable
Mme. GALY	Ao844	Zone constructible	Cette demande est à rapprocher de celle de messieurs CANCEL/SANCHEZ. Il aurait pu être pertinent de mettre en place une zone AU sur l'ensemble de l'unité foncière formée par les propriétés GALY, CANCEL/SANCHEZ, MORIS... afin de densifier ce secteur et d'éviter ainsi toute extension urbaine ailleurs sur le territoire communal. Ce n'est pas le choix porté par le projet de PLU et en conséquence il n'est pas cohérent de détacher des parcelles constructibles à cet endroit : Avis défavorable
Mme. VALÉRIE MARROT	183, 764, 770, 768	Zone constructible	Ces parcelles se trouvant en secteur agricole mais constituant les abords d'agrément de la propriété, plutôt que de mettre ces parcelles en zone



			constructible, ce qui réglementairement serait difficilement justifiable, il est proposé de modifier le règlement de la zone afin d'élargir le périmètre autour des bâtiments existants et de permettre la construction des annexes. Cette proposition participe à l'entretien et l'ouverture des paysages agraires et non à l'expansion urbaine. Le CE propose une réécriture du règlement de la zone A.
Mairie de Saint Jean		Modification OAP de la zone AUF Autorisation des ombrières photovoltaïques	La modification de l'OAP ne remet pas en cause le PADD du projet de PLU et participe à la dynamique économique du territoire : Avis favorable Les ombrières photovoltaïques sont des systèmes favorisant l'utilisation des énergies renouvelables. Les dernières lois en vigueur incite à l'utilisation de de ces procédés : Avis favorable
Requête BOUYSSOU	A1423 et parcelle A0503	Parcelles constructibles	Parcelle A 1423 : en continuité urbaine du tissu existant et pas de caractère agricole, difficilement exploitable pour l'agriculture puisque bloquée entre l'hôpital et des habitations : Avis favorable Parcelle A0503 : en deuxième rideau d'urbanisation inexistant aujourd'hui. Assemblée aux autres parcelles, rassemblée aux autres parcelles adjacentes constitue un îlot cultivable : Avis défavorable
Mr. FAURE Michel	389, 390,392, 735, 976, 978, 1234, 1236	Maintien en AUo	Ces parcelles sont en zone agricole sans continuité urbaine avec le tissu existant, elles contribueraient à élargir la tâche urbaine du village, compte-tenu de cette observation, compte-tenu des éléments du rapport de présentation (projet peu défini sur ce secteur) et des objectifs SCoT : Avis défavorable
SCI SOLYC	A1675	Classement en UB	Parcelle bâtie en continuité d'autres parcelles bâties : Avis favorable

