

ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR
LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOULOC

Du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Michel AZIMONT

SOMMAIRE

I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	3
1.1. SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE	3
1.2. SUR LE DOSSIER.....	4
1.2.1. SUR LA FORME	4
1.2.2. SUR LE FOND.....	5
1.3 SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE ET L'INFORMATION DU PUBLIC.....	5
1.4 SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE.....	6
1.5. SUR LES ELEMENTS DU BILAN	6
II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
2.1 Avantages	7
2.1.1 MISE EN COMPTABILITE DU PLU AVEC LE SCOT	7
2.1.2 PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES	7
2.1.2 PROTECTION DE L'IDENTITE ET DES FINANCES COMMUNALES	7
2.1.3 MISE A JOUR DES ESPACES RESERVES	8
2.1.4 TOILETTAGE DU PLU	8
2.2 Inconvénients	8
2.2.1 PERTE DE VALEUR PATRIMONIALE, CONTRAINTES LIEES AUX CHANGEMENT DE ZONE.....	8
2.3 Motivation et avis	8
<u>RESERVES</u>	10
<u>RECOMMANDATIONS</u>	10

L'enquête publique unique concerne le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et le projet de zonage de l'assainissement de la commune de Bouloc. S'agissant du PLU, l'objectif est sa mise en conformité avec la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle II et la Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

L'enquête a été prescrite, par arrêté de Madame le Maire du 22 mai 2018, conformément aux dispositions de l'article L123-6 du code de l'environnement, relatives à la procédure et déroulement de l'enquête publique unique, les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur doivent être établis au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Les présentes conclusions et avis concernent donc la seule révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouloc.

Les objectifs retenus par les élus sont présentés dans le rapport de présentation figurant au dossier d'enquête.

Cette enquête publique s'est déroulée du 11 juin au 13 juillet 2018.

I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur désigné, suite à la décision du 02 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE, a fondé son analyse du projet, examiné les observations qui ont été formulées pendant l'enquête et arrêté son avis, en fonction des informations qu'il a recueillies lors de ses investigations et des dispositions réglementaires rappelées précédemment.

1.1. SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE

Le commissaire enquêteur a constaté le respect des strictes obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants:

⇒ La production du dossier d'enquête, établi par le bureau d'études « id de ville »;

⇒ La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'article 12 de l'arrêté de prescription de l'enquête, en particulier la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête ainsi que l'affichage de cet avis en 38 points et insertion sur les deux panneaux électroniques de la commune de Bouloc ;

⇒ La mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre papier au siège de l'enquête, en la mairie de Bouloc pendant toute la durée de l'enquête, et un registre dématérialisé sur le site :

<https://www.registre-dematerialise.fr/800>

⇒ L'accueil du public lors des 3 permanences tenues par le commissaire enquêteur, aux jours et heures précisés dans l'article 8 de l'arrêté de prescription.

Le Commissaire enquêteur souligne les efforts consentis par la municipalité pour accueillir, dans de bonnes conditions, le public venu se renseigner ou consigner ses observations sur le projet ; 61 personnes ont été reçues lors des 3 permanences, le registre dématérialisé a reçu 77 observations (y compris les observations sur registre papier qui y ont été rapportées), seulement 3 observations ne concernaient pas directement le PLU mais l'assainissement.

L'accueil de la Mairie servait de salle d'attente, le dossier pouvait être consulté à l'étage (ce qui posait le problème de la présence du registre papier pendant les permanences), la réception du public par le commissaire enquêteur se faisait dans le bureau de Madame le Maire, au rez de chaussée.

1.2. SUR LE DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique a été présenté dans le rapport d'analyse du commissaire enquêteur, joint aux présentes conclusions.

Le rapport de présentation est important pour le public qui, à sa lecture, peut prendre connaissance des principales caractéristiques du projet établies en fonction des enjeux stratégiques identifiés par le diagnostic du territoire. C'est à partir de ces enjeux qu'ont été définis les objectifs du PADD, et donnent lieu, dans le document, à une traduction graphique, les dits enjeux sont énumérés dans le rapport,. Sont également rappelés les axes et orientations du SCoT Nord Toulousain avec lesquels les dispositions du PLU de Bouloc doivent être compatibles.

Une présentation synthétique du zonage du PLU permet de visualiser l'ensemble des zones urbaines, des zones à urbaniser des zones agricoles et des zones naturelles.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier comporte les pièces prévues par les dispositions réglementaires du code de l'environnement applicables aux enquêtes publiques relatives aux PLU.

Il émet sur le dossier les observations suivantes :

1.2.1. Sur la forme

Dans l'ensemble le dossier, volumineux et non relié, est de bonne facture, illustré de plans, croquis et photographies, cependant manque des indications utiles et nécessaires au public pour s'y retrouver, ce qui n'a pas facilité l'accès du plus grand nombre, comme nom de rues, numéros de parcelles...

Le préambule, présenté en tête du dossier, expose les raisons de la révision du PLU.

Les écrits et graphiques, associés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont davantage des schémas de principe que des plans d'aménagement. Ce choix laisse au maître d'ouvrage un degré de souplesse quant aux dispositions et au dimensionnement des aménagements qui seront finalement retenus. Il peut constituer un avantage pour le maître d'ouvrage.

Il est regrettable que les numéros des parcelles et le nom des voies de communications ne figurent pas ; cela devra être corrigé pour le PLU opposable.

De même, il est regrettable que le dossier ait été constitué de nombreux fascicules non reliés ; cela fait courir le risque de disparitions ou de substitutions...

1.2.2. Sur le fond

Le contenu des études du PLU étant fixé par des instructions ministérielles et documents méthodologiques, les auteurs du projet ont suivi ce cadre d'action et ont élaboré un document n'appelant pas, en première analyse, de remarques.

Le dossier de révision du PLU est suffisamment détaillé pour que puissent être appréciées les études et réflexions très développées à partir desquelles ont été fixés les objectifs visés par la révision et les incidences des partis d'aménagement retenus. Ainsi, le PADD indique les thèmes retenus : Préserver l'identité communale, encourager le vivre ensemble, préparer et accompagner la croissance urbaine, sauvegarder l'agriculture.

Les dispositions et directives de l'Etat résultant de la réglementation du code de l'urbanisme, et notamment la loi ALUR du 24 mars 2014, mais aussi avec les orientations du SCoT du Nord toulousain ont été prises en compte.

Quelques points particuliers ont cependant donné lieu à observations du public, notamment sur les changements de zonage.

Le Commissaire Enquêteur considère, après examen du dossier et au vu d'observations émises par le public, que le projet soulève des objections et appelle des commentaires.

Le Commissaire Enquêteur sera conduit à émettre des réserves et des recommandations relatives au projet, elles figurent in fine dans son avis.

1.3 SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

Les quatre avis parus dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête par les services municipaux de Bouloc dans trente huit points de la commune, l'information présente sur les deux panneaux électroniques, représentent une couverture plus que réglementaire du territoire concerné.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été constatée par le commissaire enquêteur, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier, d'ailleurs plus de neuf cents personnes ont consulté le dossier en ligne, soit 20% de la population, 10% ont fait des observations.

Le commissaire enquêteur constate que la commune a mis en place, lors de l'élaboration de ce projet de révision générale du PLU, les actions de communication nécessaires pour une bonne information du public.

1.4 SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a recensé:

- **77 observations** produites au total (plusieurs pétitionnaires se sont exprimés sous plusieurs formes : oralement, sur le registre papier, dématérialisé, par courrier) ;
- **74**, concernent le PLU, soit 96%
- **27** consultations des PPA, dont le détail figure dans le rapport ;

Le commissaire enquêteur constate et souligne que le Conseil Municipal a statué sur les avis des PPA, sa délibération sur sa prise en compte était jointe au dossier d'enquête, le public en a donc eu connaissance.

1.5. SUR LES ELEMENTS DU BILAN

Le commissaire enquêteur a décidé de fonder son avis en se référant à cette théorie du bilan.

- ⇒ Considérant la législation et la réglementation applicables à l'élaboration des projets de Plan local d'Urbanisme (PLU), notamment en matière de révision,
- ⇒ Considérant que le dossier de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouloc, présenté à l'enquête publique unique, contient les informations permettant d'apprécier le projet,
- ⇒ Considérant que ce projet de révision du PLU a pour objectif la prise en compte de la Loi ALUR et de ses conséquences, notamment en matière d'équipements publics (réseaux, alimentation en eau potable, assainissement, écoles...),
- ⇒ Considérant que le Plan Local d'Urbanisme, est compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Nord toulousain,
- ⇒ Considérant que ce projet de révision du PLU prend bien en compte la problématique de la Loi SRU,
- ⇒ Constatant que, dans sa décision du 07 août 2017, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a dispensé la collectivité d'une évaluation environnementale ;

La Commissaire enquêteur considère que ce projet de révision du PLU est recevable sur le plan réglementaire, cependant ce projet peut (doit) être amélioré.

L'amélioration est présentée sous forme de réserves et recommandations dans l'avis émis ci-après par le Commissaire enquêteur.

II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 Avantages

2.1.1 MISE EN COMPTABILITE DU PLU AVEC LE SCOT

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Nord Toulousain avec lesquels il doit être compatible mais également dans le cadre du nouveau dispositif réglementaire instauré par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR). Pour respecter ces obligations, la municipalité a été conduite à accroître la fonction de centralité du bourg pour en renforcer l'attractivité et pour développer une offre de logements moins onéreuse en augmentant la densité des constructions. Cette augmentation demeure cependant dans des limites raisonnables tendant à respecter les formes urbaines existantes en centre-bourg et en cohérence avec les capacités foncières disponibles dans ce secteur central. Ce choix se traduit notamment par la création de 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des unités foncières, disponibles accolées au cœur du village à proximité des équipements et espaces publics, pour six d'entre elles.

Mais les propriétaires fonciers sont-ils prêts à vendre ? Pas tous ! Ce qui pourra générer des incertitudes quant à la réalisation...

Cette démarche, relative au développement de la commune, s'accompagne de contraintes sur la répartition spatiale de l'urbanisation résultant des hypothèses sur l'évolution de la population et du nombre de logements à l'horizon de 2020 et 2030. Ainsi, des zones dites à urbaniser classées 1AU ou 2AU voire, à un degré moindre, des zones aujourd'hui constructibles, sont classées dans le projet de révision en zones agricoles A ou naturelles N.

Si les objectifs de portée générale, visés par la révision n'ont donné lieu à aucune observation, ce sont ces contraintes qui motivent, pour une large part, les observations exprimées par le public lors de l'enquête.

2.1.2 PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES

La commune a sollicité l'avis de 27 services et organismes publics sur le projet de révision du PLU., 9 ont répondu avant le début de l'enquête, toutes ont formulé des avis favorables, quelques fois avec des recommandations.

La commune a analysé les avis des PPA, dans un document joint à l'enquête, elle a précisé la prise en compte qu'elle comptait en faire, généralement positive.

2.1.2 PROTECTION DE L'IDENTITE ET DES FINANCES COMMUNALES

Cette révision du PLU protège l'identité de la commune,, en évitant une construction sur tout son vaste territoire et en maîtrisant sa densification, elle réduit de fait les besoins en équipements communaux, elle protège donc les finances de la ville, et évite les désagréments, pour la population, de réseaux non conçus pour une urbanisation intensive.

2.1.3 MISE A JOUR DES ESPACES RESERVES

Cette révision met en cohérence les ER avec les besoins actuels.

2.1.4 TOILETTAGE DU PLU

La révision permettra de mettre à niveau le PLU au regard des dernières dispositions législatives.

2.2 Inconvénients

2.2.1 PERTE DE VALEUR PATRIMONIALE, CONTRAINTES LIEES AUX CHANGEMENT DE ZONE

Le Commissaire enquêteur considère que le parti d'aménagement retenu est acceptable car résultant d'orientations compatibles avec un développement modéré et maîtrisé de la commune conforme aux récentes évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Il est toutefois compréhensible que des propriétaires concernés par les changements de zonage estiment qu'ils subissent un préjudice sans qu'aucune contrepartie leur soit proposée, et ce, en raison de choix favorisant l'extension de zones agricoles, qui sont souvent en friches, ou naturelles.

Le commissaire enquêteur, lors de la remise de son PV de synthèse a évoqué avec la municipalité les 27 requêtes sur ce point, dont selon lui, 9 lui paraissent recevables, soit un tiers. Le commissaire enquêteur comprend mal la position de la municipalité de les refuser, au prétexte que le projet comporterait trop d'habitations, alors qu'elle s'est octroyé le droit de passer de 70 logements à 80 sur l'OAP de la « Tuilerie » !

Le commissaire enquêteur accompagnera son avis de réserves au maître d'ouvrage pour que ces requêtes soient examinées avec compréhension et indulgence dans la mesure où ce ne sont pas une dizaine d'habitations qui vont mettre en cause un projet qui porte sur une ville de 4000 habitants.

La révision du PLU réduit, pour certains propriétaires, les capacités de valorisation de leur patrimoine.

2.3 Motivation et avis

De l'analyse du dossier ainsi que des observations et avis reçus pendant l'enquête, il ressort que le projet de révision du PLU de la commune Bouloc, en vue de prendre en compte la Loi ALUR, repose sur l'objectif de mise en compatibilité des documents d'urbanisme..

Le commissaire enquêteur, même s'il comprend la démarche et même la considère nécessaire, observe que les modifications de certaines zones constructibles sont de nature à porter un préjudice à quelques propriétaires.

Le commissaire enquêteur constate que :

- 1) des dents creuses sont créées entre des zones constructibles, ce qui ne lui semble ni cohérent ni juste pour les exclus, d'autant que certaines sont

accessibles à l'assainissement collectif de façon gravitaire, donc économique;

- 2) par endroits les limites de zonage s'écartent des frontières naturelles : RD et fossé mère..., qui sont peu contestables, ce qui lui semble illogique et injuste pour les discriminés;
- 3) le précédent PLU comporte des « anomalies », par exemple en incluant en zone constructible des terrains non construits et en excluant certaines propriétés voisines qui étaient bâties, ce qui lui semble injuste, cette « erreur d'appréciation » doit selon lui être réparée ;
- 4) la commune n'a, pour l'instant aucune obligation en matière d'aire de stationnement des nomades ; la surface de l'Emplacement Réservé est de 25000m², soit 8 fois plus que les besoins estimés à 3000m² ; le projet se situe dans un corridor écologique ; ce choix souffre d'un défaut de concertation avec les administrés, alors que des dizaines de pétitionnaires sont prêts à faire bénéficier la collectivité de leurs études.

Le commissaire enquêteur considère que la présente révision du PLU doit être améliorée, il fera des propositions in fine de son avis sous formes de réserves et recommandations.

C'est sur cette analyse que le Commissaire Enquêteur a fondé son avis sur le projet, y compris, **l'analyse ci-dessus en 2.1 et 2.2.**

En conclusion de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Bouloc, en vue de prendre en compte la Loi ALUR et ses conséquences, notamment de mettre en place de huit OAP.

⇒ Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,

⇒ Après examen de la réglementation applicable à l'élaboration et révision des PLU,

⇒ Après avoir siégé et tenu 3 permanences en mairie de Bouloc,

⇒ Après analyse et appréciation des 77 observations du public recueillies pendant l'enquête,

⇒ Après avoir pris connaissance des avis émis par les Personnes Publiques Associées, et de la prise en compte que compte en faire la commune,

Le commissaire enquêteur considère, en toute indépendance et impartialité, que le projet de révision du PLU de la commune de Bouloc peut être approuvé et EMET UN AVIS FAVORABLE sur ce projet.

L'avis du commissaire enquêteur est assorti des RESERVES et des RECOMMANDATIONS suivantes :

➤ RESERVES

1 – La commune de Bouloc réduira les dents creuses que son projet crée, particulièrement quand elles sont accessibles économiquement à l'assainissement collectif.

2 – La commune de Bouloc corrigera les limites des zones constructibles qui s'écartent des frontières naturelles, en excluant une propriété.

3 – La commune de Bouloc corrigera les « anomalies » du précédent PLU qui excluaient des propriétés bâties des zones constructibles.

➤ RECOMMANDATIONS

1 – Il est suggéré à la commune de Bouloc de réduire la surface réservée pour l'aire NGV aux stricts besoins, et d'ouvrir une concertation avec la quarantaine de pétitionnaires qui se sont manifestés.

2 – Il est suggéré à la commune de Bouloc d'accorder une attention particulière aux inconvénients que la création des voies projetées dans les OAP, pourraient apporter à certains propriétaires.

Pibrac, le 13 août 2018

Le commissaire enquêteur

Michel AZIMONT