

Gérard CHOLEY
Architecte Honoraire
Commissaire Enquêteur
3, rue de la Savoie
31830 PLAISANCE DU TOUCH
Tél : 05.61.86.59.25
06.52.51.07.51
E-mail : c.choley@free.fr

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de LE BURGAUD - 31130

PROJET DE 1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ENQUETE PUBLIQUE

1/ RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017
Article 123-19

Août-Septembre 2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Article 123-19

I. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE.....	3
II. OBSERVATIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
III. LISTE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE.....	6
IV. ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
V. EXAMEN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	12
VI. ANALYSE DES PROPOSITIONS	12
VII. AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	13

I. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet la première modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de LE BURGAUD (31130) prescrite par Délibération du 10 octobre 2018 et Arrêté de Monsieur le Maire du 13 novembre 2018.

A l'origine, le P.L.U., qui succédait à la Carte Communale, a été approuvé le 29 novembre 2011 conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme portant sur les modifications, celles-ci concernent 9 points particuliers qui ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD mais qui permettront de préparer l'avenir pour atteindre l'objectif d'environ 1.100 habitants à l'horizon 2030.

Les modifications projetées telles que définies par l'additif au rapport de présentation peuvent être résumées comme suit, en prenant en compte leur incidence sur les documents du dossier soumis à l'Enquête :

1- REGLEMENT ECRIT

- Application et compréhension du droit des sols
- Mise à jour de la réglementation

2- REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

- Suppression du pastillage en zone agricole A

3- REGLEMENT GRAPHIQUE ET LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

- Mise à jour des emplacements réservés en fonction de l'évolution du PLU

4- REGLEMENT GRAPHIQUE

- Rectification d'erreurs matérielles en 2011 et changement de destination d'une construction

5- REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

- Mise à jour en fonction des nouvelles dispositions relatives à l'assainissement collectif et non collectif

6- REGLEMENT GRAPHIQUE

- Localisation des poteaux incendie et rectification d'une erreur matérielle en 2011

7- REGLEMENT GRAPHIQUE

- Mise à jour des périmètres de la zone inondable

8- REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE (OAP)

- Extension du secteur 1AUa et création d'une OAP

9- REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

- Ouverture d'une partie de la zone 2AUB et création d'une OAP

De la teneur de ces modifications, il ressort que la procédure mise en œuvre est bien celle de la MODIFICATION qui reste concordante avec les objectifs démographiques du PADD et remplit les conditions fixées par l'Art. L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Concernant la consultation des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et Services, le bilan s'établit comme suit. Ont été consultés :

- La Direction Départementale des Territoires (DDT)
- La Chambre d'Agriculture
- Le SCOT
- Le Conseil Départemental
- La Communauté des Communes Hauts Tolosans
- Les Communes limitrophes
- Réseau 31

En réponse, la Chambre d'Agriculture, le 8 juillet 2019, le SCOT le 19 août 2019 et le Conseil Départemental le 20 août 2019 ont émis un avis intégré au Dossier d'Enquête, aucune autre réponse n'a été enregistrée avant la fin de l'enquête soit, le 09/09/2019.

A l'occasion de la présentation du projet de modification du PLU et la mise au point des modalités de l'Enquête Publique, une réunion s'est tenue en Mairie de LE BURGAUD le 26 juin 2019 en présence de :

- Monsieur ZANETTI Laurent, Maire
- Monsieur MAJOREL Julien, 1^{er} Adjoint
- Monsieur CHOLEY Gérard, Commissaire Enquêteur
- Madame AVEROUS Martine, C.E. en formation

II. OBSERVATIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'Enquête Publique a été prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire de LE BURGAUD en date du 31 juillet 2019.

Elle s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs du 24 août 2019 au 9 septembre 2019 inclus, ce délai découlant du fait que l'Autorité Environnementale n'a pas été consultée compte tenu de la teneur des modifications.

Le Commissaire Enquêteur a été désigné par Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 05 juin 2019.

Il s'est tenu à la disposition du public en Mairie de LE BURGAUD :

- Le samedi 24 août 2019 de 14h à 18h
- Le lundi 9 septembre 2019 de 14h à 18h

Les Avis au Public ont été publiés aux Annonces Légales des journaux ci-après :

Pour les quinze jours précédant le début de l'enquête :

- La « Dépêche du Midi » du 7 août 2019
- Le Petit Journal du 9 août 2019

Pour le rappel dans les huit premiers jours de l'enquête :

- La « Dépêche du Midi » du 26 août 2019
- Le Petit Journal du 30 août 2019

Nous avons pu constater que les Avis d'Enquête étaient bien affichés en Mairie et sur différents lieux ouverts au public.

Également, une information sur l'Enquête, sa durée et les dates des permanences du Commissaire Enquêteur a été diffusée à tous les foyers de la Commune.

Le dossier d'enquête a été disponible sur le site dédié www.leburgaud.fr, le lundi 26 août 2019, l'enquête ayant débuté le 24 août 2019, soit un décalage de 48 heures en raison d'un problème de compatibilité des moyens informatiques de la Commune avec le format de certains documents.

Le 23 août 2019, la Commune constatant le problème a sollicité la Communauté de Communes « Hauts Tolosans » pour se charger de l'opération. Ce qui n'a pu être fait que le 26/09 en raison de la fermeture des bureaux le samedi

24/09 et le dimanche 25/09, ceci étant confirmé par un mail de la Communauté de Communes consultable en Mairie. Il s'agit donc d'un problème matériel qui ne saurait remettre en cause la légalité de la procédure.

En résumé, à part ce problème matériel sans conséquence, le déroulement de l'Enquête ne soulève pas d'observations particulières tant dans sa forme que dans sa légalité et le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire pour mener à bien sa mission.

III. LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUETE

Le registre d'Enquête, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur a été annexé au dossier mis à la disposition du public en Mairie, lequel dossier établi par le BE URBACTIS (géomètres experts) comporte les documents suivants :

- Pièces administratives
- Délibération du 10 octobre 2018
- Additif au rapport de présentation
- Règlement écrit
- Liste des emplacements réservés (ER) rectificative
- Orientations d'aménagement (OAP)
- Règlements graphiques – Planche Nord et Planche Sud à l'échelle de 1/5000° et plan d'ensemble sans échelle

Les documents graphiques sont établis à partir d'un Fond de plan cadastral ce qui permet de situer précisément les parcelles publiques et privées et l'ensemble du dossier présente des documents clairs et bien documentés permettant une bonne compréhension des dispositions prises en compte par les Elus dans le cadre de la 1° modification du PLU.

Remarque : A la place du plan d'ensemble sans échelle qui n'apporte rien de plus, un agrandissement de la zone urbaine au 1 / 2.500° pourrait être être utile pour les études à venir et pour un meilleur repérage de certains éléments du règlement graphique, notamment le parcellaire.

IV. ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel : le projet, tel que défini dans le rapport de présentation concerne **9 (neuf)** objets portant sur différents aspects du P.L.U. (règlement écrit, graphique ou les deux).

OBJET N° 1

Concerné : règlement écrit

Il s'agit de prendre en compte les modifications législatives intervenues depuis l'élaboration du PLU en 2011 et dont les plus importantes concernent :

- La suppression de la surface hors-œuvre nette (SHON) remplacée par la surface de plancher
- Les dispositions des articles **5** et **14** du règlement écrit (caractéristique des terrains et coefficient d'occupation des sols (COS) qui sont remplacés par les dispositions de la loi ALUR
- Les obligations définies par les articles **15** et **16** du règlement écrit qui deviennent applicables à toutes les zones

A noter également des précisions sur les articles **6 - 7** et **11** du règlement écrit pour la zone **Ua** et l'article **9** de la zone **Ub** ainsi que sur la constructibilité de certaines zones.

Avis du C.E. : Favorable sans réserve

OBJET N° 2

SUPPRESSION DES PASTILLAGES DANS LES ZONES AGRICOLES (A)

Concernés : règlements écrit et graphique

Ces dispositions découlent directement de l'application de la loi du 6 août 2015 qui concerne l'habitat diffus dans les zones agricoles **A** et naturelles **N**.

Il s'agit de simplifications bienvenues dans un domaine jusqu'ici trop restrictif et difficile à gérer au détriment du patrimoine, surtout le plus ancien, témoin du passé de la ruralité communale.

Avis du C.E. : Favorable sous réserve de prendre en compte la note de cadrage émise par la CDPENAF qui traite des extensions et annexes.

OBJET N° 3

AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Concernés : règlement graphique et liste des ER

Il est normal qu'après 8 ans d'application du PLU la liste des emplacements réservés soit réactualisée, un certain nombre d'ER ayant été exploités ou ne paraissent plus nécessaires.

Il n'est donc plus utile, ni productif de pénaliser des terrains concernés depuis l'origine du PLU par ces emplacements réservés.

Au total :

- 7 emplacements réservés sont supprimés (n° **1-2-3-6-7-8** et **9**)
- 1 emplacement réservé est conservé mais modifié (n° **4** station d'épuration)
- 2 emplacements réservés sont créés (n° **3** et **4**) pour réserve foncière et liaison piétonne

Avis du C.E. : Favorable et une réserve : l' ER n° 2 qui a été supprimé, se superpose avec une zone **2 AUB** (erreur matérielle à corriger).

OBJET N° 4

AJOUT DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Concerné : règlement graphique

Cette modification découle des dispositions des Lois ALUR et Pour l'Avenir de l'Agriculture qui étendent leurs applications aux zones agricoles (**A**) et Naturelles (**N**) avec toutefois des obligations à respecter pour justifier les changements de destination (Article **L 151-11** du Code de l'Urbanisme) afin d'éviter les abus qui sont fréquents dans ce domaine.

Au total **4** bâtiments existants sont ajoutés sur le document graphique à ceux déjà répertoriés, dont une rectification d'erreur matérielle sur le PLU 2011.

A noter, page 27 du rapport : le 3° exemple de localisation graphique semble comporter une anomalie ; le document après modification présente une voirie et un parcellaire totalement différents alors que normalement il s'agit de la même localisation que celle indiquée avant changement.

S'agit-il bien du même cas ? Si elle est confirmée, cette erreur doit être corrigée pour éviter toute confusion.

Avis du C.E. : Avis favorable et éventuellement correction page 27 du rapport de présentation et sous réserve que le cas du bâtiment au lieu-dit « Saint-Michel » soit réglé (voir avis du C.E. sur les PPA, Chambre d'Agriculture) avec sa prise en compte dans la liste additionnelle.

OBJET N° 5

SUPPRESSION DE L'ENSEMBLE DES PERIMETRES DE PROTECTION ET DE PRECAUTION AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Concernés : règlements écrit et graphique

Cette mesure, selon le rapport, est dictée par l'application de l'Arrêté du 24 Août 2017 qui modifie celui du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et non collectifs.

Remarque : Pour une bonne compréhension de ces dispositions, il aurait été utile de résumer dans le rapport les dispositions contenues dans les Arrêtés concernés sans qu'il soit besoin de consulter le règlement écrit qui sur ce point est assez confus.

Au total cette révision concerne 27 sièges d'exploitations agricoles et une pour le site de la station d'épuration.

Avis du C.E. : Favorable et une réserve : prendre en compte les observations de la Chambre d'Agriculture sur la justification de ces suppressions.

OBJET N° 6

SUPPRESSION DE LA LOCALISATION DES POTEAUX D'INCENDIE

Concerné : règlement graphique

Il s'agit de se conformer aux dispositions du Code de l'Urbanisme qui ne prévoit pas l'inscription et la localisation des poteaux d'incendie sur les documents graphiques des PLU.

En conséquence, ces éléments seront intégrés sur les documents adéquats relatifs notamment à l'eau potable et l'irrigation qui paraissent plus opportuns et plus efficaces à exploiter par les moyens de secours.

Avis du C.E. : Favorable sans réserve

OBJET N° 7

MISE A JOUR DES PERIMETRES DE LA ZONE INONDABLE

Concerné : règlement graphique

La zone inondable de LE BURGAUD concerne la rivière Margestand au Sud de la Commune qu'elle traverse d'est en ouest et qui s'inscrit dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI).

Ce cours d'eau est à préserver selon le Schéma de Cohérence Ecologique Régional.

Il convient d'ajuster sur le terrain l'évolution de la CIZI dont les conséquences ne concernent que la zone agricole (**A**) à l'exception de toute zone urbaine ou même d'habitat diffus, d'où l'absence d'un PPR qui en découle.

Avis du C.E. : Favorable sans réserve

OBJET N° 8

AGRANDISSEMENT DU SECTEUR 1AUa ET CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Concernés : règlements écrit et graphique et extrait des orientations d'aménagement (**OA**)

La zone **1AUa** (à « Vignadis ») était inscrite dans le PLU 2011 avec uniquement un schéma de liaison routière très succinct. Il convient maintenant de préciser l'orientation d'aménagement, cette zone étant ouverte et constructible dès l'approbation du PLU modifié.

La zone sera agrandie de 0,10 Ha pour permettre la création d'un espace public et d'une liaison douce par l'intermédiaire de l'ER n° 4, l'orientation d'aménagement sera complétée en prenant en compte notamment les liaisons routières, les liaisons douces, les espaces publics, etc... (page 6 du document n° 3).

En résumé, il s'agit de préparer dans les meilleures conditions l'ouverture à l'urbanisation de cette zone stratégiquement importante.

Avis du C.E. : Favorable sans réserve

OBJET N° 9

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUb ET CREATION D'UNE ZONE ORIENTATION D'AMENAGEMENT (O.A)

Concernés : règlements écrit et graphique et orientations d'aménagement

Cette opération a pour but d'actualiser l'évolution de la zone urbaine afin de respecter l'objectif de 1.100 habitants à l'horizon 2030 tel que prévu par le PADD en vigueur, certains paramètres prévisionnels ayant évolués à la hausse et le chiffre de 960 habitants étant déjà atteint (recensement 2017) et probablement dépassé à ce jour.

Il s'agit donc de créer une zone **1AU** à l'intérieur d'une zone **2AU**, qui elle, restera fermée à l'urbanisation jusqu'à la prochaine révision du PLU éventuellement.

Cette zone **1AU** qui sera également ouverte dès l'approbation du PLU modifié, restera en cohérence avec l'ensemble de la zone conformément à l'Orientation d'Aménagement du secteur (pages **7-8** et **9** du document n°3).

Observation : le document graphique (carte des superficies) page 50 du rapport est très confus et paraît difficilement exploitable.

Il pourrait être avantageusement remplacé et complété par la carte page 52 du rapport sur le même thème.

Avis du C.E. : Favorable sans réserve

En conclusion pour les objets **8** et **9**, qui sont les éléments les plus importants de la modification, la Commune de LE BURGAUD paraît pourvue de tous les outils nécessaires pour respecter les engagements du PADD à l'horizon 2030.

V. EXAMEN ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A/ OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au total **37** (trente-sept) personnes se sont manifestées :

- **23** oralement
- **11** par écrit sur le registre
- **3** par lettres annexées

Certaines personnes se sont exprimées deux fois sur les mêmes sujets (oralement confirmé par écrit ou inversement), ce qui ramène concrètement le nombre de contributions à une trentaine.

Les sujets abordés sont très variés et débordent largement le cadre précis de la modification. Comme c'est souvent le cas, les personnes ont tendance à refaire le PLU de 2011 sans prendre en compte réellement la teneur du projet de 1^o modification. Une crainte est souvent exprimée : que l'ouverture de l'urbanisation des zones **1AU** entraîne une surdensification qui nuirait à l'harmonie du village et à la qualité de vie des habitants. La nature des projets d'aménagement sera donc déterminante sur ce point.

On peut noter des demandes d'informations et d'explications sur le PLU en général et de la modification par certaines personnes.

A noter également :

- Des désaccords sur la procédure d'enquête (période et durée)
- Des interrogations sur la taille des parcelles dans les OAP
- Sur l'habitat diffus et les possibilités d'extensions par des non exploitants agricoles
- Des observations en marge de l'enquête sur des points pratiques
- Sur les annexes isolées

VI. ANALYSE DES PROPOSITIONS

Une seule proposition concrète est à noter :

Mr BESNARD (cas n° **18**) qui demande que l'espace public prévu sur la zone **1AUa** soit déplacé au centre de l'opération pour être plus accessible à tous les résidents.

VII. AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'Enquête publique sur la 1° modification du PLU de LE BURGAUD s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident notoire, et le Commissaire Enquêteur a bénéficié de toute l'aide nécessaire pour mener à bien sa mission.

Les documents mis à la disposition du public sont représentatifs des décisions opérées par les Elus dans le projet de modification.

Toutes les personnes qui se sont manifestées ont pu le faire en toute indépendance et le Commissaire Enquêteur s'est efforcé de répondre à toutes les questions concernant le projet et même au-delà sur l'ensemble du PLU.

Plaisance-du-Touch,

Le 27 septembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

Gérard CHOLEY

