

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE RIEUMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION ALLÉGÉE n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 15 janvier au 18 février 2020

DEUXIÈME PARTIE CONCLUSIONS COMPLÉMENTAIRES



Dossier d'enquête publique N° E19000238/31

Commissaire enquêteur : Francis DEGUISNE

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Il s'agit de l'enquête publique relative à la révision allégée n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de RIEUMES. La commune de RIEUMES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 21 octobre 2013.

Les objectifs affichés de cette révision sont :

- Reconnaître une activité de loisirs existante de la commune ;
- Le Ranch Occitan est implanté sur la commune depuis les années 1980, il est classé en zone agricole alors que l'activité principale est liée au tourisme et aux loisirs ;
- La procédure permettra de reconnaître l'activité existante et permettra ainsi la réalisation du programme d'extension des locaux du centre de vacances du « Ranch Occitan » ;
- La procédure permettra de répondre aux besoins d'extensions de façon encadrée (300 m² d'emprise au sol et 8,50 m de hauteur).

2 SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le commissaire enquêteur le 6 décembre 2019.

Une réunion de préparation a eu lieu en mairie le 18 décembre 2019.

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal en date du 19 décembre 2019.

Les annonces légales sont parues dans les délais réglementaires dans La Dépêche du Midi et la Gazette du Midi dans les délais réglementaires.

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la mairie de RIEUMES.

Un affichage réglementaire a été effectué à la mairie et en plusieurs lieux de la commune.

Une affichette a été apposée par la mairie dans des lieux habituellement utilisés par le public.

Le dossier a été mis à disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans un très bon climat, tant avec le maire, la DGS, qu'avec le public rencontré.

Le registre a été clôturé par mes soins à l'issue de l'enquête le 18 février 2020 à 17h.

Mon procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie au cours de la réunion de clôture du 18 février 2020 à Madame la DGS de la mairie de Rieumes.

Le maire a répondu par voie électronique le 3 mars 2020.

Mon rapport d'enquête et mes conclusions ont été envoyées au maire, à la préfecture de Haute-Garonne et au Tribunal administratif de Toulouse par voie postale avant l'issue du délai réglementaire.

3 POINTS ESSENTIELS DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Synthèse des observations du public

Une visite du public a eu lieu pendant les permanences. Il a été enregistré une observation écrite par le commissaire enquêteur sur le registre, aucun courrier n'a été transmis à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Au total, il a donc été recensé une observation.

M. Joël LAPORTE, Propriétaire de la parcelle E257 située dans la future zone AL de la révision du PLU souhaite conserver la possibilité de construire de nouveaux bâtiments associés à son habitation sans qu'il soit nécessaire que ceux-ci soient dévolus à des activités de loisirs. Il demande donc à ce que sa parcelle conserve le classement actuel (AH) lui permettant ainsi d'accroître éventuellement la surface bâtie.

Conclusion du commissaire enquêteur :

*M. Laporte doit pouvoir conserver la possibilité de modifier son habitation sans pour autant créer des aménagements en relation avec l'activité de loisirs du Ranch Occitan mitoyenne. Aussi je demande à ce que le **classement de sa parcelle soit classé en zone A dans le cadre de cette révision.***

3.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Autorisées

La chambre d'agriculture de Haute-Garonne, par courrier du 13/12/19, indique qu'elle est réservée sur la délimitation du secteur « Ala » et demande à ce qu'il soit maintenu en zone A ou délimité au plus près des constructions existantes et que le règlement précise qu'aucune construction ou autorisation n'est autorisée.

Conclusion du commissaire enquêteur :

*Le secteur Al est délimité sur le site actuellement occupé pour les activités de loisirs existantes, aussi, je demande à ce que le règlement soit complété pour **préciser qu'aucune construction nouvelle n'y est autorisée.***

4 SYNTHÈSE GLOBALE ET BILAN

Rappel des objectifs initiaux du projet de révision simplifiée du PLU :

- Reconnaître une activité de loisirs existante de la commune ;
- Le Ranch Occitan est implanté sur la commune depuis les années 1980, il est classé en zone agricole alors que l'activité principale est liée au tourisme et aux loisirs ;
- La procédure permettra de reconnaître l'activité existante et, ainsi permettre la réalisation du programme d'extension des locaux du centre de vacances du « Ranch Occitan » ;

- La procédure permettra de répondre aux besoins d'extensions de façon encadrée (300 m² d'emprise au sol et 8,50 m de hauteur).

BILAN GLOBAL

Points positifs

- Aucune opposition n'a été formulée concernant la présence et l'extension du ranch occitan ;
- L'essentiel du secteur A reste classé en zone agricole et seul le secteur A1 est délimité sur le site actuellement occupé pour les activités de loisirs existantes ;
- La révision du PLU sur ce secteur, permettra la réalisation du programme d'extension des locaux, nécessaire à l'amélioration des conditions d'accueil des vacanciers.

Points négatifs

- La parcelle E257 est située dans la future zone AL alors qu'il n'y a aucune relation existante entre la propriété de M. Laporte et du Ranch Occitan, son voisin.

Conclusion : Bilan avantages-inconvénients

Je considère, qu'avec un certain sens de la mesure, le projet de 2ème révision allégée du PLU de RIEUMES présente des avantages :

Une prise en compte de la demande d'une activité de loisirs souhaitant améliorer les conditions d'accueil du Ranch Occitan :

- réalisation de travaux de mise en conformité pour l'accessibilité des personnes handicapées ;
- aménagement du centre en créant deux nouvelles salles d'activités qui viendraient remplacer celles qui ne sont plus utilisables compte tenu de leur état de vétusté ;
- amélioration de la qualité d'accueil sans pour autant augmenter la capacité d'accueil.

Une limitation stricte du sous secteur Ala permettant de différencier la zone de loisirs avec l'occupation du sol des secteurs exploités qui l'entourent.

Le développement de conditions favorables à la vie du centre de loisirs en zone Ala sans affecter l'espace agricole.

La suppression des sous-zones Ah.

Je considère néanmoins que cette deuxième révision allégée du PLU, bien que nécessaire, doit :

Conserver au propriétaire de la parcelle E 257 les droits acquis sur celle-ci et lui permettre d'envisager l'extension de son habitation le cas échéant ;

Transférer cette parcelle en zone A, puisque qu'elle n'a pas de lien avec l'activité de loisirs.

**Au final, je considère que le bilan est positif,
le point négatif portant sur un aspect particulier ou limité.**

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cet avis avec ses considérant, résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées au chapitre précédent.

- Vu la délibération du 22 décembre 2017 du conseil municipal de Rieumes fixant les objectifs de la révision allégée n° 2 de son PLU ;
- Vu la complétude du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu la réglementation issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, pour ce qui relève des modalités de révision d'un PLU ;
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, émis dans le cadre de la notification ;
- Vu la réunion préalable d'organisation et de présentation du dossier de 2ème révision allégée du PLU qui a eu lieu le 17 décembre 2019, dans les locaux de la mairie de RIEUMES ;
- Vu la réunion de pré-exécution de l'enquête publique qui a eu lieu le 18 décembre 2019, dans les locaux de la mairie de RIEUMES ;
- Vu la visite des lieux effectuée par le commissaire enquêteur, le 15 janvier 2020 ;
- Vu les réponses apportées par la commune de RIEUMES :
 - dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et consultées,
 - à mon procès verbal de synthèse remis le 18 février 2020 à Madame le Maire,
 - lors de la réunion organisée le 18/12/2019 à la mairie de RIEUMES, en présence de Madame le maire et du bureau d'études Paysages.
- Vu les observations du public et les réponses apportées par Madame le maire de RIEUMES à ces observations et aux questions complémentaires du commissaire enquêteur, dans le mémoire en réponse reçu le 3 mars 2020 du service urbanisme de la mairie de RIEUMES.

Et considérant

- Que le dossier présenté à l'enquête publique, conforme aux dispositions réglementaires, contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la nécessité et la cohérence du projet ;
- Que la légalité ainsi que le déroulement réglementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté municipal du 19 décembre 2019 et de l'arrêté municipal du 30 janvier 2020 sont établis ;
- Que la commune, dans son mémoire en réponse, a apporté une réponse positive, sur les points suivants des règlements :
 - La parcelle E257 peut être transférée en zone A puisqu'elle n'a pas de lien avec l'activité du Ranch Occitan.
 - Le secteur A1 est délimité sur le site actuellement occupé pour les activités de loisirs existantes, le règlement pourra être complété pour préciser qu'aucune construction nouvelle

n'y est autorisée.

Ainsi, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette deuxième révision du PLU de RIEUMES et,

Recommandant de considérer :

- que le parcelle E257 soit classée en zone A afin de permettre une modification mesurée de la surface de cette habitation,
- Que le règlement du secteur AL précise qu'aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

En toute indépendance et impartialité, je considère que le projet de 2ème révision allégée du PLU de RIEUMES peut être approuvé, par délibération du conseil municipal (article L153-43 du code de l'urbanisme).

En conséquence, j'émet

un AVIS FAVORABLE

à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RIEUMES avec les deux réserves suivantes :

- 1. La parcelle E257 doit être exclue du secteur Al et retrouver ainsi un classement en zone AH ou équivalent, puisqu'elle n'a pas de lien avec l'activité du Ranch Occitan.***
- 2. Conformément à la demande de la Chambre d'agriculture et de la proposition du Maire, le secteur Al délimité sur le site actuellement occupé pour les activités de loisirs doit être complété pour préciser qu'aucune construction nouvelle n'y est autorisée.***

Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (18/02/2020) à la mairie de RIEUMES.

Ces documents seront également consultables sur le site de la mairie pendant la même période.

Fait à Colomiers, le 17 mars 2020

Le commissaire Enquêteur



Francis DEGUISNE