

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE DE JUZES

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de JUZES

LE RAPPORT D'ENQUETE

COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. CUSSAC Jean-Marc

SOMMAIRE :

LE RAPPORT D'ENQUETE :

A) **GENERALITES.**

- a) Procédure.
- b) Objet de l'enquête.
- c) Composition du dossier.

B) **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

- a) Dossier et registre d'enquête.
- b) Information du public.
- c) Permanences.
- d) Visite des lieux.

C) **OBSERVATIONS RECUEILLIES.**

- a) Remarques générales.
- b) Analyse des observations.

ANNEXES.

I – Arrêt du projet du plan local d’urbanisme de la commune de Juzes

II - Publications

III – Registre d’Enquête

A) GENERALITES.

a) Procédure.

La Commune de Juzes a souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme. En conséquence, par délibération du Conseil Municipal en date du 10 mars 2010 il a été décidé d'élaborer ce Plan Local d'Urbanisme. Une procédure de concertation auprès de la population a été alors engagée en ce sens. Un registre a été ouvert pour diffuser l'information.

Le diagnostic communal et PADD ont été mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie à partir du 04 février 2012. Une réunion publique a été tenue le 04 février 2012 à la salle polyvalente de la commune. Enfin, des invitations à venir consulter le dossier ont été distribuées aux habitants de la commune.

L'avant-projet de PLU a été mis à la disposition du public en mairie à partir du mois d'avril 2012. Une parution dans la Voix du Midi et un affichage en mairie ont été réalisés le 16 Avril 2012. De nouvelles invitations à venir consulter le dossier ont été distribuées aux habitants.

La délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2012 a arrêté le projet de PLU.

Par décision en date du 20 Novembre 2012, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-Marc Cussac en qualité de commissaire enquêteur titulaire. Monsieur Jacques Donnarel a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté du Maire en date du 28 Mars 2013, il a été prescrit une enquête publique portant sur le projet de 6^{ème} modification du PLU de la commune de Juzes. Cette enquête s'est déroulée du 19 avril 2013 au 21 Mai 2013 inclus.

Monsieur le Maire de la commune de Juzes souhaitait que cette enquête soit menée conjointement avec celle du projet d'assainissement de la commune. Le projet d'assainissement n'ayant pas été défini à temps, seul le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une enquête publique.

b) **Objet.**

Cette Enquête Publique porte sur l'élaboration du PLU de la commune.

Les objectifs recherchés par l'élaboration de ce PLU sont les suivants :

- Equilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et ruraux.
- Mixité sociale dans l'habitat.
- Utilisation équilibrée et économe de l'espace.
- Permettre l'accueil des nouveaux habitants.
- Favoriser une architecture de qualité.
- Permettre une expansion maîtrisée dans le temps et l'espace de l'urbanisation de la commune.
- Préserver les espaces agricoles et les éléments structurants du paysage (patrimoine remarquable, haies et massifs boisés, point de vue).
- Réserver du foncier pour réaliser des équipements publics ou des projets communaux.

A l'échelle de la commune, ce PLU n'ouvre à la construction que des zones limitées afin de préserver un équilibre entre la nécessité de développement et l'accueil de nouveaux habitants d'une part et la maîtrise du développement urbain d'autre part.

Le plan de zonage prescrit est le suivant :

Les zones urbaines Ua et Ub

Les zones à urbaniser AU et AUO

Les zones agricoles A,Ah et An

La zone naturelle N

Les zones AU et AUO restent toutefois limitées.

c) **Composition du dossier d'enquête.**

Le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes :

- Rapport de présentation du PLU
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Zonage et emplacements réservés
- Règlement du PLU
- Orientations d'aménagements
- Annexes comprenant
 - Bilan de la concertation
 - Plan du réseau eau potable
 - Tableau des servitudes d'utilité publique de Juzes
- Extrait de délibération du conseil municipal du 10 mars 2010 ayant pour objet l'élaboration d'un PLU
- Extrait des délibérations du conseil municipal du 20 juin 2012 arrêtant le projet de PLU
- Courriers des personnes publiques associées :
 - courrier de la direction départementale des territoires en date du 29 Mai 2012

- courrier de la Direction des Affaires économiques et du développement local en date du 02 Août 2012
- Courrier de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne en date du 20 Août 2012,
- Courrier du SCOT Pays Lauragais en date du 11 septembre 2012
- Réponse du Conseil Municipal aux avis écrits des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté.

➤ Le registre d'enquête.

B) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

a) Dossiers et registres d'enquête.

Les pièces et les registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public dans la mairie de Juzes pour une durée d'un mois du 19 Avril 2013 au 21 Mai 2013 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

b) Information du public.

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité suivante :

- Affichage en mairie,
- Affichage sur les panneaux d'information communaux,

- Publications dans :

. «La Dépêche du Midi ».

1^{ère} publication : le jeudi 04 avril 2013 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête)

2^{ème} publication : le mardi 23 avril 2013 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique) dans la voix du midi

. « La Voix du Midi ».

1^{ère} publication : le mercredi 04 avril 2013 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête).

2^{ème} publication : le jeudi 25 avril 2013 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique).

c) Permanences.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie de Juzes :

- le vendredi 19 avril 2013 de 15 heures à 18 heures,
- le lundi 06 Mai 2013 de 08 heures à 11 heures,
- le mardi 21 Mai 2013 de 08 heures à 10 heures.

d) Visite des lieux.

Le jeudi 18 avril 2013, nous sommes allés visiter les lieux. Ceci nous a permis de prendre concrètement connaissance de la configuration de la commune et d'appréhender avec une idée plus exacte les enjeux du présent projet.

C) OBSERVATIONS RECUEILLIES.

a) Remarques générales :

Conformément à la loi un registre d'enquête a été ouvert.

Une personne est venue rencontrer le commissaire enquêteur aux heures de permanence.

Cette même personne a noté ses remarques sur le registre d'enquête.

Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

Aucun appel téléphonique.

1/ Monsieur GUIRAUD Gérard est venu rencontrer le commissaire en quêteur.

Monsieur GUIRAUD Gérard, propriétaire de deux parcelles en zone agricole se trouvant en continuité de la zone Ub, regrette et conteste qu'elles soient exclues de cette zone. Ce dernier considère que ses parcelles, proches du village, et en continuité avec l'urbanisme existant pourraient être intégrées dans cette zone sans pour autant créer du mitage et imposer des infrastructures supplémentaires puisque les accès existent déjà.

Monsieur Guiraud précise également que ces parcelles étaient précédemment constructibles et que la commune a manifesté de l'intérêt et des besoins sur d'autres parcelles lui appartenant (N°2 et 3) notamment pour la future station d'épuration.

2/ Des remarques ont été soulevées par des personnes publiques associées.

- La Direction Départementale des Territoires interroge la commune sur les points suivants : la compatibilité du projet communal avec le projet SCOT Lauragais, sur certains points de zonage, sur l'assainissement, sur la prise en compte des risques, la protection des espaces naturels, les sites archéologiques, les orientations d'aménagement et enfin certains points du règlement.
- La Chambre d'Agriculture interroge la commune sur certains points du projet de zonage, sur le diagnostic agricole et certains points de règlement.
- Le Conseil Général de Haute-Garonne interroge quant à elle la commune sur certains points du règlement.

b) Analyse des observations :

1/ Monsieur GUIRAUD Gérard est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

Monsieur Guiraud souhaite un classement d'au moins une partie de ses parcelles en zone Ub. Le découpage de la zone a été fait afin de limiter les zones constructibles aux besoins de l'augmentation de la population en respect avec les documents supra communaux de type SCOT.

L'entrée du village a été privilégiée notamment par rapport au futur projet d'assainissement. Le découpage a également été orienté par la nécessité de rendre constructible une partie des parcelles de la commune afin de financer une partie du projet d'assainissement. De plus, les parcelles de Monsieur GUIRAUD se trouvent en zone agricole dont la préservation est l'un des objectifs du PLU.

2/ Réponses des personnes publiques associées.

Afin d'éclairer le commissaire enquêteur Monsieur Le Maire a transmis, au cours de l'Enquête Publique, l'ensemble des réponses adressées aux personnes publiques associées.

Concernant les points soulevés par la Direction Départementale des Territoires:

Le conseil municipal prend note de la mention erronée selon laquelle il n'existe pas de corridors écologiques sur la commune à échelle du SCOT et modifie le rapport de présentation en ce sens.

En ce qui concerne la demande de fermer l'ensemble des zones à urbaniser dans l'attente du projet d'assainissement collectif, la commune répond défavorablement car étant elle-même propriétaire de certaines de ces zones, c'est un moyen pour elle de financer le projet d'assainissement. De plus, dans l'attente de l'aboutissement de ce projet, la commune souhaite conserver la possibilité de se développer.

A la demande de classer la ruine de la Bordette en zone Agricole, le conseil municipal répond favorablement et modifie le PLU en ce sens.

Le conseil municipal répond également favorablement pour compléter le PLU par le zonage d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé et ce, à l'occasion d'une mise à jour du PLU.

Le conseil municipal répond aussi favorablement aux remarques relatives à la prise en compte des risques et modifie, en ce sens, le rapport de présentation.

Le conseil municipal ne souhaite pas que les boisements ponctuels soient classés en espaces boisés à préserver.

Concernant les remarques relatives aux points du règlement, le conseil municipal prend note de l'ensemble des remarques et modifie le règlement en conséquence.

Concernant les points soulevés par la Chambre d'Agriculture :

Le conseil municipal ne souhaite pas répondre favorablement à la demande de classer en zone A et non en zone Ub le siège d'exploitation au hameau du Couderc ainsi que le terrain classé en Zone AU0. En effet, le conseil municipal ne souhaite pas prendre note de cette remarque car l'habitation recensée comme siège d'exploitation est une habitation mitoyenne intégrée aux tissus urbains du hameau. Le projet de PLU ne compromet ni le maintien ni le développement de cette activité.

Par ailleurs, le conseil municipal ne souhaite pas prendre en considération la demande relative au redécoupage des zones Ub et AU. Les terrains proposés par la Chambre d'Agriculture comme pouvant devenir constructibles sont, à aujourd'hui, exploités, sont non raccordables directement au réseau d'assainissement collectif projeté et pour finir cette orientation n'est pas cohérente avec un maintien de l'unité du village et du hameau.

Le conseil municipal n'accède pas non plus à la demande de classer le secteur d'En Touny en zone agricole au motif de le rendre cohérent avec le diagnostic agricole, celui-ci étant erroné. C'est donc le diagnostic agricole qui est corrigé.

Par ailleurs, le conseil municipal ne souhaite pas modifier la carte de synthèse du diagnostic agricole comme demandé afin d'y intégrer les données de la PAC, celles-ci relevant du domaine privé des exploitants et non du domaine public. En revanche, cette carte de synthèse est complétée par la localisation des sièges d'exploitations situés sur la commune.

Le règlement est clarifié pour ce qui concerne les activités agricoles pouvant autoriser une construction. En revanche, les règles relatives aux constructions à usage d'habitation et à usage agricole ne sont pas simplifiées car le règlement a été élaboré avec les agriculteurs, membres du conseil municipal, l'architecte des bâtiments de France et en cohésion avec la charte architecturale et paysagère du Pays Lauraguais repris par le SCOT.

Concernant les points soulevés par le Conseil Général de la Haute Garonne.

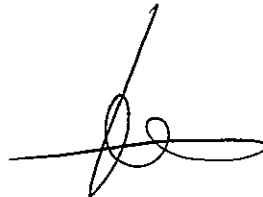
Ont été prises en compte dans le projet les demandes concernant les précisions suivantes : que les dessertes communales se fassent par la voirie communale, qu'aucun nouvel accès ou transformation d'accès existant ne soit autorisé sur les routes départementales et enfin que soit mentionné le nom des routes départementales sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement.

En outre, le conseil municipal ne prend pas en compte la demande de modification des orientations d'aménagement afin d'indiquer l'accès sur le plan car, indiquer un accès sur le plan pourrait être interprété comme une localisation précise de cet accès qui, à ce jour, n'est pas encore défini.

Fait à FLOURENS, le 17 Juin 2013,

Le commissaire-enquêteur,

M. CUSSAC Jean-Marc.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE DE **JUZES**

**ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE
DE JUZES**

LES CONCLUSIONS ET AVIS

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M CUSSAC Jean-Marc

Le commissaire enquêteur précise que l'enquête s'est bien déroulée. Toutes les règles de publicités ont été respectées. Les permanences se sont tenues à heures et jours différents afin de permettre au public de rencontrer le commissaire enquêteur. L'ensemble du dossier d'enquête a été tenu à disposition du public ainsi que les éléments nouveaux en cours d'enquête. Une procédure de concertation a été menée au préalable.

Le commissaire enquêteur, après avoir étudié le dossier soumis à l'enquête publique, tenu les permanences pour recevoir le public, procédé aux recherches nécessaires, rencontré Monsieur Le Maire de la commune de Juzes, développe les conclusions suivantes.

L'élaboration du PLU de la commune doit permettre à la commune de se développer en conformité avec les documents supra communaux notamment le SCOT Lauragais. Le projet se base donc sur les objectifs du SCOT qui sont le maintien de la densité, la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles et l'équilibre entre urbanisation, équipements et services publics.

Le projet de PLU de Juzes est à l'échelle de la commune ; il doit permettre l'installation d'un nombre d'habitants suffisant mais limité avec 20 nouvelles constructions d'ici 2030. Le PLU permettra de préserver l'équilibre actuel mais aussi de créer des équipements publics nouveaux.

Ainsi, il est prévu que le développement se fasse autour du centre bourg afin de préserver l'espace et d'éviter le mitage ou les dents creuses. Le règlement du PLU doit permettre une intégration optimale des constructions à l'identité communale.

Le PLU permettra tant le développement de l'activité économique notamment agricole que la possibilité d'implanter des activités liées au tourisme ou à l'artisanat.

Enfin le PLU tient compte de la préservation des espaces agricoles et contribue à la protection de l'environnement.

Plusieurs remarques ont été faites par les personnes publiques associées. La commune de Juzes a répondu favorablement à la majorité d'entre elles et a motivé clairement les refus d'en intégrer certaines dans le projet de PLU. L'ensemble des réponses apportées aux personnes publiques associées est justifiée et cohérente eu égard aux objectifs du projet global du PLU.

Très peu de personnes sont venues interroger le commissaire enquêteur. Une seule remarque a été faite au commissaire enquêteur de la part d'un propriétaire de parcelles souhaitant les voir intégrer en zone UB. Le commissaire enquêteur n'est pas défavorable à l'intégration en zone UB d'au moins une partie de ces parcelles, ces dernières se trouvant dans la continuité de la zone déjà urbanisée. Toutefois, le commissaire enquêteur est conscient de la nécessité de limiter le développement de la zone Ub afin de préserver l'équilibre du projet et les contraintes de développement imposées en termes d'ampleur de développement et de préservation des terres agricoles.

Le projet de PLU n'a donc soulevé que très peu de demandes ou de contestations. La phase de concertation préalable à l'enquête publique a permis à la population d'adhérer au projet.

Ce PLU permettra un développement raisonné mais indispensable de la commune en préservant son caractère rural et permettant une urbanisation limitée et adaptée.

En conséquence Le Commissaire Enquêteur donne donc un :

AVIS FAVORABLE

A l'élaboration du PLU de la commune de Juzes.

Cet avis n'est assorti d'aucune recommandation ou réserve.

Fait à Flourens, le 17 juin 2013,

Le commissaire-enquêteur,

M. CUSSAC Jean-Marc.

