Elie Lubiatto *La Salvetat Lauragais le 17 mai 2017*

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE

relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Bel Air avec les règles d'urbanisme en vigueur et notamment avec le Plan Local d'Urbanisme.

Commune de BALMA (Haute Garonne)

Par arrêté municipal du 16 mars 2017, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'Enquête Publique citée au-dessus.

Le Tribunal Administratif en date du 03/03/2017 m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire cette Enquête.

Elie Lubiatto Le Genièvre 31460 La Salvetat Lauragais. Tél-Fax 05 61 83 16 37
Courriel: elie.lubiatto@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1°)FORMALITES REGLEMENTAIRES p.3

2°)OBJET DE L'ENQUÊTE p.4

3°)COMPOSITION DU DOSSIER p.6

5°)OBSERVATIONS p.7

6°) ANNEXES p.10

PV de synthèse p.11

Réponse de la mairie p.12

7°)CONCLUSION p.14

Avis sur la régularité de la procédure P.15

Analyse p.16

Conclusion définitive p.17

1°) FORMALITES REGLEMENTAIRES

Conformément à l'article 1 de l'arrêté du 16 mars 2017 de Monsieur le Maire de BALMA, l'Enquête a été ouverte pendant seize jours consécutifs du lundi 10 avril à 8h30 au mardi 25 avril 2017 à 17h inclus. Pendant cette période, le public a pu prendre connaissance du dossier.

Cette Enquête Publique a été précédée selon l'article 8 :

-de l'affichage d'un avis sur les panneaux de la mairie, sur les lieux du projet et à divers endroits de la commune 15 jours avant le début de l'Enquête et ce jusqu'à la date de fin d'Enquête. La confirmation en a été donnée par un certificat d'affichage.

-de deux parutions sur deux journaux locaux et régionaux.

-la Dépêche du Midi

-le 21/03/2017

-le 11/04/2017

-La voix du midi

-le 23/03/2017

-le 13/04/2017

Selon les dispositions de l'article 5, le Commissaire Enquêteur a assuré les permanences dans la mairie de BALMA aux dates suivantes :

-lundi 10 avril 2017 de 9h à 12h
-mercredi 19 avril 2017 de 14h à 17h
-mardi 25 avril 2017 de 14h à 17h

Selon les dispositions de l'article 3 de l'arrêté, le registre d'Enquête, préalablement côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur a été déposé avec le dossier dans les locaux de la mairie. Le public a pu consulter les documents et consigner ses observations selon les dispositions suivantes :

-à l'Hôtel de Ville sur **support papier** 8 allée de l'appel du 18 juin à Balma

-sur le **site internet** de la commune www.mairie-balma.fr rubrique urbanisme

-au pôle environnement et cadre de vie 24 Av. des Arènes à Balma sur un **poste informatique** mis à la disposition du public.

Le Commissaire Enquêteur a également visé toutes les pièces du dossier, y compris le certificat d'affichage, a clos et signé le registre à la fin de l'Enquête Publique.

2°) OBJET DE L'ENQUÊTE

Généralités

La commune de BALMA est située à l'Est de TOULOUSE et est limitrophe avec celle-ci.

Sa population est de 15300 habitants environ avec une superficie de 16, 59 km2.

Elle fait partie de la communauté urbaine désignée depuis le 1er juin 2012 sous le vocable de Toulouse Métropole qui compte 37 communes à ce jour.

Balma accueille le terminus du métro (ligne A à Gramont) et est bien desservie d'une manière générale par les transports en commun.

C'est une ville active, culturelle, (plus de 120 associations) familiale qui privilégie les liens et services intergénérationnels.

Elle compte 60 ha d'espaces verts, 24 jardins publics, un lac, chemins piétonniers, etc...

Elle est par essence, une ville nature.

L'urbanisation de la commune se caractérise par une prédominance de maisons individuelles bien situées dans le centre de la commune.

Tout l'Ouest et le Nord ouest comprend des zones non dédiées à l'habitat ou l'on trouve un aérodrome, l'état major de la 11 brigade parachutiste, un lycée (Cardinal Saliège), une importante zone commerciale (Gramont).

Cette limite Ouest communale est délimitée par la rivière l'Hers.

Les zones agricoles sont peu nombreuses et se situent principalement au Nord et au Sud de la commune.

Projet

Ce projet soumis à Enquête porte sur le lotissement Bel Air situé en centre ville face à l 'église.

Ce lotissement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 22 mai 1959 auquel a été annexé un cahier des charges.

Le cahier des charges organise l'occupation et l'utilisation des lots.

Les dispositions qui en découlent ont une portée tant règlementaire que contractuelle. Elles engagent les co-lotis entre eux et conditionnent leur respect dans la délivrance des Permis de Construire.

Ces règles sont plus sévères que celles offertes par le Plan Local d'Urbanisme de la commune, et en particulier le règlement de la zone UA en termes de constructions autorisées.

Détail des articles 10 et 13 du cahier des charges :
-article 10 : sur le lot 6, le lotisseur se réserve le droit d'édifier des garages
-article 13 : chaque lot ne pourra supporter qu'une construction à usage d'habitation comprenant au maximum deux logements superposés.

Actuellement, le lot 6 cadastré BY 462 constitue une parcelle de terre occupée par des garages désaffectés sur une superficie de 1988 m2.

Cet endroit est laissé à l'abandon, mal entretenu et sert de parking pour les voitures, car situé en centre ville.

La Municipalité a un projet de construction de résidence sénior sur ce lot, ainsi que sur une partie du terrain attenant (B 469 p) avec un jardin public paysager.

La mise en concordance, objet de l'Enquête, peut-être faite en bannissant les stipulations du cahier des charges de ce lotissement et mettre en conformité avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme moins contraignant et plus adapté à l'urbanisation des communes en général : loi SRU et ALUR.

Cette mise en concordance est rendue possible en appliquent le règlement du Code de l'Urbanisme et en particulier l'article 442-11.

3°) COMPOSITION DU DOSSIER

Ce dossier est peu volumineux.

-Arrêté municipal du 16 mars 2017 prescrivant l'Enquête publique

-Avis d'Enquête

-Notice justificative

-Plan d'emprise du lotissement Bel Air

-Cahier des charges du lotissement Bel Air

-plan d'emprise (de masse et aérien) du projet de résidence sénior sur la parcelle BY 462

-PLU extrait de règlement zone UA et plan de zonage

Malgré que ce dossier soit très succinct, il suffit dans la forme comme dans le fond à visualiser l'objet de l'Enquête afin que celle-ci se déroule correctement.

4°)OBSERVATIONS DU PUBLIC

La fréquentation du public pendant l'Enquête a été nulle, que ce soit lors des permanences ou en dehors de celles-ci. Le registre d'Enquête est resté vierge, il n'y a pas eu de courriel sur le site internet dédié ni de courrier reçu au siège de l'Enquête.

Observations du Commissaire Enquêteur avec réponse souhaitée mentionnées sur le PV de synthèse.

1°) La mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU permettrait la construction de résidences séniors (logements sociaux). Pouvez-vous fournir un état des lieux du pourcentage de logements sociaux de la commune ?

Réponse de la mairie :

Le dernier dénombrement officiel a été réalisé à la date du 1er janvier 2016, par la Direction départementale des territoires, le nombre de logements sociaux manquants sur Balma s'élève à 396.
Aussi, vous trouverez ci annexé l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017 portant mise en œuvre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, qui fait apparaître le taux de logement social sur Balma : 19,41% alors que l'objectif légal est de 25%.

Cette insuffisance implique l'obligation pour la ville d'acquitter, au titre de l'année 2017, une pénalité de 132.626,60 €.

Au regard de ces éléments, l'aménager du lot 6 du lotissement Bel Air et sa densification en vue d'y édifier 45 logements sociaux constituent une avancée supplémentaire vers l'objectif légal.

Avis du Commissaire-Enquêteur :
BALMA est une ville avec une prédominance de maisons individuelles. Ceci est moins propice, même si ce n'est totalement vrai, à la construction de logements sociaux. L'édification prévue des deux petits ensembles de 45 logements ira dans le bon sens mais reste insuffisant.

2°) Même si cela fait peu partie de l'objet de l'Enquête, il existe un fossé dans la zone ou sont prévus les futurs logements sociaux. Apparemment, ce fossé lors de fortes pluies inonde les villas situées en-dessous. Est-ce que le problème général de ces eaux de pluie sera traité dans ce terrain en pente ?

Réponse de la mairie :

A ce jour ce dernier recueille effectivement les eaux de pluies et les évacuent jusqu'à la rue Saint Jean.

Deux projets, résidence séniors et pôle culturel, sont menés parallèlement sur l'emprise des parcelles BY 462, 468, 469 et 470, aussi le traitement des eaux notamment des eaux de pluie a fait l'objet d'une analyse par les bureaux d'étude voirie et réseaux divers des projets en concertation avec le Cycle de l'eau de Toulouse Métropole, afin de mutualiser les équipements à réaliser.

Dans la mesure où les eaux de pluie de ruissellement doivent être conservées sur l'emprise foncière de l'opération au moyen de systèmes alternatifs permettant l'infiltration ou la rétention des eaux, il est projeté :

- d'implanter un bassin de rétention au droit des 2 projets (évitant le système racinaire des 3 chênes existants), pour recueillir les eaux de pluie et de ruissellement.
- de raccorder ce dernier au réseau d'assainissement pluvial existant de la résidence « Le CLOS SAINT-MARC » afin de rejeter dans le réseau public de la rue Saint Jean les eaux résiduelles.
- En conséquence, le fossé auquel vous faites référence a vocation à disparaitre.

Avis du Commissaire Enquêteur :
Les dispositions prises pour résoudre les débordements intempestifs du fossé et d 'une manière générale le traitement des eaux pluviales dans le secteur semblent satisfaisantes.

3°) Cette mise en concordance devrait homogénéiser le règlement du PLU et être moins contraignante pour les co-lotis. Par contre, une question particulière sur les lots 1 et 2 du lotissement Bel Air. Ces deux lots sur le cahier des charges n'étaient pas connectés au réseau d'assainissement collectif et avaient un système d'assainissement autonome. Est-ce que c'est toujours le cas et si oui, ils auraient obligation de se raccorder avec le règlement du PLU. Votre réponse.

Réponse de la mairie :

Les dernières demandes d'aménagement portant sur les constructions de ces 2 lots, déposées par les pétitionnaires respectifs portaient soit sur des façades, soit sur des aménagements intérieurs et n'ont en conséquence pas nécessité de consultation du service en charge de l'assainissement.

En revanche, nous avons la certitude que le réseau passe au droit des lots et que les propriétaires acquittent bien une redevance d'assainissement cf plan ci annexé.
La ville a sollicité Toulouse Métropole à qui la compétence assainissement a été transférée afin qu'une vérification du raccordement de ces lots au réseau public d'assainissement soit effectuée.

Avis du Commissaire Enquêteur :
Il semble évident que depuis 1959 ces deux lots ont été raccordés au réseau d'assainissement collectif. Dont acte.

ANNEXES

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Agissant dans le cadre de l'Enquête Publique qui s'est déroulée du lundi 10 avril au mardi 25 avril 2017, portant sur la mise en concordance des dispositions du cahier des charges du lotissement Bel Air avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BALMA, Mr LUBIATTO Elie, Commissaire Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse vous demande de bien vouloir faire une réponse écrite sur les points évoqués ci-dessous suite à la réunion que s'est tenue le 25 avril 2017 , après la clôture de l'Enquête.

La fréquentation du public pendant l'Enquête a été nulle, que ce soit lors des permanences ou en dehors de celles-ci. Le registre d'Enquête est resté vierge, il n'y a pas eu de courriel sur le site internet dédié ni de courrier reçu au siège de l'Enquête.

Questions du Commissaire Enquêteur

1°) La mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU permettrait la construction de résidences séniors (logements sociaux). Pouvez-vous fournir un état des lieux du pourcentage de logements sociaux de la commune ?

2°) Même si cela fait peu partie de l'objet de l'Enquête, il existe un fossé dans la zone ou sont prévus les futurs logements sociaux. Apparemment, ce fossé lors de fortes pluies inonde les villas situées en-dessous. Est-ce que le problème général de ces eaux de pluie sera traité dans ce terrain en pente ?

3°) Cette mise en concordance devrait homogénéiser le règlement du PLU et être moins contraignante pour les co-lotis. Par contre, une question particulière sur les lots 1 et 2 du lotissement Bel Air. Ces deux lots sur le cahier des charges n'étaient pas connectés au réseau d'assainissement collectif et avaient un système d'assainissement autonome. Est-ce que c'est toujours le cas et si oui, ils auraient obligation de se raccorder avec le règlement du PLU. Votre réponse.

Le 26 avril 2017

Le Commissaire Enquêteur

Elie Lubiatto

REPONSE DE LA MAIRIE AU PV DE SYNTHESE

VILLE DE BALMA

Monsieur Elie LUBIATTO
Commissaire enquêteur
Le Genièvre
31460 LA SALVETAT LAURAGAIS

Lettre recommandé avec AR

Réf : Aj/163/17/CR
Objet : Enquête publique
vos questions datées du 25 04 17

Balma, le 9 mai 2017

Affaire suivie par Charlotte RAPP
☎ 05.61.24.92.75
juridique@mairie-balma.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

A l'issue de l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Bel Air avec le Plan local d'Urbanisme de la Commune, qui s'est déroulée du 10 au 25 avril dernier, vous avez sollicité des précisions sur les trois points suivants :

- Quel est le taux de logements sociaux recensés sur la Commune de Balma ?

Le dernier dénombrement officiel a été réalisé à la date du 1er janvier 2016, par la Direction départementale des territoires, le nombre de logements sociaux manquants sur Balma s'élève à 396.
Aussi, vous trouverez ci annexé l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017 portant mise en œuvre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, qui fait apparaître le taux de logement social sur Balma : 19,41% alors que l'objectif légal est de 25%.

Cette insuffisance implique l'obligation pour la ville d'acquitter, au titre de l'année 2017, une pénalité de 132.626,60 €.

Au regard de ces éléments, l'aménager du lot 6 du lotissement Bel Air et sa densification en vue d'y édifier 45 logements sociaux constituent une avancée supplémentaire vers l'objectif légal.

Toute correspondance doit être adressée à :
Monsieur le Maire
8, Allée de l'Appel du 18 juin 1940
BP 33256 – 31132 BALMA CEDEX
Tél. : 05 61 24 92 92 - Fax : 05 61 24 52 93
maire@mairie-balma.fr - www.mairie-balma.fr

➢ Quelles sont les modalités de traitement du fossé existant sur l'emprise des constructions à réaliser ?

A ce jour ce dernier recueille effectivement les eaux de pluies et les évacuent jusqu'à la rue Saint Jean.

Deux projets, résidence séniors et pôle culturel, sont menés parallèlement sur l'emprise des parcelles BY 462, 468, 469 et 470, aussi le traitement des eaux notamment des eaux de pluie a fait l'objet d'une analyse par les bureaux d'étude voirie et réseaux divers des projets en concertation avec le Cycle de l'eau de Toulouse Métropole, afin de mutualiser les équipements à réaliser.

Dans la mesure où les eaux de pluie de ruissellement doivent être conservées sur l'emprise foncière de l'opération au moyen de systèmes alternatifs permettant l'infiltration ou la rétention des eaux, il est projeté :

- d'implanter un bassin de rétention au droit des 2 projets (évitant le système racinaire des 3 chênes existants), pour recueillir les eaux de pluie et de ruissellement.
- de raccorder ce dernier au réseau d'assainissement pluvial existant de la résidence « Le CLOS SAINT-MARC » afin de rejeter dans le réseau public de la rue Saint Jean les eaux résiduelles.
- En conséquence, le fossé auquel vous faites référence a vocation à disparaitre.

➢ Les lots 1 et 2 du lotissement Bel Air sont ils raccordés au réseau assainissement ?

Les dernières demandes d'aménagement portant sur les constructions de ces 2 lots, déposées par les pétitionnaires respectifs portaient soit sur des façades, soit sur des aménagements intérieurs et n'ont en conséquence pas nécessité de consultation du service en charge de l'assainissement.

En revanche, nous avons la certitude que le réseau passe au droit des lots et que les propriétaires acquittent bien une redevance d'assainissement cf plan ci annexé.
La ville a sollicité Toulouse Métropole à qui la compétence assainissement a été transférée afin qu'une vérification du raccordement de ces lots au réseau public d'assainissement soit effectuée.

En vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

MAIRIE DE BALMA 31132 CEDEX

Vincent TERRAIL-NOVÈS

Pièces jointes :
- *Décompte logements sociaux*
- *Plan réseau assainissement*

CONCLUSION

7°) CONCLUSION GENERALE

Avis sur la régularité de la procédure

L'enquête Publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Bel Air avec les règles d'urbanisme en vigueur et notamment avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Les modalités pratiques de l'organisation de cette enquête ont été décidées le 13 mars 2017 à la mairie de BALMA.

Par arrêté du 16 mars 2017, la commune de BALMA a ordonné l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 16 jours consécutifs du 10 avril à 8h30 au 25 avril 2017 à 17h.

Les mesures de publicité ont été les suivantes :

-annonces légales dans deux journaux locaux
-affichage en mairie.
-affichage sur les lieux publics
-parution sur le site internet de la commune

Le Commissaire Enquêteur a assuré trois permanences dans les locaux de la mairie.

Il n'y a eu aucune observation, soit écrite sur le registre ou par courrier, soit orale, soit sur le site internet dédié.

A l'issue de l'Enquête le registre a été clos par mes soins.

Cette Enquête a donné lieu à l'établissement d'un PV de synthèse.

J'ai remis mon rapport à la Municipalité par courrier et par courriel avec mes conclusions motivées.

Une copie de ce rapport a été adressée au président du Tribunal Administratif de Toulouse.

J'estime que cette enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

Analyse

Cette Enquête n'a recueilli aucune observation pendant toute sa durée.

L'enquête Publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Bel Air avec le PLU de la commune de BALMA.
Ceci est possible avec les dispositions du Code de l'Urbanisme et en particulier l'article L 442-11.

Le secteur du lotissement concerné est principalement le lot 6 constitué d'une parcelle de terre occupée de garages désaffectés sur une surface d'environ 1988 m2.

Sur ce secteur, depuis très longtemps, la commune a envisagé la construction de 45 logements (résidence sénior) avec un jardin public paysager.

Avis

BALMA est une ville dynamique, vivante avec un ressenti agréable pour le visiteur dans la majorité des endroits ou l'on se trouve, que ce soit dans le quartier gramont, les bords de l'Hers, en ville, etc...

Or, il est surprenant de voir cet espace délaissé au cœur de la cité, face à l'église. Espace non entretenu, servant de parking sauvage pour les voitures sur un terrain vague avec des ornières. A noter la présence de garages désaffectés ouverts, apparemment squattés de temps en temps avec la présence de détritus (canettes, etc...)

Sur place, on peut voir un fossé qui déborde lors de fortes pluies en inondant les villas situées en-dessous. C'est un endroit peu engageant qui dénote.

Il semble évident avec ce constat, que la réhabilitation de ce secteur aura un effet positif pour les motifs suivants :

- *considérant* que cette mise en concordance du cahier des charges de l'ensemble du lotissement avec les règles du Plan Local d'Urbanisme homogénéisera ce document d'urbanisme.

- *considérant* que cette homogénéisation avec le règlement du PLU sera moins contraignante et offrira plus de souplesse pour les co-lotis.

- *considérant* que la restructuration de ce quartier délaissé en plein centre ville donnera une image plus positive comme la majorité de la commune.

- *considérant* qu'il y aura une avancée dans la mise en concordance avec la loi SRU en ce qui concerne les logements sociaux. Le réponse de la mairie au PV de synthèse montre qu'elle en déficit sur ce sujet.

- *considérant* qu'il y aura une réponse positive aux attentes des habitants et des riverains qui ont accueilli favorablement dans leur majorité ce projet lors des concertations préalables.

●*considérant* que la création d'un jardin paysager digne de ce nom en plein centre ville sera un plus.

●*considérant* que le réaménagement du fossé et de l'espace en pente permettra d'éviter les risques de débordements pour les villas situées en contre-bas.

●*considérant* que d'une manière générale, il y aura une densification de l'urbanisation plus en concordance avec les lois et l'évolution actuelle de l'habitat en milieu urbain en général.

Conclusion définitive

En conséquence, j'émets un ***avis favorable*** à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Bel Air avec les règles de l'urbanisme en vigueur et notamment avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BALMA.

Le 17 mai 2017

Le Commissaire Enquêteur
Elie Lubiatto