

René LEMPEREUR
Commissaire enquêteur

Pièce N° 2

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A

<p>6^{ème} modification au plan local d'urbanisme de la commune de Villasavary (Aude) présentée par ladite commune.</p>

du lundi 18 juillet au samedi 20 août 2016 inclus.

AVIS ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – Avis du commissaire enquêteur.

Dans l'attente de la révision du P.L.U. de la commune de Villasavary qui devrait débiter très prochainement selon les affirmations de son maire, la réalisation de ce projet de 6^{ème} modification dudit P.L.U. s'articule essentiellement sur trois axes :

- La restructuration de la zone 1AUe dite des Agals qui est une zone artisanale, par la réduction de sa surface, par la suppression d'emplacements réservés et par, en conséquence, l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur ;
- La création d'un emplacement réservé en périphérie de la rue principale du village afin de pallier un déficit en emplacements de stationnement et améliorer la vie des habitants ;
- Pour le porteur de projet, la mairie de Villasavary, il s'agit d'une opération d'encadrement rapide et de sauvegarde d'intérêt général face à des projets d'urbanisation dans et hors agglomération et ce, dans l'attente de la révision prochaine du P.L.U.

Si le projet de cette 6^{ème} modification du P.L.U. n'a pas suscité un grand intérêt parmi la population de Villasavary, le point d'achoppement reste la réorganisation de la zone 1AUe des Agals, notamment auprès de certains propriétaires de parcelles de cette zone.

Pour une meilleure compréhension par le public du projet de 6^{ème} modification du P.L.U., l'analyse de monsieur Daniel LAUTIE, géomètre expert, sur le statut du chemin d'exploitation n° 36 (parcelle n° ZS 83 de la dernière numérotation) qui a été demandée et à nous communiquée après la clôture de l'enquête publique, aurait dû être intégrée au dossier initial de celle-ci.

L'exploitation du relevé de propriété des parcelles de la zone des Agals, section ZS, permet d'établir le tableau suivant :

Numéro de parcelle	Ancien numéro (1)	Dernière numérotation du 24.4.2015	PROPRIETAIRES
79	46 a et 46 b	105 *	Usufruitier : BERGUE, Paule à Villasavary. Nu propriétaire : BERGUE, Bernard à Villasavary.
49	49	49	Indivision TAILLEFER, Jules et Juliette à Toulouse.
81	50	81	PBC7KG à Villasavary.
83	51	83	Commune de Villasavary.
85	52	85	SCILLO par M. BOMBAIL, Alain à Villasavary.
53	53	53	SIPOLIS, Alain à Villasavary.
54	54	54	Usufruitier : BOMBAIL, Achille à Villasavary. Nu propriétaire : BOMBAIL, Alain à Villasavary.
87	55	87	Usufruitier : BOMBAIL, Achille à Villasavary. Nu propriétaire : BOMBAIL, Alain à Villasavary.

(1) Numérotation figurant sur le règlement graphique du dossier de 6^{ème} modification du P.L.U.

* L'extrait du plan cadastral, vérifié et numéroté le 24 avril 2015, mentionne la création des parcelles n° 102, 103, 104 et 105 en lieu et place des parcelles n° 46 a et 46 b qui avaient déjà été renommées en parcelle n° 79. Cette division provient vraisemblablement de l'achat par M. Jean-François OURNAC (SARL CPV LAOUZINO) d'une partie de la parcelle n° 79 appartenant à BERGUE, Paule. Cette nouvelle répartition fait que les parcelles n° 102, 103 et 104 appartiendraient à M. Jean-François OURNAC et la parcelle n° 105 à BERGUE, Paule.

En outre l'extrait du plan cadastral fait apparaître que la parcelle n° 105 comporte une bande de 3 mètres de large longeant la parcelle n° 103 et aboutissant à la parcelle n° 104 (Cf. pièce n° 27 – Feuillet n° 2/2).

Pour certaines parcelles, il est employé sur des documents officiels jusqu'à trois numéros différents, ce qui ne peut que créer des confusions dans l'esprit du public, d'autant que le règlement graphique joint au dossier et qui n'est pas à jour des dernières numérotations parcellaires, fera référence, en cas d'adoption de la 6^{ème} modification par le conseil municipal de Villasavary.

La réduction d'un hectare de la zone 1AUe pour un classement en zone A ne pose en soi aucun problème puisqu'elle permet la restitution d'un terrain en zone agricole et qu'elle a été demandée par le propriétaire exploitant, la commune souhaitant accéder à cette demande.

La suppression de l'emplacement réservé n° 7, avec comme seul accès légal à la R.D. 623 le C.E. n° 36, a pour conséquence l'enclavement des parcelles n° 46 a et 46 b (n° 102, 103, 104 et 105 de la dernière numérotation).

La commune souhaitant dans l'O.A.P. la création de la voie structurante de la zone au niveau des parcelles n° 79 et 49 (n° 104, 105 et 49 de la dernière numérotation), afin de respecter le règlement départemental de voirie qui n'autorise qu'un seul accès par zone à une R.D., la suppression du C.E. n° 36 comme unique accès à la R.D. 623 devient obligatoire. Dans l'intérêt d'utilité publique, il devient évident que la réalisation de la voie structurante qui doit être classée chemin rural, est du ressort de la commune.

Un permis de construire sur la parcelle n° ZS 79 (n° 103, 104 et 105 de la nouvelle numérotation) a été accordé à la SARL CPV LAOUZANO le 21 juillet 2016 et son annexe 1 prévoit expressément que le pétitionnaire devra solliciter et obtenir une permission de voirie **avant** toute intervention sur le domaine public routier départemental. Or l'accès implanté sur la parcelle n° ZS 46 b (n° 104 et 105 de la dernière numérotation) a été empierré bien avant l'obtention du permis de construire (Cf. cliché n° 9 de la pièce n° 3).

Si l'O.A.P. prévoit bien l'emplacement de la voie structurante avec un point de raccordement unique à la RD 623, voie qui longe sur sa partie Nord et Est la parcelle n° ZS 50 (n° 81 de la dernière numérotation), il n'est mentionné nulle part dans ce document que la réalisation de cette voie est prise en compte par la commune.

Effectivement, lorsque la voie structurante prévue à l'O.A.P. aura été réalisée en permettant le désenclavement de toutes les parcelles de la zone des Agals, il pourra être envisagé une aliénation du chemin rural objet de la parcelle n° ZS 51 (n° 83 de la dernière numérotation).

Outre que, dans le dossier de présentation du projet de 6^{ème} modification du P.L.U., ne figure aucun engagement écrit de monsieur Jean-François OURNAC de laisser le passage, le dossier n'indique pas comment et par qui est réalisée la voie structurante longeant la partie Nord et Est de la parcelle n° ZS 50 (n° ZS 81 dans la dernière numérotation).

Si comme l'indique le maire, le P.L.U. n'impose pas la plantation d'arbres dans la bande des 3 mètres des canalisations d'eau, le projet de 6^{ème} modification du P.L.U. prévoit la suppression de l'emplacement réservé n° 8 et le report de la réalisation de la bande plantée à chacune des opérations privatives. Comme les canalisations longent la R.D. 623, en prenant en compte les obligations de l'article 37 du règlement départemental de voirie et les articles R.152-2 et R.152-4 du code rural, il conviendrait d'imposer un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la R.D. pour toute réalisation de bande plantée.

Au regard des difficultés de stationnement constatées rue du Barry au niveau de la rue de l'Égalité, l'extension du parking qui est situé sur la parcelle D 407 et sera la propriété de la commune fin 2017, par la création de l'emplacement réservé n° 9, apparaît être une bonne mesure dans l'intérêt collectif. Cet emplacement réservé est prévu d'une superficie de 350 m² sur la parcelle D 405 qui est d'une superficie de 2 470 m², ce qui ne représente que 14,17 % de la surface de la dite parcelle et 6,86 % des 5 100 m² pour lesquels M. BOMBAIL, Alain a demandé un certificat d'urbanisme pour la réalisation de 10 logements.

En outre, ni le propriétaire actuel, l'indivision GAY, Gilbert et Danièle, ni les potentiels futurs acquéreurs, M. BOMBAIL, Alain et Mlle BOMBAIL, Marion, n'ont émis une quelconque remarque sur le projet.

Enfin l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUe des Agals n'est que la résultante des modifications envisagées par le projet de 6^{ème} modification mais elle devra tenir compte de mes remarques sur la réalisation de la voie structurante où la commune ne peut transférer à des particuliers sa responsabilité de ne pas enclaver des parcelles dans le respect de l'accès unique à la R.D. 623.

II – Conclusions du commissaire enquêteur.

Considérant que :

- la réalisation de ce projet de 6^{ème} modification du P.L.U. s'inscrit dans un souci légitime de la commune de maîtriser son urbanisation,
- ce projet doit être effectif rapidement sans attendre une révision du P.L.U. qui ne sera réalisée que dans un à deux ans,
- la procédure relative à l'information du public a bien été respectée, tant en ce qui concerne la publicité que la composition et les modalités de consultation du dossier d'enquête,
- les élus et la population locale n'ont, dans leur ensemble, émis aucun avis favorable ou défavorable à ce projet,
- la modification de la délimitation de la zone 1AUe dite des Agals par le reclassement en zone A d'un hectare de terrain est de nature à sauvegarder l'espace agricole,
- cette modification a été faite à la demande du propriétaire exploitant de la parcelle concernée et que la commune a souhaité accéder à celle-ci sans que personne ne s'y oppose,
- la suppression de l'emplacement n° 7 est de nature à enclaver des parcelles du fait de la création d'une voie structurante de la zone avec accès unique à la R.D. 623 au niveau de la parcelle n° ZS 79 (n° 104 et 105 de la dernière numérotation) et de la fermeture en conséquence de l'accès à la R.D. 623 par le C.E. n° 36,
- dans un but de tranquillité, de sécurité et d'utilité publiques, il appartient à la commune de se charger de la réalisation de la voie structurante avec son accès unique à la R.D. 623 en la classant en chemin rural,
- dans le dossier présenté, il n'y a aucun élément tangible sur la réalisation de cette voie structurante quant aux modalités pratiques et à l'identité du réalisateur,
- l'O.A.P. se contente de matérialiser la voie structurante de façon sommaire sans en définir les caractéristiques et son tracé exact,
- l'accès à la R.D. 623 créé par M. Jean-François OURNAC sur la parcelle n° 79 (n° 104 et 105 de la dernière numérotation) l'a été sans autorisation de voirie au conseil départemental et que par conséquent pour l'instant il est illégal,
- la commune ne saurait transférer à des particuliers sa responsabilité de ne pas créer de parcelles enclavées par suite d'une décision relevant de sa seule compétence,

- il n'est pas sain de laisser le règlement du désenclavement des parcelles à une simple promesse orale de laisser libre le passage alors que l'accès par lui-même a été réalisé sans autorisation de voirie qui n'est valable que 15 ans et est renouvelable à son expiration,
- la suppression de l'emplacement réservé n° 8 destiné à une bande plantée qui recouvre des terrains du domaine public départemental est la correction d'une erreur matérielle,
- cette correction entraîne le report de la réalisation de la bande plantée à chacune des opérations privatives,
- il n'a pas été tenu compte du passage le long de la R.D. 623 de deux canalisations d'eau et de la réglementation qui s'impose à ce type de canalisations,
- la commune sera effectivement propriétaire de la parcelle n° D 407 à la fin de 2017, parcelle qui supporte actuellement un parking sous-dimensionné au regard de la fréquentation,
- la création de l'emplacement réservé n° 9 répond à un souci de la commune de pallier un déficit d'emplacements de stationnement dans une zone impactée par les commerces et les services,
- cette création n'obère qu'à peine 7% de la surface d'un terrain de 5 100 m² destiné à un projet de réalisation de 10 logements,
- la multiplicité de numérotation différente pour une même parcelle est de nature à créer des confusions dans l'esprit du public
- la non mise-à-jour de la numérotation des parcelles avec la dernière en date sur le document graphique du projet alors qu'il devient opposable dès l'approbation par le conseil municipal du projet, est de nature à créer des erreurs,

En conclusion de cette enquête, en l'état actuel du dossier,

J'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de 6^{ème} modification du P.L.U. de la commune de Villasavary

avec les réserves suivantes :

➤ la suppression de l'emplacement réservé n° 7 ne pourra se faire que de façon concomitante avec la création de la voie structurante prévue à l'O.A.P. sur les parcelles n° ZS 79 et 49 (n° 104, 105 et 49 de la dernière numérotation en vigueur) par la commune en la classant comme chemin rural ou en sollicitant une permission de voirie auprès du service des routes du conseil départemental ;

➤ la mention sur l'O.A.P. ou son règlement, d'un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la R.D. 623 pour la réalisation de la bande plantée le long de cette R.D.

et les recommandations suivantes :

➤ une mise à jour de la numérotation des parcelles sur le règlement graphique joint à la 6^{ème} modification validée par le conseil municipal qui devient un document opposable ;

- à la fin de la restructuration de la zone des Agals , une aliénation possible du chemin d'exploitation n° 36 – parcelle n° ZS 51 (n° 83 de la dernière numérotation en vigueur) ;
- un bornage effectif de l'emplacement réservé n° 9.

Villemoustaussou, le 17 septembre 2016.

Le commissaire enquêteur



René LEMPEREUR

