

# **DEPARTEMENT DE L'ARIEGE**

## **COMMUNE de RIEUX de PELLEPORT**

**Enquête publique unique ayant pour objet la demande présentée par le Maire de la Commune de RIEUX de PELLEPORT portant sur une opération de construction de logements locatifs et de changement de destination de bâtiments existants et la mise en compatibilité du POS de la commune**

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Enquête du 17 juillet au 18 août 2014**

**Christian MOIROT**  
**Commissaire enquêteur**

## **1- Introduction**

Le projet se situe sur l'emplacement d'une ancienne ferme actuellement occupé par un restaurant, une ancienne discothèque, une entreprise artisanale et une aire de stationnement liée à la discothèque et entièrement artificialisée. Tous les terrains concernés se trouvent en zone agricole (NC) du POS de la commune.

Un aménageur privé propose de réhabiliter les bâtiments existants et de construire quatre villas (destinées à être louées pour un loyer modique) à l'emplacement de l'aire de stationnement. Les bâtiments existants seraient transformés soit en salle de réception liée au restaurant si celui-ci est ré-ouvert soit en dix logements locatifs ou destinés à la vente à l'usage de l'Institut Médico Educatif (IME) voisin de Saint JEAN du FALGA. Une aire de stationnement de 48 places serait conservée.

Ce projet relève de la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) du fait de son caractère d'intérêt général et de la nécessité de mettre en compatibilité avec le POS de la commune. D'autre part, il concourt à la « mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines » ce qui conditionne également le recours à une PIL (article L300-6-1 du code de l'urbanisme).

Toute PIL fait l'objet d'une évaluation environnementale car il importe d'identifier les incidences du projet sur les sols et sur les eaux, sur la qualité de l'air, sur le paysage, sur la faune, sur la flore et sur les milieux naturels, sur la zone Natura 2000, sur l'activité agricole et sylvicole et son impact en termes de nuisances sonores ou olfactive.

D'autre part, d'un point de vue administratif, le projet a pour conséquence de « consommer » des terrains agricoles ce qui ne peut s'envisager que si l'impact sur l'activité agricole est justifié au regard de son caractère d'intérêt général.

Enfin, le projet présenté est à maîtrise d'ouvrage privée et il n'est pas encore totalement arrêté, notamment en ce qui concerne le changement de destination des bâtiments existants, il convient donc pour la collectivité de s'assurer du suivi de son évolution.

C'est en faisant le bilan entre les impacts identifiés par l'évaluation environnementale, les conséquences administratives du projet, les remarques énoncées dans les avis des Personnes Publiques Associées et dans les observations du public et les bénéfices attendus de l'opération que le commissaire enquêteur peut construire son avis et l'argumentation qui le justifie.

## **2- Bilan de l'enquête**

Le public n'a pas participé à cette enquête ni par l'intermédiaire de remarques inscrites dans le registre d'enquête ni en contactant le commissaire enquêteur au cours des permanences ni en lui écrivant. Le commissaire enquêteur interprète cette non-mobilisation comme un signe du consensus entourant ce projet et du « soulagement » ressenti par la population et les élus parce que sa réalisation garantirait la fermeture définitive de la discothèque

### **3- Le point de vue environnemental**

Les conclusions de l'évaluation environnementale sont sans ambiguïté : aucun effet négatif ne peut être imputé au projet. Son impact est nul sur la faune, la flore et les milieux naturels, la zone Natura 2000 dont il est déconnecté et les activités agricoles et sylvicoles.

En revanche des effets positifs sont pointés. Il s'agit :

- de la re-perméabilisation des sols de jardin qui favorise l'infiltration des eaux et la réduction de la vitesse d'écoulement des eaux pluviales dans les récepteurs,
- de l'arrêt définitif de la discothèque et des nuisances associées,
- de la densification d'une zone urbanisée avec la possibilité d'une desserte en transport publique,
- de l'éventuelle réduction des temps de transport des enfants et adultes fréquentant l'IME de Saint JEAN du FALGA avec en corollaire une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En outre, l'étude complémentaire concernant la conformité du projet avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) montre qu'il ne porte pas atteinte aux milieux concernés par la trame verte et bleue.

**Le commissaire enquêteur estime donc que le projet améliore la situation de la commune de RIEUX de PELLEPORT du point de vue de l'environnement.**

### **4- Le point de vue de l'intérêt général**

Le caractère positif des incidences du projet sur l'environnement représente déjà en soi un élément constitutif de l'intérêt général dont il est porteur.

Il convient aussi de prendre en considération le fait que ce projet favorise la mixité sociale par la création de logements locatifs à faible loyer et par l'installation éventuelle de personnes handicapées au sein d'une zone urbaine.

La mixité fonctionnelle est également favorisée puisque le projet prévoit la cohabitation au sein d'une même zone d'une activité artisanale existante et également d'un restaurant avec une salle de réception, si le logement des pensionnaires de l'IME n'aboutissait pas. Notons aussi la présence d'une zone tampon avec le maintien d'un parking de 48 places qui éviterait les nuisances liées à l'activité de restauration.

La densification d'une zone urbaine, en ce qu'elle participe du principe d'économie de l'espace porté au niveau national par la loi ENE et la loi ALLUR suite au constat des consommations excessives des dernières décennies et plus particulièrement en ARIEGE porte également un caractère d'intérêt général.

Notons encore que la réalisation de ce projet donnerait un coup d'arrêt définitif à l'exploitation d'une discothèque dont les nuisances ont marqué de façon durable

la population et les élus de RIEUX de PELLEPORT et des communes avoisinantes.

**Le commissaire enquêteur, considérant les bénéfices qu'il apporte à l'environnement, la mixité sociale et fonctionnelle dont il est porteur et la densification d'une zone urbanisée qu'il implique, estime que ce projet de PIL présente un caractère d'intérêt général.**

## **5- Le point de vue des Personnes Publiques associées**

Dans leurs avis favorables, concernant les réseaux d'eau potable et d'assainissement, le SMDEA et le SIVOM du Plantaurel regrettent, chacun pour ce qui concerne leur compétence, que les réseaux devant desservir les nouvelles constructions soient de droit privé puisqu'ils passent sous des voiries privées. La question est d'importance puisqu'elle conditionne les conditions d'intervention des services sur ces réseaux. La meilleure solution consisterait pour ces deux organismes en un rachat par la commune des nouvelles voiries desservant le lotissement car ainsi les réseaux qui passent sous les chaussées deviendraient publics.

Le commissaire enquêteur a demandé à Madame BARBARIA, Maire de RIEUX de PELLEPORT, quelles sont les intentions de la commune concernant l'acquisition de l'emprise de ces voiries. Madame le Maire répond que la commune souhaite acquérir les nouvelles voiries créées par le projet, que la proposition en a été faite au propriétaire lequel n'a pas encore rendu sa réponse. Dans sa 1<sup>ère</sup> remarque le SCoT de la vallée de l'Ariège regrette que le projet de PIL ne se conforme pas aux propositions d'amélioration proposées par le CAUE. Il apparaît cependant que la demande de permis de construire déposée le 24/06/2014 par la SCI TOURNIERE reprend bien la proposition de créer un chemin piétonnier entre les deux villas situées au nord pour relier le lotissement au parking. D'autre part, dans cette demande de permis de construire, deux villas sur 4 sont implantées en limite de parcelle. On peut donc dire que les propositions du CAUE et du SCoT ont été prises en compte en grande partie, si ce n'est par le dossier de PIL, du moins par le dossier de demande de permis de construire qui en est la conséquence.

Dans sa 2<sup>ème</sup> remarque, le SCoT demande la mise en place d'un suivi par la commune et ses partenaires institutionnels du projet de réhabilitation de l'ancienne discothèque en vue de garantir la qualité de l'ensemble du secteur. A la question posée à ce sujet par le commissaire enquêteur, Madame BARBARIA répond qu'elle suit attentivement les négociations entre la SCI TOURNIERE et l'IME de SAINT JEAN du FALGA et qu'elle ne manquera pas d'émettre ses observations lorsque le projet de réhabilitation sera arrêté. D'autre part, ce projet donnera lieu à une demande de permis de construire sur lequel la commune aura à émettre un avis de même que les partenaires institutionnels et en particulier le SCoT de la vallée de l'ARIEGE.

**Le commissaire enquêteur reprend à son compte le souci exprimé par le SMDEA et le SIVOM du Plantaurel. Il estime que le projet peut très bien être réalisé avec des réseaux d'eau potable et d'assainissement privés mais qu'il serait bien préférable pour l'avenir et leur bon fonctionnement que ces réseaux deviennent publics. Le commissaire enquêteur recommande cette acquisition sans toutefois donner à cette recommandation la valeur d'une réserve.**

**La prise en compte pour la plus grande part de la proposition du CAUE dans la demande de permis de construire des 4 villas améliore de façon significative le projet et en particulier la desserte piétonnière du parking à partir du lotissement.**

## **6- Le point de vue de l'activité agricole et la modification du POS**

Les terrains concernés par le projet sont déjà totalement artificialisés puisqu'ils sont occupés par une entreprise artisanale, un restaurant, une ancienne discothèque et une aire de stationnement revêtue de granulats compactés. Comme le fait remarquer Monsieur MONOURY Conseiller en Urbanisme et Aménagement à la Chambre d'agriculture de l'ARIEGE « l'impact sur le foncier agricole sera nul et l'impact indirect sur les activités agricoles voisines très faible vue l'urbanisation existante du secteur. »

De ce point de vue, la modification du POS transférant 7 700 m<sup>2</sup> de la zone NC à la zone UB peut apparaître comme une régularisation permettant l'intégration d'une dent creuse à une zone urbanisée.

La seule explication du classement actuel de ce secteur provient du fait que les bâtiments existants étaient autrefois les bâtiments d'exploitation d'une ancienne ferme.

**Le commissaire enquêteur estime donc que, l'activité agricole ne subissant du fait de la modification du POS aucun préjudice, cette modification prend acte de l'état actuel du terrain pour permettre une implantation conforme à l'intérêt général.**

## **7- Information du public**

Les parutions de l'avis d'enquête dans la presse ont bien eu lieu aux dates prévues par la loi. Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage de cet avis d'enquête sur le panneau utilisé habituellement par la commune et sur le terrain. Le problème de format et de couleur des affiches dont le commissaire enquêteur s'est fait l'écho dans le rapport d'enquête a été résolu ultérieurement. Comme il l'a déjà indiqué plus haut, le commissaire enquêteur pense que cette erreur est sans rapport avec la non-participation du public et que celle-ci doit plutôt être mise en relation avec le consensus général qui entoure la réalisation de ce projet surtout parce qu'il rend définitive la fermeture de la discothèque et la fin des nuisances associées.

Notons également que le dossier d'enquête est très clair et que l'évaluation environnementale comporte un résumé non-technique bien écrit et accessible à tous.

**Le commissaire enquêteur estime donc que l'information du public a été satisfaisante compte tenu du contexte et du consensus général qui entoure le projet.**

## **8- Conclusions du commissaire enquêteur**

Considérant que :

- la réalisation du projet aura des incidences positives pour l'environnement,
- ce projet présente un caractère d'intérêt général,
- la prise en compte par la commune de la plus grande partie des remarques des personnes publiques associées apporte une réelle amélioration au projet,
- l'impact sur le foncier agricole est nul,
- l'impact sur l'activité agricole est très faible,
- l'intégration des terrains concernés à la zone UB du POS peut apparaître comme une régularisation intégrant une dent creuse à une zone urbanisée,
- l'information du public peut être considérée comme satisfaisante,

**le commissaire enquêteur estime qu'il y a lieu d'émettre un avis favorable à la demande présentée par le Maire de RIEUX de PELLEPORT concernant une opération de construction de logements locatifs et de changement d'affectation de bâtiments existants et la mise en compatibilité du POS de la commune. Il souhaite cependant assortir son avis de la recommandation suivante :**

**-que la commune de RIEUX de PELLEPORT acquière à terme l'emprise des nouvelles voiries communales afin que les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement passent dans le domaine public de la commune.**

Fait à CASTEX, le 23 août 2014

Christian MOIROT  
Commissaire enquêteur