PLU - Enquête publique - Observations de Vivre à Bolquère

Remarque liminaire

Le bilan de la concertation, en ligne sur le site de la mairie, ne cite aucune des observations et suggestions émises par VAB, que ce soit au cours des différentes réunions de la commission PLU, par courrier écrit ou par recours contre des autorisations d'urbanisme délivrées par la municipalité.

Observations sur le PADD

Avec constance, VAB demande que Bolquère maîtrise son extension urbaine en limitant l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles.

Dans les objectifs chiffrés il est indiqué une dynamique de constructions neuves de 2 résidences principales pour 1 secondaire. Face à un taux de près de 90% de résidences secondaires, VAB souhaite l'arrêt de résidences secondaires dont le besoin n'est pas établi, ce que permet l'évolution législative (loi du 19 novembre 2024 : la servitude de résidence permanente constitue une limite au droit d'usage des biens immobiliers dans les zones tendues, au service du logement pérenne).

D'autre part, concernant l'hypothèse d'évolution démographique de +0.9 %/an, soit 110 habitants supplémentaires d'ici 2035, elle semble contredite par le diagnostic du PLU qui constate au contraire une perte d'attractivité de la commune et une stagnation de population sur les 15 dernières années.

Observations sur le règlement de PLU

Toutes zones hors UA

VAB propose en préambule dans chacun des articles 9 de rajouter :
« Caractéristiques architecturales et paysagères de toutes les zones à l'exclusion de la zone UA pour le maintien des caractéristiques architecturales patrimoniales. »
Comme le rappelle le règlement national d'urbanisme, les articles L111-16, L111-17 et R111-23 favorisant la prise en compte de la performance énergétique et environnementale du bâti sont d'ordre public.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 :
- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ; PLU de Bolquère ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

De surcroît, dans l'objectif de favoriser l'exemplarité environnementale et/ou énergétique, VAB propose d'introduire un bonus de constructibilité affectant le coefficient d'emprise au sol pouvant atteindre 20%.

De plus, il pourrait être inclus la mention suivante visant à inciter les pétitionnaires à intégrer une large surface vitrée sur les façades ensoleillées :
La conception des bâtiments doit prioriser le solaire passif en intégrant, aux façades ensoleillées, de larges surfaces vitrées isolantes favorisant aussi l'entrée de lumière.

Zone UA
VAB, soucieux de la vitalité future du « centre bourg » caractérisé lors de l'élaboration du PADD comme le site « administratif et de culte » de la commune, se doit de conserver, dans les conditions définies par le futur règlement du PLU, tout type de locaux de commerce, artisanale, activités de services et de restauration.
Voilà pourquoi VAB dans ce sens propose en page 33 d'introduire dans l'article 3 une interdiction de changement de destination pour les établissements de commerce et d'artisanat.
D'autre part, VAB est très favorable à la possibilité du maintien et conservation dans cette zone du village d'une activité agricole (basique ou innovante) pour la valorisation économique et son attractivité touristique.Pour cela VAB propose de déplacer page 32 la coche concernant les exploitations agricoles de « interdite » vers « admises sous conditions »

Zone UE2
Cette zone n'étant pas référencée dans le SCOT comme zone d'activité, elle mérite pour VAB une mise en valeur de la qualité paysagère d'entrée de village et de valorisation du patrimoine de la gare.
VAB est favorable à la revalorisation paysagère des abords de la gare telle que projetée.
VAB propose qu'au-delà de ce projet paysager, l'ensemble des terrains concernés par cette zone UA2 puissent, dans un objectif de reconquête paysagère, voir leur destination commerciale modifiée par suppression de bâti existant et interdiction de nouvelle construction.

Zone AU
Cette zone couvre l'ancienne friche de l'UDSIS mais aussi, au-delà, une partie forestière propriété communale que VAB souhaite voir conserver. C'est pourquoi VAB a dénoncé et déposé un recours gracieux puis juridique contre l'autorisation de construire délivré par la municipalité à la société Hectare sur l'ensemble du projet qui couvre toute la zone.
Au-delà de cette action :

- Pourquoi autoriser les toitures terrasse sur bâtiments R+2 alors qu'autour il n'y a que des toits en pente ?
- Pourquoi une hauteur R+5 soit 21m ?
- Pourquoi autoriser les garde-corps en verres opaques sur ossature aluminium thermolaqué ou barreaudage métallique vertical alors que tout autour ils sont tous en bois ?

Au titre du maintien de l'harmonie architecturale et paysagère, VAB propose d'interdire :
- les toitures terrasse
- les garde-corps en verres opaques sur ossature aluminium
thermolaqué ou barreaudage métallique vertical
-la hauteur de 21m en réduisant la volumétrie à R+4

Observations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

4 OAP figurent dans le document de travail transmis à VAB en avril 2025 :

- OAP 1 chemin d'Odeillo : logements locatifs à loyer maîtrisé
- OAP 2 entrée Est : zone mixte commerces / logements
- OAP 3 avenue des Lilas : voir observations sur zone AU
- OAP 4 la gare : voir observations sur zone UE

Observations sur le zonage d'assainissement des eaux usées

VAB renouvelle son questionnement quant aux capacités épuratoires de sa station, limitée à 12500 eh (équivalent habitants) face aux populations permanentes et saisonnières de Bolquère et Eyne.
Le rapport du bureau d'étude PURE Environnement fait silence sur ce point déterminant mais cite cependant dans son schéma directeur d'assainissement actualisé en 2021 :
"*Selon la commune, la population saisonnière supplémentaire en février et au mois d'août est de l'ordre de + 15 000 à +17 000 habitants.*"