

Département de la Haute Garonne

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

**Communication des observations écrites et orales recueillies
au cours de l'enquête**

(Article R123-18 du code de l'environnement)

Enquête publique

**La modification n°2 et à la révision allégée n°1 du plan local
d'urbanisme de la commune de LE FOUSSERET**

L'enquête publique relative à La modification n°2 et à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de LE FOUSSERET s'est déroulée du 25 octobre au 10 novembre 2021 selon les modalités d'organisation figurant dans l'arrêté municipal en date du 1^{er} octobre 2021.

Le siège de l'enquête se situait à la Mairie de LE FOUSSERET ou un dossier complet format papier et un registre d'enquête publique était à la disposition du public.

Le dossier en format numérique était consultable sur le site internet de la commune : WWW.mairie-lefousseret.fr/la_mairie/_urbanisme-plu.html .

Les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquête ouvert à la mairie ou envoyées par écrit à l'attention du commissaire enquêteur à la Mairie de Le Fousseret et/ou par voie électronique à l'adresse suivante : missions.mairie.le_fousseret@orange-business.fr.

Martine AVEROUS Commissaire enquêteur désignée par décision du tribunal administratif n° E21000080/31 du 11/06/2021 a tenu trois permanences en Mairie le lundi 25 octobre et le mercredi 3 novembre de 10h à 12H et le mercredi 10 novembre 2021 de 15H à 17H. Les permanences se sont déroulées sans difficulté particulière avec une fréquentation moyenne.

1- La Publicité

Les annonces réglementaires ont été diffusées dans La Dépêche du Midi le 06/10/2021 et le 26/10/2021 et Le Petit Journal le 28/10/2021 et le 04/11/2021.

La première annonce du Petit journal avait été commandée par la commune pour être diffusée le 07/10/2021 selon les délais réglementaire. Malgré la transmission par le Petit journal de l'attestation de parution, l'annonce n'a pas été diffusé le jour indiqué. La commune a relancé Le Petit Journal qui a reconnu l'échec de la parution suite à un problème technique et a proposé pour compenser de diffuser l'annonce le 04/11/2021.

L'affichage de l'avis a été réalisé sur 7 sites répartis sur la commune : Mairie 3 Rue de la Tour, 1 av. de Pyrénées, 2 ch de la Croix des champs, 3 route de Cazères, 4 place de la Halle, 5 sur le parking des écoles, 6 à la médiathèque et 7 sur le site de la zone d'activités de Borde Basse Hameau de Benque.

Pour compléter la publicité, l'avis sous forme de flyers a été distribué dans une centaine de boîtes aux lettres aux abords des opérations faisant l'objet de la modification n°2 et de la révision n°1 : jardin amérindien en bas du village, à côté du futur lotissement des Clottes et aux abords de la zone d'activités de Borde Basse hameau de Benque.

Enfin l'avis a été publié sur le site internet de la commune et diffusé sur l'application pour téléphone mobile de la commune deux fois en début et au milieu de l'enquête.

2- L'enquête publique unique de la modification n°2 et de la révision allégée n°1 du PLU concerne :

2.1 - La modification n°2 :

- La rectification de la zone inondable d'aléa fort sur le document graphique et clarification des règles du secteur Ap
- Le rétablissement ou réajustement d'un classement au règlement graphique sur les parcelles concernées par les décisions du tribunal administratif
- L'ajustement de l'OAP et reprise du règlement écrit et graphique sur la zone d'activités de Borde Basse pour distinguer les activités existantes et l'extension de la zone ;
- L'ajustement de l'OAP, et reprise du règlement écrit et des différents secteurs de la zone AU sur le secteur Les Clottes
- l'inscription de nouvelles possibilités de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ;
- L'évolution de divers points du règlement

2.2- La révision allégée n°1 :

- La procédure de révision allégée n°1 concerne l'aménagement d'un jardin associatif pédagogique : « jardin amérindien » par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL en zone N sur le secteur Naudet.

La modification n°2 du PLU concerne les orientations d'aménagement et de programmations (OAP), le règlement partie écrite, le règlement partie graphique et la liste des emplacements réservés.

La révision n°1 du PLU concerne les orientations d'aménagement et de programmations (OAP), le règlement (partie écrite), le règlement (partie graphique).

Dans les deux procédures, le rapport initial du PLU n'est pas modifié mais complété par les notices explicatives des deux procédures.

3- L'analyse des observations

Au cours de l'enquête 11 observations ont été recueillies soit 10 pendant les permanences et 1 courrier déposé en Mairie. Les observations 1, 3, 4, 6, 7, 8 et 9 ont été consignées dans un courrier ou document remis directement par son rédacteur lors de son passage à la permanence au commissaire enquêteur. Ces documents et courriers ont été enregistrés et annexés sous un numéro par ordre d'arrivée dans le registre d'enquête. Les observations 2 et 5 ont été écrites directement sur le registre d'enquête. Une observation orale a été recueillie lors de la 2^{ème} permanence émanant du promoteur pressenti du lotissement des Clottes. Il a présenté le plan masse du lotissement sans souhaiter le faire figurer dans le registre d'enquête.

Les observations peuvent être regroupées en quatre thèmes :

- **Thème 1 concernant les observations n° 1, 3, 7 et 10 et 4 sollicitent le reclassement en zone constructible de terrains situés en zone A ou N.** Ces observations ne sont pas en lien avec les objets de l'enquête publique de la modification n°2 et de la révision allégée n°1 du PLU. Les demandes en marge des zones U pourront être examinées lors d'une prochaine révision du PLU concernant la

répartition des zones et les ajustements à apporter au règlement graphique notamment l'observation 1 (AC 204, AB 413 et 414, H 449) et l'observation n° 4 (AB 29 et 30). Pour répondre au besoin immédiat, la parcelle AB 30 (observation 4) figure dans le projet de modification n°2 du PLU pour un changement de destination.

- Thème 2 concernant 2 observations à prédominance informative en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Les Clottes » et l'orientation d'aménagement et de programmation des Clottes.

L'observation n°2 émane d'un riverain qui s'inquiète des changements de son environnement et du traitement de la zone limitrophe avec le futur lotissement. Elle renvoie au projet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Clottes objet de la modification n°2. Les principes d'aménagements figurant dans L'OAP prévoient un traitement paysager « des lisières » c'est-à-dire les limites avec les lotissements voisins sous forme de haie d'arbuste. En outre une liaison douce permettra la communication entre les lotissements anciens et nouveau et un accès direct aux équipements collectifs existants ou à créer.

L'observation orale n°11 concerne la présentation par le lotisseur pressenti du futur projet de lotissement des Clottes (tranche 1) qui sera implanté sur la partie de la zone AUA agrandie et ouverte à l'urbanisation à l'occasion de la modification n°2. Le projet de lotissement présenté est constitué uniquement de maisons individuelles implantées sur des lots de taille quasi identique soit une conception classique qui n'intègre pas les principes de mixité des formes d'habitat figurant dans le PADD et suggérées dans l'OAP.

La figure 14 -Les Clottes : objectifs de création de logements dans le secteur ouvert à l'urbanisation (tranche 1 à 3) figurant dans l'OAP définit les formes urbaines qui figureront dans chacune des tranches : « *individuel ET/OU intermédiaire* » autorisant ainsi l'uniformité des formes d'habitat (lotissement de maisons individuelles) déjà présente sur la commune (hors centre historique). Pour rester conforme au principe de l'OAP et s'assurer une mixité des formes d'habitat nécessaire pour être en cohérence avec le PADD, il conviendrait de revoir la rédaction des formes urbaines à privilégier de ladite figure 14 de l'OAP des Clottes.

- Thème 3 Concernant le changement de destination de bâtiments situés dans la zone A. Les observations 4, 5 et 8 ont été pris en compte dans le projet de la modification n° 2 :

L'observation n°4 Ce changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle AB30 en limite ouest du village répond partiellement à la demande formulée lors de l'enquête qui est plutôt une demande de reclassement en zone constructible des parcelles AB 29 et 30. Il peut permettre toutefois la mutation de propriété et la transformation de cet ancien corps de ferme en logement à proximité immédiate du village comme le souhaite l'indivision propriétaire.

L'observation n°5 concerne le changement de destination des bâtiments annexés à l'habitation situés sur la parcelle E 79. Cette demande (2 bâtiments au lieu-dit Sajous) est intégrée dans le projet de modification n°2 du PLU. Le demandeur précise dans le registre d'enquête que sa demande concerne 3 bâtiments : Etable, grange, (ouverte) et dépendance et pas seulement 2 bâtiments. Ce point est à vérifier.

L'observation n°8 concerne le changement de destination d'un bâtiment agricole cadastré section D 950 sur un parcelle bâti dédié à une activité sportive pour en faire un espace intérieur sportif santé. Cette demande figure dans le projet de modification n° 2. Le projet est sérieux et ne pose pas de problème particulier.

L'observation n° 9 ne figure pas sur la liste des changements de destination jointes au projet de modification n°2 du PLU. Cette demande formulée par écrit en mars 2019 a été oublié et le demandeur sollicite son intégration dans la liste des bâtiments faisant l'objet d'un accord pour un changement de destination dans la présente modification n°2 du PLU. Cette demande est appuyée par Le Maire du Fousseret dans un courrier en date du 8 octobre 2021. Le projet concerne la création d'un lieu de réception avec des solutions d'hébergements. Les bâtiments sont 2 entrepôts industriels et parkings construits il y a une dizaine d'années et désaffectés du fait du transfert de l'activité vers une zone industrielle dans une commune voisine. Le bâtiment 1 prévoit la création de 3T2 pour hébergement de groupe ou individuels et une salle de 60 m2 environ. Le bâtiment 2 est destiné à la création d'une salle de réception à capacité variable pouvant être découpée en 3 volumes 70, 140 et 200m² pour répondre à tous les besoins : mariage, séminaires, expositions... Le projet présente un intérêt pour conforter le pôle service de Le Fousseret et est en adéquation avec le PADD du PLU et le PLH cependant il aurait été préférable de l'intégrer dès le départ au projet afin de recueillir l'avis de PPA car il suscite malgré tout un certain nombre de questionnements.

C'est au total une superficie de 450 m² qui va changer de destination soit une surface très importante au regard de la surface bâti actuelle de la parcelle. Un projet de cette envergure mérite des études approfondies et détaillées car qu'advient-il de ces surfaces en cas de changement de propriétaire ? N'est-ce pas disproportionné au regard du caractère exceptionnel et dérogatoire des autorisations de changement de destinations des bâtiments dans la zone A et notamment au regard des extensions proposées en zone A limitées à 200m² existant et extension confondue ?

- Thème 4 concerne la question de l'assainissement dans la zone UB. L'observation n° 6 émane d'une riveraine d'un projet immobilier qui s'inquiète des risques pour sa propriété, compte tenu de l'absence d'assainissement collectif et de la qualité du sol défavorable à l'assainissement individuel. Ce secteur et la demande ne sont pas en lien avec un des objets de l'enquête publique de la modification n° 2 et de la révision n°1 du PLU et ne peuvent être traités dans le cadre de la présente enquête. Elle est invitée à contacter Réseau 31 gestionnaire de l'assainissement de Le Fousseret

Tableau des observations

N° et type d'observation	Quartier Zonage Objet de l'observation	Thèmes abordés
1 Ecrite courrier	AC 204 Moulin du Hayl, AB 413/414 La ville, H 449 Lamouroux Plumet, AD 301 Le Coustala	Reclassement en zone constructible des parcelles situées en zone A et hors des secteurs objet de l'enquête
2 Ecrite registre	Les Clottes	Riverain du futur lotissement demande renseignements sur le projet d'aménagement et/ou la possibilité d'acheter une bande de terrain pour assurer leur tranquillité
3- Ecrite courrier	Croix de Labarthe Section D 268 et 269	Reclassement en zone constructible des parcelles jouxtant sa propriété bâtie situées en zone A et hors des secteurs objet de l'enquête.
4 Ecrite courrier	Parcelles AB 29 et 30 lieudit Chourbère	Reclassement en zone constructible de 2 parcelles en zone A. La parcelle bâti AB 30 fait l'objet d'une demande de changement de destination dans le projet de modification du PLU afin de permettre la rénovation du bâtiment. L'autre parcelle AB 29 non bâtie est en zone A
5 Ecrite + courrier	Parcelle E 79 lieudit Sayous	Changement de destination des bâtiments. Cette parcelle E 79 fait partie des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination identifié dans le projet de modification n°2 du PLU
6 Ecrite courrier	24 route de Lasserre Le FOUSSERET	Quartier situé en UB en assainissement autonome. Un projet immobilier est prévu sur la parcelle voisine du n°24 et la voisine s'inquiète de l'assainissement et des conséquences pour sa propriété. Cette requête ne fait pas l'objet de la modification et la révision du PLU en cours
7 Ecrite +courrier	Parcelles G494 et 495 quartier de Rondounin	Parcelles classées en zone N situées entre 2 parcelles bâtie. Le propriétaire âgé de 92 ans dont l'épouse est en EHPAD demande le reclassement en zone U afin de permettre la vente des terrains pour couvrir les charges liées à leur âge.
8 Ecrite courrier	Parcelle D 950 situé n° 3096 route de St Elix	Changement de destination d'un bâtiment situé sur la propriété bâti pour faire un espace intérieur sportif santé en lien avec une activité professionnelle au sein d'une association affilié à la fédération du spot rural. Ce bâtiment fait partie des bâtiments faisant l'objet d'un projet de changement de destination identifié dans le projet de modification n°2 du PLU.
9 Ecrite courrier	Parcelle E 799 lieudit Charriquet	Changement de destination de 2 bâtiments construction en dur ex locaux industriel. Ce bâtiment ne fait pas partie des bâtiments faisant l'objet d'un projet de changement de destination identifié dans le projet de modification n°2 du PLU.
10 Courrier	Parcelle G 918 Lieudit Rondounin	Reclassement en zone constructible de la parcelle classée actuellement en zone N hors des secteurs objet de l'enquête
11 Orale	Les clottes	Le promoteur présente le projet du lotissement qui sera réalisé à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Clottes

4 – Synthèse des observations

Les observations du public durant l'enquête publique regroupées dans les 4 thèmes abordés permettent d'aborder deux objets de la 2^{ème} modification du PLU :

- L'ajustement des règles pour mettre le périmètre soumis à Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en concordance avec le zonage AUA et faciliter l'urbanisation phasée du secteur « Les Clottes »
- L'inscription de nouvelles possibilités de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ;

Les autres objets de l'enquête n'ont pas fait l'objet d'observation de la part du public :

- La rectification de la zone inondable d'aléa fort sur le document graphique et clarification des règles du secteur Ap
- Le rétablissement ou réajustement d'un classement au règlement graphique sur les parcelles concernées par les décisions du tribunal administratif
- L'ajustement de l'OAP et reprise du règlement écrit et graphique sur la zone d'activités de Borde Basse pour distinguer les activités existantes et l'extension de la zone ;
- L'évolution de divers points du règlement

Cependant il convient de noter que la consultation des personnes associées a abouti sur un certain nombre d'avis relatifs aux autres objets du projet de modification N°2 du PLU :

- Le Conseil départemental de la Haute Garonne informe que l'aménagement du quartier des Clottes va générer un accroissement de véhicules que la commune devra anticiper par un aménagement sur la RD 7 : mise au gabarit, élargissement
- que les modifications du règlement relatives aux risques d'inondation ont fait l'objet d'un avis détaillé de la part des services préfectoraux (Division départementale des territoires) dans le cadre de la consultation des PPA.

La révision allégée du PLU relative à l'aménagement d'un jardin associatif pédagogique : « jardin amérindien » n'a fait l'objet d'aucune observation.

Les observations émises durant l'enquête par le public et par les PPA mettent en relief les points problématiques et la commune, autorité organisatrice de la présente enquête, est consultée pour donner son avis sur la/les solutions pressenties.

1- Les Clottes :

Le projet de lotissement présenté constitué uniquement de maisons individuelles implantées sur des lots de taille quasi identique n'intègre pas les principes de mixité des formes d'habitat figurant dans le PADD (Objectif 1 « offrir des logements accessibles à tous ») et suggérées dans l'OAP (qualité architecturale et urbaine).

Cette question a été également soulevée par la préfecture lors de la consultation des Personnes publiques associées (PPA)

« Il serait souhaitable de ne pas miser uniquement sur l'aménagement de lots libres, de proposer des formes urbaines variées et qualitatives et de travailler la répartition spatiale des différentes formes d'habitat »

Les modifications introduites pour donner suite aux observations de la Préfecture ne permettent pas l'introduction des formes urbaines variées et qualitatives sur le site des Clottes. De fait la rédaction des formes urbaines à privilégier par tranche dans la figure 14 en fin du projet de l'OAP des Clottes permet de contourner les règles figurant dans le PADD et le principe figurant par ailleurs dans l'OAP. Pour y remédier il convient de modifier la rédaction de ladite figure 14 concernant les formes urbaines qui figureront dans chacune des tranches c'est-à-dire mettre « individuel **ET** intermédiaire » à la place de « individuel ET/OU intermédiaire » et « individuel **ET** intermédiaire **ET** collectif » à la place de « individuel ET/OU intermédiaire ET/OU collectif ».

2- Le changement de destination de bâtiments situés dans la zone A.

La demande de changement de destination de deux entrepôts désaffectés situés Parcelle E 799 lieudit Charriquet en zone A ne figure pas dans le dossier mis à l'enquête bien que la demande ait été faite en mars 2019. De ce fait, le demandeur sollicite l'inscription du changement de destination dans le projet de la modification n°2 du PLU en cours d'enquête. Ces deux entrepôts concernent une superficie de 450 m² qui intègre pour le bâtiment 1 une terrasse couverte de 60m² et 3 parkings de 70m² et pour le bâtiment 2 - 200m² en un seul volume. Le tout couvert de panneaux photovoltaïques. Le changement de destination de ces deux bâtiments se rajoutent à un tènement bâti existant déjà important sur la parcelle en contraste avec les règles de la zone A relative à l'extension des constructions existantes elles même limitées à 200 m² par bâtiment (existant+ extension). L'importance du projet, nécessite l'application stricte de la procédure applicable au changement de destination et de recueillir l'avis des personnes habilitées et notamment des PPA car il suscite des questionnements.

La Préfecture dans son avis émis lors de la consultation des PPA rappelle les règles concernant la désignation des nouveaux bâtiments en zone agricole susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination :

« Il conviendra de joindre à la notice une reconnaissance photographique permettant d'assurer leur identification. Les critères retenus par la collectivité pour justifier de celle-ci (enjeux de pérennisation, état de la structure, compatibilité avec l'environnement paysager et l'activité agricole...) seront à préciser »

Le projet de ce changement de destination nécessite toutes ces informations pour être retenu ; des études de marché pour s'assurer de la pérennité du projet, l'analyse des contrats en cours (les panneaux photovoltaïque) et leur compatibilité avec le projet, l'usage des bâtiments en cas de mutation de propriété.

Le règlement écrit stipule que le changement de destination des constructions identifiées doit se faire dans le respect de la volumétrie existante. Cela inclut il les parkings et la terrasse couverte ?

Cette demande présentée tardivement sort des demandes habituelles de changement de destination des bâtiments en zone agricole et nécessite un examen approfondie incompatible avec les délais octroyés par l'enquête publique. Quelle réponse la commune apporte-t-elle à ces interrogations pour appuyer cette demande et sécuriser l'acceptation du changement de destination et notamment la compatibilité avec l'environnement paysager et l'activité agricole?

3- Risque d'inondation :

La Préfecture service DDT demande dans le cadre de la consultation des PPA la prise en compte du risque inondation en se référant au document cadre joint à leur réponse en annexe 2 -En cohérence avec la vocation et les dispositions de chaque zone (Ubi, A, Ap, et Nj).

Pouvez -vous nous indiquer pourquoi nombre de ces demandes n'ont pas été intégrées au dossier mis à l'enquête et pourquoi l'avis émis n'a pas fait l'objet d'une réponse officielle de la part de la collectivité ?

Conclusion

L'incident concernant la publication de l'avis d'enquête dans le Petit journal 15 jours avant le début de l'enquête du fait d'un problème technique invoqué par le journal a été compensé par une publication le 4 novembre. C'est incident est indépendant de la volonté de la commune qui avait bien engagé les démarches et disposait de toutes les attestations de parution requises.

Il convient de souligner que la Commune a renforcé par ailleurs l'information du public : distribution de flyers dans les boites aux lettres des riverains des principales opérations objets de l'enquête (quartier des Clottes, Borde Basse, jardin amérindien) l'avis a été diffusé à plusieurs reprise dans l'application de la mairie et en continu sur son site internet, un affichage renforcé a été réalisé sur site (les Clottes, borde Basse, et jardin amérindien).

La fréquentation moyenne de la permanence a été normale pour ce type d'enquête et l'information du public n'a pas été impacté par cet incident.

Les PPA consultés ont émis divers avis qui figurent dans le dossier mis à l'enquête avec le projet de réponse de la commune. L'avis émis par la Préfecture a notamment fait l'objet d'une réponse provisoire de la commune. L'information du public aurait gagné en clarté si la réponse avait été définitive. La Préfecture a effectué un travail approfondi sur l'opération des Clottes et sur d'autres points relatifs aux objets de l'opération. La prise en compte de ce travail et la justification des choix de la commune dans une réponse claire et définitive aurait facilité la compréhension du projet soumis à l'enquête.

Seulement deux des objets de la 2^{ème} modification du PLU de Le Fousseret ont fait l'objet de remarques en lien avec les objets de la modification n°2. Les autres objets semblent avoir été perçus comme une évolution légitime du document d'urbanisme et notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité de Borde Basse actée dans le PADD et figurant aussi dans le PLH dans le cadre de la création d'emploi à proximité des zones d'habitation.

La révision allégée n°1 pour la création d'un jardin associatif pédagogique : « jardin amérindien » n'a fait l'objet d'aucune observation de la part de public.

Fait à Toulouse en 2 exemplaires

Le 18/11/2021

Monsieur Pierre LAGARRIGUE

Maire de LE FOUSSERET

Madame Martine AVEROUS

Commissaire enquêteur

DECISION DU
11/06/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E21000080 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 09/06/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune du Fousseret demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la révision allégée n° 1 et la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune du Fousseret ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu l'arrêté de délégation du 26 janvier 2021 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

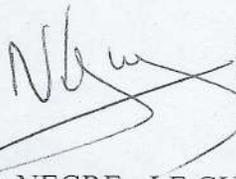
ARTICLE 1 : Madame Martine AVEROUS est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

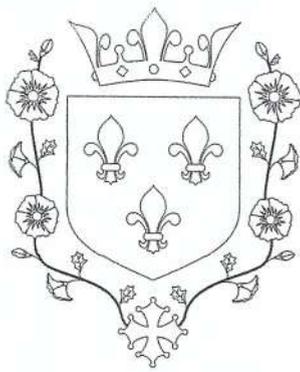
ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune du Fousseret et à Madame Martine AVEROUS.

Fait à Toulouse, le 11/06/2021

La magistrate déléguée.


Florence NEGRE - LE GUILLOU





MAIRIE
DU
FOUSSERET

Le Fousseret, le 25 novembre 2021

Monsieur Pierre LAGARRIGUE
Maire du FOUSSERET
1 rue de la Tour
31430 LE FOUSSERET

à

Madame Martine AVEROUS
Commissaire enquêteur

Vos références : Affaire suivie par

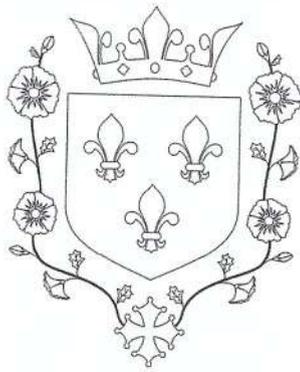
PL/PL

Suivi par M. Pierre LAGARRIGUE

Objet : Réponse de la commune du Fousseret à la synthèse du commissaire enquêteur

Réf : URBA-PLU Reponsa Synthese ComEnq v1 RevuPL 211124

LETTRE RAR



MAIRIE
DU
FOUSSERET

Le Fousseret, le 25 novembre 2021

Monsieur Pierre LAGARRIGUE
Maire du FOUSSERET
1 rue de la Tour
31430 LE FOUSSERET

à

Madame Martine AVEROUS
Commissaire enquêteur

Madame le commissaire enquêteur,

Vous venez de me remettre en mains propres, jeudi 18 novembre 2021 un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique qui a eu lieu au Fousseret au 25 octobre au 10 novembre 2021. Je vous en remercie vivement.

Vous sollicitez, à l'issue de ce procès-verbal de synthèse et pour la date du 26 novembre, des réponses à des observations soulevées par votre examen du dossier ou par des demandes faites au cours de l'enquête.

Sur les observations des personnes publiques associées (PPA)

Il s'avère que les observations des PPA ont été reçues en mairie, au cours de l'été 2021, période durant laquelle la commune était administrée par une délégation spéciale nommée par le Préfet suite à l'invalidation de l'élection municipale 2020. Cette délégation avait pour mission réglementaire d'assurer les affaires courantes et de préparer de nouvelles élections et n'a pas, de ce fait, traité ce dossier.

L'élection municipale s'est déroulée le dimanche 12 septembre 2021 et les élus ont réellement pris leur fonction le 21 septembre 2021. L'enquête publique a été lancée, sans tarder, par un arrêté du 1er octobre 2021. Ainsi, les services administratifs en charge du suivi du dossier n'ont fait que préparer des projets de réponses, qu'il était envisagé de rendre définitives à l'issue de l'enquête publique. De même, le bureau d'étude accompagnant la commune n'a pas intégré les éléments écrits ou cartographiques au dossier étant prévu de le faire, là aussi, à l'issue de l'enquête publique.

Sur l'ensemble des observations

Sur l'ensemble des observations, autres que celles indiquées ci-dessous, la commune s'engage à donner une suite conforme aux recommandations du commissaire enquêteur.

Sur la modification du règlement d'urbanisme concernant les zones inondables,

La commune s'engage ici à ce que les observations de la DDT soient intégrées au règlement écrit et graphique.

Sur l'OAP des Clottes

Vous indiquez que la zone AUa a été agrandie et ouverte à l'urbanisation. En fait, elle était déjà ouverte dans le PLU de 2016, la modification projetée opère un phasage de l'opération et crée une tranche 3 qui agrandit effectivement la zone ouverte AUa. La commune s'engage à ne pas ouvrir la tranche 3 et à la maintenir en AU0 jusqu'à ce que les besoins d'accueil rendent cette ouverture nécessaire.

Sur la taille des parcelles

Le projet de lotissement ne serait constitué que de maisons individuelles implantées sur des lots de taille quasi identiques.

A cette première observation, la commune précise que le projet envisagé dans le dossier est une division parcellaire, imaginée par un aménageur, qui ne réalise que les voiries et les réseaux. Ce dernier n'est pas un lotisseur construisant les maisons. Il commercialise des parcelles après aménagement.

Par ailleurs, en ce qui concerne les lots, leur division actuelle montre que leur surface va d'environ 400 m² à 800 m² pour les lots les plus grands. L'idée est de proposer des tailles de parcelles variées aux foyers ayant des capacités d'investissement, variées elles aussi.

Sur l'habitat social et collectif

L'OAP présentée dans le dossier comprend un macro lot destiné à accueillir du collectif, au moins une dizaine de logements. Cela peut satisfaire les 17% de logements sociaux collectifs requis par le PLH et le SCOT pour 49 logements envisagés dans le cadre des deux premières tranches.

Pour ce qui est de l'intermédiaire, il est tout à fait possible de l'effectuer dans le cadre de la division actuelle. Rien ne l'empêche,

Le cadre réglementaire, et notamment les règles d'implantation du bâti, et la petite taille des parcelles rendent même cette implantation souhaitable.

Sur le changement de destination de la parcelle E 799 située en zone A

Sur l'absence de cette demande dans le dossier initial

Cette demande ne figure pas dans le dossier initial du fait d'un oubli des services de la commune mais le demandeur avait bien sollicité l'inscription du changement de destination dès 2019. Ce rajout au dossier d'enquête publique implique qu'un examen par les PPA concernés soit effectué. Ainsi les PPA concernées ont-elles été consultées par email. La CDPENAF, principale concernée, en a accusé réception et n'a pas formulé d'opposition de principe, stipulant qu'elle statuerait lors de l'examen du permis de construire.

Sur les règles d'urbanisme évoquées

La règle qui limite à 200 m² tout projet d'extension en zone A, ne semble pas devoir s'appliquer ici puisque le projet concerne des bâtiments existants, qui ont reçu les autorisations d'urbanisme requises et qui n'ont pas vocation à être agrandis mais seulement à être réorganisés à volumétrie constante. Il s'agirait de poser des huisseries et de crépir les murs laissés bruts à la construction.

Sur la compatibilité paysagère

Un dossier sommaire présent dans le dossier d'enquête comporte des photographies suffisamment explicites sur la structure des bâtiments concernés et leur compatibilité avec l'environnement paysager. Il n'y est pas mentionné de changement dans l'enveloppe du bâtiment mais un ravalement de façade qui ne pourrait qu'apporter une plus-value paysagère. Autour de ces bâtiments, ce sont des prairies entretenues mais non exploitées faisant partie de la même unité foncière.

Sur la présence de panneaux photovoltaïques

Ces panneaux existent bien sur le toit des deux bâtiments ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme et ne semblent pas poser de problèmes. L'aménagement des bâtiments se fera sans impacter les toitures qui continuent d'exister jusqu'à la fin des contrats d'exploitation des panneaux solaires.

Sur la finalité du projet

Le changement de destination concerne un projet de création d'un lieu de réception avec des hébergements temporaires en modifiant des bâtiments existants vides et en bon état. La mairie soutient cette initiative privée qui viendrait compléter une offre d'hébergement trop rare sur le territoire.

En conclusion

La commune souhaite que cette inscription soit validée car ce projet d'accueil d'événementiel permettrait de proposer, sur le territoire, un service qui n'existe pas et que la commune n'est pas en mesure de créer. La réalisation de ce projet devant faire l'objet d'un permis de construire, le service instructeur sera à même de faire respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à ces réponses et je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Pierre LAGARRIGUE

PJ : Dossier annoté retourné

MAIRIE DU FOUSSERET / Tel : 05 61 98 50 10 /
Fax : 05 61 98 59 90 / mairie.lefousseret@orange.fr