

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE D'ESPERCE

Enquête publique relative à la Première modification du P.L.U de la commune d'Esperce (31)



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RÉFÉRENCE DU T.A. : E23000137/31

NOMBRE DE PAGES : 17

SOMMAIRE

PAGE

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
II - ANALYSE ET AVIS THÉMATIQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
I - A - THÈME A- SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
II - A - 1. THÈME A - I. LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
II - A - 2. THÈME A - II. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
II - B - THÈME B- SUR LE PROJET DE MODIFICATION.....	7
II - B - I. THÈME B-I. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	7
II - B - I. 1 : ER 1 CRÉATION D'UN PARC POUR LES ENFANTS	7
II - B - I. 2 : ER 2 AGRANDISSEMENT DE LA PLACE DE LA MAIRIE	7
II - B - I. 3 : ER 3 CRÉATION D'UN PARKING HORS HABITATIONS	9
II - B - II. THÈME B-II. LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET ÉCOLOGIQUES	
REMARQUABLES.....	9
II - B - II. 1 : LE BÂTI HISTORIQUE	9
II - B - II. 2 : LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE REMARQUABLE	9
II - B - II. 2.A : L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ	9
II - B - II. 2.B : LES FORMATIONS VÉGÉTALES LINÉAIRES QUALITATIVES	11
II - B - III. THÈME B-III. LA SUPPRESSION DE LA ZONE NH.....	12
II - B - IV. THÈME B-IV. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS	
IDENTIFIÉS.....	12
II - B- V. THÈME B-V. LA MISE A JOUR DES RÈGLEMENTS : GRAPHIQUE ET ÉCRIT....	13
II - C - THÈME C- SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES... 	15
II - D - THÈME D- SUR LES REQUÊTES HORS SUJET.....	16
III - CONCLUSION GÉNÉRALE.....	17

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique prescrite par arrêté communal N°2023-24 en date du 30 octobre 2023 de Monsieur Patrick LACAMPAGNE, Maire d'ESPERCE, porte sur :

la première modification du P.L.U. de la commune d'ESPERCE (31).

Les objectifs de cette première modification sont les suivants :

1. Rebalayer la liste des emplacements réservés et en prévoir de nouveaux,
 2. Repérer des bâtiments, notamment en zone agricole, sur lesquels permettre des changements de destination,
 3. Simplifier et unifier le règlement permettant les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle, au regard des dispositions législatives actuelles,
 4. Introduire des dispositions encadrant le potentiel de densification en zone UB, soit au travers de l'outil réglementaire soit au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
 5. Toiletter, actualiser et assouplir le règlement écrit du PLU,
 6. Repérer et protéger des éléments patrimoniaux ou écologiques remarquables,
- Apporter une meilleure lisibilité au plan de zonage.

Pour ce faire le projet prévoit de modifier le P.L.U. existant sur les points suivants :

- L'identification de 3 emplacements réservés : création d'un parc pour les enfants à proximité de la salle polyvalente, création d'un parking hors habitations et agrandissement de la place de la mairie.
- Les changements de destination de 11 bâtis existants.
- La mise à jour des pièces du P.L.U. : règlement graphique et écrit.
- La prise en compte environnementale, avec identification d'un élément du patrimoine bâti historique et d'éléments du patrimoine environnemental (formations végétales linéaires qualitatives et classement en Espace Boisé Classé du boisement de l'Est de la commune).

L'enquête publique s'est déroulée sans incident pendant 29 jours entiers et consécutifs du lundi 20 novembre 2023 au lundi 18 décembre 2023 inclus.

Pendant cette période, 5 personnes se sont présentées lors des trois permanences du commissaire enquêteur et 5 observations écrites ont été formulées.

II - ANALYSE ET AVIS THÉMATIQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rappelons que, l'analyse du dossier d'enquête publique, la visite de la commune, l'examen des cinq observations écrites et des cinq observations orales reçues pendant l'enquête publique m'ont permis de mettre en évidence un certain nombre de thèmes, qui sont les suivants :

THÈME A- SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

THÈME A – I. LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

THÈME A – II. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

THÈME B- SUR LE PROJET DE MODIFICATION

THÈME B-I. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

THÈME B-I. 1 : ER 1-CRÉATION D'UN PARC POUR LES ENFANTS

THÈME B-I. 2 : ER 2-AGRANDISSEMENT DE LA PLACE DE LA MAIRIE

THÈME B-I. 3 : ER 3-CRÉATION D'UN PARKING HORS HABITATIONS

THÈME B-II. LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET ÉCOLOGIQUES REMARQUABLES

THÈME B-II. 1 : LE BÂTI HISTORIQUE

THÈME B-II. 2 : LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE REMARQUABLE

THÈME B-II. 2.A : L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ

THÈME B-II. 2.B : LES FORMATIONS VÉGÉTALES LINÉAIRES QUALITATIVES

THÈME B-III. LA SUPPRESSION DE LA ZONE NH

THÈME B-IV. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS

THÈME B-V. LA MISE A JOUR DU RÈGLEMENTS : *RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET RÈGLEMENT ÉCRIT*

THÈME C- SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

THÈME D- SUR LES REQUÊTES HORS SUJET

Le mardi 19 décembre 2023, le commissaire enquêteur a transmis le procès verbal de fin d'enquête publique.

Dans son mémoire en réponse du 8 janvier 2023, Madame Sandrine BARTHE, première adjointe au Maire a répondu point par point aux cinq observations écrites reçues ainsi qu'aux interrogations du commissaire enquêteur.

Voir ANNEXE C : *PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS REÇUES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE* et ANNEXE D : *MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DÉPOSÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE* du rapport d'enquête.

II - A - THÈME A- SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II - A - 1. THÈME A - 1. LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pas d'observations du public sur ce thème.



👉 Avis du commissaire enquêteur :

Sur la publicité réglementaire, lors de la visite des lieux précédent l'ouverture de l'enquête publique, j'ai pu constater le respect des modalités d'affichage de l'avis d'enquête publique. Les publications dans la presse locale ont été effectuées conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique (Voir Annexe A du Rapport d'enquête).

Sur les modalités de consultation du public, elles ont été également conforme à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, aussi toute personne concernée ou intéressée a bien été informée et pouvait venir donner son avis sur le projet.

En conséquence, je constate que l'enquête publique s'est déroulée sans incident, et que la procédure réglementaire en la matière a bien été respectée.

II - A - 2. THÈME A - 2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Voir observations écrites :

- ↪ OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUÊTE :
REG-OBS-1 : M. MICHEL MANIQUAIRE
- ↪ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :
MAIL-OBS-3 : M. JEAN-MARIE HAMONET



CONCERNANT LA DEMANDE DE M. MICHEL MANIQUAIRE :

»»» PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur MANIQUAIRE, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, n'a pas rencontré le commissaire enquêteur, mais a formulé des observations écrites sur le registre d'enquête le 1^{er} décembre 2023 (voir annexe REG - Obs_n°1).

Cette observation concerne le dossier d'enquête et relève des redits, des fautes d'orthographe et des manquements. Notamment le fait que les avis des personnes publiques associées ne soient pas présent dans ce dossier. Ce document a été ajouté au dossier d'enquête à la demande du commissaire enquêteur le 4 décembre 2023.

Il questionne également sur les points suivants :

- x l'intégration de la Loi Climat et Résilience avec l'objectif ZAN,
- x l'intégration au nouveau PLU des objets non décrits,

l'indication de la nécessité de crépir les murs et murets des clôtures avec date de finition.



RÉPONSES DE LA COMMUNE :

1. Observations de Monsieur Michel Maniquaire :

- Les erreurs matérielles relevées seront effectivement corrigées.
- Concernant, l'application des dispositions issues de la Loi Climat et Résilience, et notamment celles visant la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la modification du PLU n'a pas eu pour objectif d'y répondre dans la mesure où il conviendra dans un premier temps que la Région (via le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires) puis le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Sud Toulousain expriment plus précisément les objectifs territorialisés qui seront applicables pour la Commune d'Esperce. Il est d'ailleurs probable que la prise en compte de cet objectif nécessite l'engagement d'une révision générale du PLU dans les prochaines années.
- La modification du PLU n'est qu'une évolution partielle et limitée du PLU. Les objectifs poursuivis sont décrits dans les actes prescriptifs. En outre, certaines évolutions ne sont pas permises par ce type de procédure, notamment si cela remet en cause l'économie générale du PADD. La modification du PLU implique donc de rester circonscrit dans les changements opérés. Néanmoins, le PLU reste un document vivant et évolutif susceptible d'évoluer en tout ou partie ultérieurement, notamment si une révision générale est engagée.

CONCERNANT LA DEMANDE DE M. JEAN-MARIE HAMONET :

»»» PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur HAMONET, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, s'est présenté lors de la 3^{ème} permanence. Il a formulé des requêtes et les a retranscrites dans son courrier électronique en date du 18 décembre 2023 (voir annexe MAIL - Obs_n°3).

Son courrier électronique précise les deux objets principaux de son intervention sur :

- x l'état des lieux et la prise en compte environnementale,
- x des compléments relatifs à la compatibilité de la présente modification du PLU avec des documents d'aménagement des territoires, notamment vis à vis de la gestion des eaux pluviales.

Il annexe à ce mail un courrier dans lequel il détaille ces deux volets de commentaires, ainsi que le *Projet de sauvetage de salamandres tachetées* (daté de février-mars 2018), une espèce protégée présente sur le territoire communal.



RÉPONSES DE LA COMMUNE :

5. Observations de Monsieur Jean-Marie HAMONET :

- Les documents transmis concernant l'opération de sauvetage de la salamandre tâchetée sont intéressants et pourront effectivement être mentionnés dans le profil environnemental apportant des compléments d'information sur les espaces et espèces à protéger.
- Il a été fait mention du SCOT, lui-même compatible au SRADDET, concernant la question de la trame verte et bleue. Il en est effectivement de même pour la question de l'eau, avec le PLU qui doit être compatible au SCOT, lui-même étant rendu compatible avec le SDAGE. Un schéma exhaustif de la hiérarchie des documents peut au besoin être ajouté en introduction de la notice explicative afin de donner à comprendre ces liens juridiques entre documents si cela peut être éclairant.

👉 Avis du commissaire enquêteur :

Sur la forme du dossier d'enquête, j'ai noté un certain nombre de remarques dans mon rapport d'enquête qui rejoignent celles de Monsieur MANIQUAIRE. Il est vrai que ce dossier, même s'il permettait au public de comprendre l'objet de l'enquête et d'en appréhender les enjeux, donnait la sensation d'avoir été bouclé à la hâte et aurait pu être perfectible.

Sur les erreurs et omissions relevées, je note l'engagement de la commune à les corriger, ainsi que sur l'opération de sauvetage de la salamandre tachetée qui pourra être mentionnée dans le profil environnemental.

Sur le fond du dossier d'enquête, l'objet de la présente enquête publique est une modification du PLU de la commune d'Esperce et non une révision. Aussi, comme le rappelle la commune dans sa réponse, elle porte donc seulement sur des points spécifiques ne remettant pas en cause l'esprit et l'économie générale de ce document d'urbanisme. Aussi, et à ce titre on ne peut mettre en cause la complétude du dossier.

II - B - THÈME B- SUR LE PROJET DE MODIFICATION

II - B - I. THÈME B-1 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

II - B - I. 1 : ER 1 CRÉATION D'UN PARC POUR LES ENFANTS

Voir observations écrites :

Pas d'observation sur ce thème.



👉 Avis du commissaire enquêteur :

La courbe d'évolution du nombre d'habitants d'Esperce montre une diminution constante de la population communale jusqu'en 1982. Dès lors, le nombre d'habitant est légèrement remonté pour se stabiliser de nos jours avec une remonté modeste mais régulière des naissances. Même si la municipalité ne fait pas de l'augmentation de la population une de ses priorités, la bonne dynamique d'une commune passe par une pyramide des âges équilibrée. A ce titre, de tels équipements ne peuvent-être qu'un attrait pour l'installation de jeunes ménages à Esperce.

Aussi, je ne peux être que favorable à cet emplacement réservé destiné à la création d'un city parc pour enfants, bien situé en bordure du centre bourg, à proximité immédiate de la salle polyvalente.

II - B - I. 2 : ER 2 AGRANDISSEMENT DE LA PLACE DE LA MAIRIE

Voir observations écrites :

↳ OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUÊTE :

REG-OBS-2 : MME NATHALIE PELATA



»» PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Madame PELATA, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, s'est présentée lors de

la 3^{ème} permanence. Elle a formulé une requête et l'a retranscrite par écrit dans le registre d'enquête en présence du commissaire enquêteur le 18 décembre 2023 (voir annexe REG - Obs_n°2).

Celle-ci concerne la destination de l'emplacement réservé ER n°2 qui est situé sur une parcelle dont elle a l'usage.

Dans le projet de modification, cet emplacement réservé est décrit comme une « parcelle à proximité de la mairie et de la place permettant un agrandissement de celui-ci ».

Dans la légende du règlement graphique du projet, il est défini comme une extension de l'espace public.

Quelle est la destination exacte de cet emplacement réservé ?

 RÉPONSES DE LA COMMUNE :

2. Observations de Madame Nathalie Pelata :

- La modification du PLU, portant sur des changements ciblés et précis il ne peut être donné suite à la dernière remarque visant les évolutions à apporter au règlement du PLU pour l'adapter au projet municipal. Ces évolutions plus profondes nécessiteront de s'engager dans la révision du PLU.
- Pour ce qui est de la remarque principale, la crainte exprimée est qu'il soit un jour construit des bâtiments sur le terrain ciblé par l'emplacement réservé n°2. Cette parcelle située en zone constructible ne l'est pas plus avec la désignation « emplacement réservé ». Sur cette parcelle ne pourra être fait que ce qui est stipulé par l'emplacement réservé (agrandissement d'un jardin / parc public).
- Néanmoins, pour apporter plus d'assurance, il peut être proposé d'établir un espace protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (protection au titre des paysages)
- Concernant l'emplacement réservé n°2 (ER2), la vocation est effectivement de permettre un agrandissement de l'espace vert attenant. Les documents seront corrigés et unifiés afin de clarifier la vocation.

 Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la municipalité clarifie la destination de cet emplacement réservé, aussi les craintes de Mme PELATA sont ainsi levées.

Je constate que la destination de celui-ci est maintenant clairement indiquée.


L'emplacement réservé n°2 permettra l'agrandissement du jardin / parc public attenant. Je note l'engagement de la municipalité à corriger et unifier les documents du PLU en conséquence.

II - B - I. 3 : ER 3 CRÉATION D'UN PARKING HORS HABITATIONS

Voir observations écrites :

Pas d'observation sur ce thème.



 Avis du commissaire enquêteur :

Le projet prévoit l'identification d'un emplacement réservé pour la création d'un parking hors habitation dans le centre du village, à proximité du projet de création d'un parc pour enfants et de la salle polyvalente.

Compte tenu de sa destination, de sa localisation et du futur projet de parc pour enfants qui sera situé à proximité, j'estime que cet emplacement réservé trouve ici toute sa légitimité.

II - B- II. THÈME B-2. LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET ÉCOLOGIQUES REMARQUABLES

I - B - II. 1 : LE BÂTI HISTORIQUE

Pas d'observation sur ce thème.



 Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de première modification du PLU de la commune d'Esperce recense un colombier fronton en briques toulousaines situé au cœur du bourg, à proximité du château.

Je considère que ce colombier d'une qualité architecturale et historique intéressante mérite d'être protégé. Aussi, il entre pleinement dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui permet l'identification de bâti à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs qui peuvent être d'ordre historique ou architectural.

II - B - II. 2 : LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE REMARQUABLE

II - B - II. 2.A : L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Voir observations écrites :

 OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MAIL-OBS-2 : M. PATRICK BARICHELLO

MAIL-OBS-3 : M. JEAN-MARIE HAMONET



CONCERNANT LA DEMANDE DE M. PATRICK BARICHELLO :

 PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur BARICHELLO, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, s'est présenté lors de la 2^{ème} permanence. Il a formulé 3 requêtes et les a retranscrites dans son courrier électronique

en date du 12 décembre 2023 (voir annexe MAIL - Obs_n°2). Celui-ci s'est à nouveau présenté lors de la 3^{ème} permanence afin de confirmer ces demandes.

Il formule 3 doléances résumées comme suit :

- x Parcelle cadastrée 610 : retrait de la classification en zone boisée.
- x Parcelle cadastrée 609 : possibilité de construire un bâtiment à usage professionnel d'environ 300 m².
- x Parcelle cadastrée 614 : possibilité de faire deux lots constructibles pour une habitation pour son fils.



RÉPONSES DE LA COMMUNE :

4. Observations de Monsieur Patrick BARICHELLO :

- La parcelle n°610 n'est effectivement boisée que sur ses périphéries. Un ajustement du contour de l'espace boisé classé (EBC) au plus près des boisements existants pourra être opéré.
- Etant situé en zone agricole, la parcelle 609 ne peut, en l'état, accueillir de bâtiment nouveau à usage professionnel. La modification du PLU n'est d'ailleurs pas la procédure adaptée en ce sens. Il est parfois possible de créer des exceptions avec la création de Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) permettant des constructions habituellement pas admises en zone agricole. Néanmoins, il conviendra d'en justifier la nécessité. C'est pourquoi, il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande dans le cadre de la modification. Il conviendra que ce monsieur vienne expliquer plus en détail son projet en Mairie afin de savoir s'il est envisageable d'en permettre la réalisation lors d'une procédure d'évolution ultérieure.
- Concernant la demande visant la parcelle cadastrée 614, il n'est pas possible légalement de permettre l'édification de nouveaux logements au règlement de la zone agricole et la modification du PLU n'avait pas pour objectif et ne peut, en tout état de cause, pas produire une réduction de zones agricole. Il ne peut donc pas être donné une suite favorable à cette demande.

CONCERNANT LA DEMANDE DE M. JEAN-MARIE HAMONET :

»»» PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur HAMONET, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, s'est présenté lors de la 3^{ème} permanence. Il a formulé des requêtes et les a retranscrites dans son courrier électronique en date du 18 décembre 2023 (voir annexe MAIL - Obs_n°3).

Son courrier électronique précise les deux objets principaux de son intervention sur :

- x l'état des lieux et la prise en compte environnementale,
- x des compléments relatifs à la compatibilité de la présente modification du PLU avec des documents d'aménagement des territoires, notamment vis à vis de la gestion des eaux pluviales.

Il annexe à ce mail un courrier dans lequel il détaille ces deux volets de commentaires, ainsi que le *Projet de sauvetage de salamandres tachetées* (daté de février-mars 2018), une espèce protégée présente sur le territoire communal.



RÉPONSES DE LA COMMUNE :

5. Observations de Monsieur Jean-Marie HAMONET :

- Les documents transmis concernant l'opération de sauvetage de la salamandre tâchetée sont intéressants et pourront effectivement être mentionnés dans le profil environnemental apportant des compléments d'information sur les espaces et espèces à protéger.
- Il a été fait mention du SCOT, lui-même compatible au SRADDET, concernant la question de la trame verte et bleue. Il en est effectivement de même pour la question de l'eau, avec le PLU qui doit être compatible au SCOT, lui-même étant rendu compatible avec le SDAGE. Un schéma exhaustif de la hiérarchie des documents peut au besoin être ajouté en introduction de la notice explicative afin de donner à comprendre ces liens juridiques entre documents si cela peut être éclairant.



 Avis du commissaire enquêteur :

Le boisement de l'est de la commune étant d'une part inscrit dans deux Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique : et d'autre part reconnu comme un réservoir de biodiversité par le SRADDET et le SCOT, il est logique que celui-ci soit classé en Espace Boisé Classé au PLU.

Je note l'engagement de la commune à ajuster les contours de cet Espace Boisé Classé sur la parcelle n°610, propriété de Monsieur BARICHELLO.

I - B - II. 2.B : LES FORMATIONS VÉGÉTALES LINÉAIRES QUALITATIVES

Pas d'observation sur ce thème.



 Avis du commissaire enquêteur :

Trois formations végétales linéaires de type haies bocagères ou arbustives, situées à proximité, en limite et dans le centre du bourg sont ici identifiées.

Sachant que leur qualité est suffisamment intéressante, et compte tenu de leur localisation dans le centre du village qui permettra un maintien du verdissement du bourg, j'estime qu'elles sont toutes légitimes à figurer au PLU de la commune.

Cela est conforme au Code de l'urbanisme dans son article L.151-23 qui prévoit la possibilité d'identifier et de localiser des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique pour le maintien des continuités écologiques.

II - B - III. THÈME B-3. LA SUPPRESSION DE LA ZONE NH

Voir observations écrites :

↳ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MAIL-OBS-1-A ET MAIL-OBS-2-B : MME VÉRONIQUE TAILLEFER DE LAPORTALIÈRE

~ * ~

»» PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Madame TAILLEFER DE LAPORTALIÈRE, propriétaire résidante sur la commune d'Esperce, n'a pas rencontré le commissaire enquêteur, mais a formulé des observations écrites dans ses deux courriers électroniques en date du 26 novembre 2023 (voir annexe MAIL - Obs_n°1 a et 1 b).

Cette observation concerne le changement de classement de sa parcelle en zone naturelle.

 RÉPONSES DE LA COMMUNE :

3. Observations de Madame Véronique TAILLEFER DE LAPORTALIÈRE :

- Il s'agit de procéder à une actualisation du PLU, au regard du droit applicable désormais, visant à supprimer les « pastilles » Nh, qui égrenaient jusque là, le PLU Communal afin de permettre les extensions et annexes mesurées aux habitations existantes. Auparavant, il était nécessaire de créer ces sous-zones pour permettre ces extensions et annexes. Cependant, cela a conduit à des erreurs et des oublis, créant ainsi des situations inéquitables. Au regard des possibilités offertes par la législation actuelle, il a été décidé de restaurer le zonage Agricole ou Naturel simple pour tous et de permettre dans tous les cas les extensions et annexes aux habitations existantes. Il s'agit d'une mesure de simplification du PLU et d'homogénéisation des droits, à situation égale, n'ayant pas d'impact significatif pour les habitations auparavant classées en zone Nh, qui conserveront la possibilité d'édifier, sous conditions, des extensions et annexes mesurées.

~ * ~

↳ Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à cette mesure de simplification du règlement graphique du PLU visant à supprimer le pastillage et qui uniformisera les droits et ne changera en rien les possibilités en matière de construction des habitations existantes tout en limitant la création de nouvelles zones constructives.

II - B - IV. THÈME B-4. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS

Voir observations écrites :

↳ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MAIL-OBS-2 : M. PATRICK BARICHELLO

~ * ~

»» PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Concernant les changements de destination des 11 bâtiments existants identifiés dans la

présente modification, quels ont été les critères qui ont conduit à la sélection de ceux-ci ?

 RÉPONSES DE LA COMMUNE :

- Il a été proposé une liste de bâtiments pouvant changer de destination en tâchant d'être exhaustif sur le repérage en veillant à distinguer :
 - Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle,
 - Souvent anciennement agricoles, ou d'activités désormais terminées, bâtiments souvent pas réutilisables dans leur vocation initiale,
 - Raccordés ou facilement raccordables aux réseaux et à la voie publique.
- Il s'agit ainsi d'éviter qu'un certain nombre de bâtiments ne tombent en ruine et favoriser leur réutilisation, sachant que dans tous les cas, les projets proposés seront nécessairement soumis à un avis conforme de la CDPENAF,

~ * ~

 Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la liste de ces onze bâtiments qui se veut être exhaustive, sachant qu'effectivement tout projet sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers. La CDPENAF étant un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles.

Je suis favorable à cette démarche, restant dans l'objectif d'une amélioration de l'articulation entre développement économique et agriculture sur le plan communal.

II - B- V. THÈME B-5. LA MISE A JOUR DES RÈGLEMENTS :

 OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUÊTE :

REG-OBS-1 : M. MICHEL MANIQUAIRE

~ * ~

 PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur MANIQUAIRE, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, n'a pas rencontré le commissaire enquêteur, mais a formulé des observations écrites sur le registre d'enquête le 1^{er} décembre 2023 (voir annexe REG - Obs_n°1).

Cette observation concerne le dossier d'enquête et relève des rejets, des fautes d'orthographe et des manquements. Notamment le fait que les avis des personnes publiques associées ne soient pas présents dans ce dossier. Ce document a été ajouté au dossier d'enquête à la demande du commissaire enquêteur le 4 décembre 2023.

Il questionne également sur les points suivants :

- x l'intégration de la Loi Climat et Résilience avec l'objectif ZAN,
- x l'intégration au nouveau PLU des objets non décrits,

l'indication de la nécessité de crépir les murs et murets des clôtures avec date de finition.



RÉPONSES DE LA COMMUNE :

1. Observations de Monsieur Michel Maniquaire :

- Les erreurs matérielles relevées seront effectivement corrigées.
- Concernant, l'application des dispositions issues de la Loi Climat et Résilience, et notamment celles visant la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la modification du PLU n'a pas eu pour objectif d'y répondre dans la mesure où il conviendra dans un premier temps que la Région (via le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires) puis le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Sud Toulousain expriment plus précisément les objectifs territorialisés qui seront applicables pour la Commune d'Esperce. Il est d'ailleurs probable que la prise en compte de cet objectif nécessite l'engagement d'une révision générale du PLU dans les prochaines années.
- La modification du PLU n'est qu'une évolution partielle et limitée du PLU. Les objectifs poursuivis sont décrits dans les actes prescriptifs. En outre, certaines évolutions ne sont pas permises par ce type de procédure, notamment si cela remet en cause l'économie générale du PADD. La modification du PLU implique donc de rester circonscrit dans les changements opérés. Néanmoins, le PLU reste un document vivant et évolutif susceptible d'évoluer en tout ou partie ultérieurement, notamment si une révision générale est engagée.
- Les règles visant à encadrer l'édification de clôtures bâties pourrait effectivement être complétée d'exigences en matière de finitions, notamment pour les matériaux destinés à ne pas rester nus.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la mise à jour des règlements graphique et écrit qui intégrera les différents points de cette première modification du PLU d'Esperce : identification de l'espace boisé classé, des trois emplacements réservés, des éléments du patrimoine naturel et bâti, suppression de la zone Nh, et changement de destination des bâtiments identifiés.

Le règlement écrit modifié permettra, outre la mise à jour supprimant les dispositions caduques ou illégales, de répondre à l'exigence d'avoir un tissu urbain aéré et privilégiant la végétalisation, tout en respectant mieux les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Je note la prise en compte par la commune de la proposition de Monsieur MANIQUAIRE afin de mieux encadrer l'édification des clôtures bâties.

II - C - THÈME C- SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

Voir observations écrites :

↳ OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUÊTE :
REG-OBS-1 : M. MICHEL MANIQUAIRE

~ * ~

CONCERNANT LA DEMANDE DE M. MICHEL MANIQUAIRE :

»» PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur MANIQUAIRE, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, n'a pas rencontré le commissaire enquêteur, mais a formulé des observations écrites sur le registre d'enquête le 1^{er} décembre 2023 (voir annexe REG - Obs_n°1).

Cette observation concerne le dossier d'enquête et relève des redits, des fautes d'orthographe et des manquements. Notamment le fait que les avis des personnes publiques associées ne soient pas présents dans ce dossier. Ce document a été ajouté au dossier d'enquête à la demande du commissaire enquêteur le 4 décembre 2023.

↳ Avis du commissaire enquêteur :

Comme indiqué dans rapport d'enquête, à la demande du commissaire enquêteur, 4 décembre 2023, les avis des personnes associées de la Haute-Garonne ont été versés au dossier d'enquête et mis à disposition du public.

Des avis ont été formulés par la Chambre d'agriculture, la Direction Départementale des Territoires ainsi que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. La commune a émis des avis favorables à la grande majorité de ces avis et en a modifié le projet de modification du PLU en conséquence.

Seul un des motifs défavorable de la CDPEAF n'a pas été suivi. Il s'agit de la surface de plancher maximale des extensions. La commune motive son choix en précisant qu'elle préfère maintenir une possibilité d'extension modulée selon la dimension du bâtiment existant, afin de bonifier les possibilités d'extensions des habitations de plus petites dimensions. A ce titre, je comprends et respecte le choix communal en la matière.

II - D - THÈME D- SUR LES REQUÊTES HORS SUJET :

Voir observations écrites :

↳ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MAIL-OBS-2 : M. PATRICK BARICHELLO

~ * ~

CONCERNANT LA DEMANDE DE M. PATRICK BARICHELO :

»» PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur BARICHELLO, propriétaire résidant sur la commune d'Esperce, s'est présenté lors de la 2^{ème} permanence. Il a formulé 3 requêtes et les a retranscrites dans son courrier électronique en date du 12 décembre 2023 (voir annexe MAIL - Obs_n°2). Celui-ci s'est à nouveau présenté lors de la 3^{ème} permanence afin de confirmer ces demandes.

Il formule 3 doléances résumées comme suit :

- x Parcelle cadastrée 610 : retrait de la classification en zone boisée.
- x Parcelle cadastrée 609 : possibilité de construire un bâtiment à usage professionnel d'environ 300 m².
- x Parcelle cadastrée 614 : possibilité de faire deux lots constructibles pour une habitation pour son fils.

✍ RÉPONSES DE LA COMMUNE :

- Etant situé en zone agricole, la parcelle 609 ne peut, en l'état, accueillir de bâtiment nouveau à usage professionnel. La modification du PLU n'est d'ailleurs pas la procédure adaptée en ce sens. Il est parfois possible de créer des exceptions avec la création de Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) permettant des constructions habituellement pas admises en zone agricole. Néanmoins, il conviendra d'en justifier la nécessité. C'est pourquoi, il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande dans le cadre de la modification. Il conviendra que ce monsieur vienne expliquer plus en détail son projet en Mairie afin de savoir s'il est envisageable d'en permettre la réalisation lors d'une procédure d'évolution ultérieure.
- Concernant la demande visant la parcelle cadastrée 614, il n'est pas possible légalement de permettre l'édification de nouveaux logements au règlement de la zone agricole et la modification du PLU n'avait pas pour objectif et ne peut, en tout état de cause, pas produire une réduction de zones agricole. Il ne peut donc pas être donné une suite favorable à cette demande.

✍ Avis du commissaire enquêteur :

Les demandes de Monsieur BARICHELLO concernant le projet de construction d'un bâtiment à usage professionnel sur la parcelle cadastrée 609 ainsi que la demande de division de la parcelle cadastrée 614, sont hors sujet de la présente enquête et ne peuvent être étudiées dans le cadre de cette modification de PLU.

Toutefois, je conseille au demandeur de se rapprocher de la commune pour se renseigner sur la faisabilité ultérieure de son projet professionnel.

III - CONCLUSION GÉNÉRALE

En conclusion, je soussignée, Véronique FABRE, commissaire enquêteur :

- ↪ Vu que les mesures de publicité nécessaires et suffisantes ont été prises par la commune d'ESPERCE afin que toute personne concernée ou intéressée soit informée et puisse venir donner son avis,
- ↪ Après :
 - ✗ une visite des lieux et le contrôle de l'affichage,
 - ✗ avoir étudié le dossier soumis à enquête publique et les documents annexés à celui-ci, sachant que ce dernier est conforme à la réglementation,
- ↪ Vu les 5 observations orales et les 5 observations écrites reçues pendant l'enquête,
- ↪ Au vu des avis des personnes publiques associées,
- ↪ sachant que l'analyse des incidences environnementales montre qu'il n'y a aucune incidence néfaste notable,
- ↪ Et compte tenu des avis formulés sur les thèmes développés dans les présentes conclusions (Voir paragraphe II : *Analyse et avis thématiques du commissaire enquêteur* précédent),

SUR
LE PROJET DE PREMIÈRE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'ESPERCE
(HAUTE-GARONNE)

**le commissaire enquêteur donne un
AVIS FAVORABLE**

SOUS RÉSERVE :

- DE FAIRE MENTION DANS LE FUTUR DOCUMENT DE L'ÉTUDE SUR LA SALAMANDRE TACHETÉE ;
- DE CORRIGER ET CLARIFIER LES RÈGLEMENTS DU PLU SUR LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 2 ;
- D'AJUSTER LES CONTOURS DE L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ SUR LA PARCELLE CADASTRÉE N°610 PROPRIÉTÉ DE MONSIEUR BARICHELLO ;

RECOMMANDE toutefois à la commune :

- ◆ de corriger les erreurs et omissions figurant au dossier d'enquête ;
- ◆ de prendre en compte la proposition de Monsieur MANIQUAIRE de mieux encadrer l'édification des clôtures bâties.

Sont transmis en conséquence à Monsieur le Maire de la commune d'ESPERCE, le rapport d'enquête publique ainsi que les présentes conclusions.

Fait à PORTET SUR GARONNE, le 26 janvier 2024
Le commissaire enquêteur
Véronique FABRE

