

ENQUETE PUBLIQUE

Du 17 Juin au 31 juillet 2019

COMMUNE DE LABEJAN
Département du Gers

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



PARTIE 2 CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

OBJET DE L'ENQUETE

Rappel :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement (Code de l'Environnement, article L 123-1).

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Cette enquête portait sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Labéjan.

La commune prévoit :

de créer entre 38 et 60 logements selon qu'on se réfère au PADD ou aux documents opérationnels du dossier de PLU. Ceux-ci sont issus de constructions neuves au village et dans des hameaux identifiés, du comblement de certaines dents creuses, du changement de destination de bâtiments répertoriés comme présentant un intérêt architectural vernaculaire, de la résorption d'une partie de la vacance des logements existants.

De créer grâce à l'instauration d'emplacements réservés différents équipements et espaces publics pour le village et les différents quartiers

CADRE JURIDIQUE

L'enquête publique est organisée en application, et conformément aux dispositions de:

-20 mai 2019 : Arrêté de prescription de l'Enquête Publique

-l'ordonnance n°E19000055/64 du 18 avril 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de PAU portant désignation du commissaire enquêteur ;

-vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-1 à L 151-3 et L 153-19

-vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

-vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001

- vu le décret 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du 1^{er} livre du code de l'urbanisme et à la modernisation des contenus du plan local d'urbanisme soit la version en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

-vu le code de l'environnement et le code de l'urbanisme

-vu les pièces du dossier soumis à enquête publique :

Dossier initial du projet arrêté :

- Rapport de présentation

- Avis des personnes publiques associées et tableau de synthèse

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Règlement écrit

- Carte de Zonage

- Carte des servitudes

- Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Pièces Administratives (délibérations)

Compléments suite aux avis des Personnes Publiques Associées

- Carte de zonage corrigée

- Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination

- Document de réponse « suite aux avis des PPA »

1. Présentation du projet de PLU

Historique du projet de PLU :

La commune de Labejan dispose actuellement d'une carte communale elle a prescrit l'élaboration de son P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 24/01/2012 soit une procédure d'élaboration qui s'est déroulée sur 8 années.

Cette démarche a donc traversé deux mandatures municipales, mais également, été accompagnée par deux bureaux d'études différents ainsi que, nous le verrons, de multiples évolutions réglementaires, administratives, juridiques et sociétales.

Délibérations – Désignation - Arrêtés

- 24 janvier 2012: délibération prescrivant l'élaboration du PLU et les modalités de la concertation (2 réunions publiques en début et fin de procédure + articles dans le bulletin municipal).
- 7 juillet 2014 Débat sur le PADD (délibération non fournie par la municipalité)
- 29 septembre 2014 Arrêté portant décision de dispense d'évaluation environnementale en application de l'article R 121- 14- 1 du code de l'urbanisme

A la lecture attentive des délibérations fournies dans le dossier : Il est apparu que dans l'intervalle un premier projet de PLU ai été présenté et arrêté le 26/10/2015¹ pour être présenté aux personnes publiques associées² en avril 2016 dont les avis sont revenus défavorables, les éléments de celui-ci avaient été élaborés par un premier bureau d'étude AUCV qui a fait faillite en cours d'étude.

Cet arrêté n"était pas intégré au dossier d'enquête publique.

S'il a été fait mention du caractère « laborieux » de l'élaboration de ce projet de PLU par les élus responsables (changement de bureau d'étude), il n'a à aucun moment de l'enquête été fait mention de l'existence d'un premier projet arrêté ni de sa présentation aux PPA (avec retours défavorables) et de surcroît de sa présentation à l'autorité environnementale dans le cadre de la dispense d'étude d'impact au cas par cas.

Plusieurs difficultés ici : le fait que la dispense d'évaluation environnementale présentée dans le dossier a été rendue sur le premier projet arrêté, et incertitude sur la transparence de la concertation et de son bilan dont on ne sait pas bien sur quel projet elle a porté.

- **26 octobre 2015 Arrêt du 1^{er} projet de PLU**

Document fourni par le Maire seulement le 06/09/2019.

1 Voir délibération du 2 juillet 2018

2 Voir délibération du 3 juillet 2017 : "Suite aux avis défavorables des personnes Publiques associées consultées lors de l'arrêt du projet (...)"

- 3 juillet 2017: Débat et délibération validant un nouveau PADD élaboré par le bureau d'études TADD-ASUP
- 2 juillet 2018 : délibération actant l'élaboration du PLU selon les modalités décrites dans le décret 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du 1^{er} livre du code de l'urbanisme et à la modernisation des contenus du plan local d'urbanisme soit la version en vigueur au 1^{er} janvier 2016.³
- 2 juillet 2018: délibération arrêtant le projet de PLU et intégrant le bilan de la concertation. Celui-ci est présenté en conseil municipal.
- 18 avril 2019 : Ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur
- 20 mai 2019 : Arrêté de prescription de l'Enquête Publique
- 17 juin 2019 : Arrêté modificatif de prescription suite à erreur matérielle (erreur de correspondance entre date et jour d'une des permanences).
- 17 juin 2019 Ouverture de l'Enquête Publique
- 03 juillet 2019 Décision de prolongation de l'Enquête Publique par moi-même, commissaire enquêteur
- 31 Juillet 2019 Cloture de l'Enquête Publique
- 20 Aout 2019 Remise du Procès Verbal de Synthèse
- 02 Septembre 2019 Remise des réponses au PV de synthèse
- 06 septembre : fourniture de la délibération montrant qu'un premier projet de PLU et un PADD avaient été une première fois arrêtés (chevauchement de la concertation, dispense d'évaluation environnementale donnée sur le projet précédent)
- 29 septembre remise du rapport d'enquête et de ses conclusions motivées.

3 Ce choix, qui était facultatif, de mettre en conformité la procédure avec les textes en vigueur au 1^{er} janvier est déterminant pour l'évaluation du projet de PLU proposé...

Concertation – Information du Public

- Registre à destination du public ouvert sans précision de date, la première observation répertoriée dans le bilan est le 16/09/2012, il est clôturé le 2 juillet 2018.
- 7 publications dans le bulletin municipal (janvier et juillet 2013, janvier et aout 2014, janvier 2015, janvier 2016, janvier 2017, affiche annonçant la reprise des études en été 2017)
- 2 réunions publiques 14 janvier 2013 et 9 novembre 2017

Il est à noter qu'il n'est pas précisé si les éléments des deux projets successifs de Plu étaient ou non à la disposition du public pendant ces périodes « amont » de l'enquête publique.

*La concertation suit les dispositions énoncées dans la délibération prescrivant l'élaboration du premier projet, il n'existe pas de délibération prévoyant la prescription de la « seconde version » du **PLU**...*

... ni ne Re-précisant les modalités de la concertation.

Consultation et Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- Les Personnes Publiques Associées ont été consultées le 25 mars 2016.
- Le dossier d'enquête était complet et même complété : la carte du zonage modifiée et un « mémoire en réponse aux remarques des PPA » portant la mention « mis à jour suite aux avis des PPA » ont été ajoutés⁴.
- Le dossier a permis au public d'appréhender le projet dans sa globalité. Le dossier initial tel que présenté aux Personnes Publiques associées a été joint au dossier présenté au public.
- Cette mise à jour a fait suite à mes demande lors de la préparation de l'enquête publique, elle concerne principalement les réductions des surfaces de certaine pastilles Ah et Aa, la mise à jour des contours de zone inondable issus du PPRI arrêté et l'inventaire cadastral et photographique des bâtiments pouvant changer de destination.
- Nota : la CDPENAF a bien été consultée deux fois
 - le 7 avril 2016 sur le 1^{er} projet
 - le 4 octobre 2018 sur le second et a émis un avis favorable avec une réserve sur le dimensionnement des pastilles Aaa et Ah (sièges d'exploitations agricole et habitat isolé) avis du 05/10/2018.

Enquête Publique: L'Organisation matérielle – La Publicité

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 juin au 31 juillet 2019, soit une durée de 45 jours consécutifs. En effet, nous le verrons plus loin, j'ai du prendre une décision de prolongation de 15 jours suite aux difficultés rencontrées dans le cadre de la mise en œuvre du volet dématérialisé de cette enquête.

- Le dossier de l'enquête et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en Mairie de LABEJAN lors des heures habituelles d'ouverture au format papier et sur poste informatique: les lundis de 13h30 à 18h00 et Mercredis de 9h30 à 13h30.

- Les permanences ont eu lieu les :
Lundi 17/06/2019 de 16h00 à 18h00
Mercredi 26/06/2019 de 10h00 à 14h00
Samedi 06/07/2019 de 10h00 à 12h00
Lundi 08/07/2019 29/04/2015 de 16h30 à 19h00
Mercredi 17/07/2019 de 15h00 à 17h00
Mercredi 31/07/2019 de 10h00 à 15h00

- L'enquête s'est terminée le 31 juillet à 15h00, le registre papier et le registre électronique ont été clos par mes soins, commissaire enquêteur en présence de madame le Maire.

- 29 observations « papier » ont été déposées.
- 7 observations électroniques ont été reçues.

⁴Voir en annexe sommaire du dossier d'enquête publique et tableau récapitulatif des consultations et relances des Personnes Publiques Associées.

• **Les avis par voie de Presse de la publicité d'enquête publique sont concordants avec l'arrêté municipal et avec la décision de prolongation :**

- o L'avis initial d'enquête a été publié dans la Dépêche du Midi et La Voix du Gers, les 29 et 31 mai et à nouveau le 18 et 21 juin 2019.
- o La prolongation dans les mêmes journaux, les 9 et 12 juillet.

• **Affichage : Les élus de LABEJAN avaient d'autre part :**

o Réalisé un affichage formats A2 sur fond jaune filmés sur des panneaux bois et disposés le long des voies de circulation principales, en façade extérieure de la Mairie, sur la place du village et auprès des zones d'habitations particulièrement concernées par le zonage du projet de PLU, au droit des emplacements réservés.

o Cet affichage reprenant intégralement le texte de l'avis d'enquête a été mis en place à partir du 3 juin (15 jours avant l'ouverture de l'EP), complété à ma demande dès le 7 juin, soit une dizaine de jours avant l'ouverture de l'enquête.

o Dès la décision de prolongation, un second panneau de même format reprenant intégralement le texte de l'avis a été ajouté à chacun des emplacements.

• **Le dossier d'enquête papier et numérique était relativement complet,** il a permis au public d'appréhender le projet dans sa globalité et de formuler des observations précises. Le rapport de présentation, la carte du zonage et des servitudes mis à jour suite aux avis des PPA ont été jointes au dossier initial.

o Un document cartographique et photographique inventoriant les bâtiments retenus comme étant susceptibles de changer de destination a été élaboré par les élus et ajouté au dossier papier mis à jour, *suite au refus catégorique de madame le Maire seule sa version en plan a ensuite été mise en ligne.*

o Un bilan des surfaces mis à jour après modification de certaines pastilles suite aux avis des PPA est ajouté également au dossier.

Le dossier papier comporte bien, à l'ouverture de l'enquête, les éléments réglementaires d'un projet de PLU tels qu'énumérés dans Article L151-2 du code de l'urbanisme :

1. Un rapport de présentation
2. Un projet d'aménagement et de développement durables
3. Des orientations d'aménagement et de programmation
4. Un règlement
5. Des annexes. Notamment les avis des PPA et PPC, l'inventaire des bâtiments remarquables pouvant changer d'affectation, Les cartes partiellement⁵ modifiées suite aux avis des PPA, les surfaces mises à jour qui en découlent.

5 Modification des pastilles Aaa et Ah, erreurs matérielles et contours PPRI.

De plus on notera la présence effective de l'Avis de l'Autorité Environnementale (donné sur le 1^{er} projet de PLU !) qui a statué sur une dispense d'étude d'impact au cas par cas, et de l'avis de la CDPENAF.

• **Le volet dématérialisé de l'enquête publique et sa publicité électronique ont quand à eux subi des aléas importants :**

- Le site de la Communauté de Commune Astarac Arros en Gascogne étant en maintenance au début de la procédure et même si le dossier y était en ligne 8 jours avant le début de l'enquête, l'accessibilité de celui-ci était peu évidente (dossier non accessible depuis la page de garde mentionnée dans l'avis, il y manquait également l'avis d'enquête publique au jour de l'ouverture de l'enquête, et l'adresse mail destinée à recevoir les observations).
- La publication de l'avis d'enquête publique sur le site Internet de la préfecture du Gers avait été omise (malgré les consignes dont disposaient les élus de ma part et de la part des services de la préfecture).
- Ces difficultés ont donné lieu à ma décision de prolongation de 15 jours de la durée de l'enquête ce qui a permis à la publicité électronique (sur les deux sites Internet) de respecter les délais réglementaires, et notamment de faciliter l'accès au dossier dématérialisé depuis la page de garde du site de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne (CDCAAG).
- Il n'a pas été mis en place de registre électronique, les élus ont opté pour la réception des observations électroniques directement sur l'adresse mail de la mairie et leur transmission pour publication à la responsables web de la CDCAAG.

Leila Medelsi Commissaire enquêteur Saint Jau 32500 Sainte Radegonde 06 09 54 10 04 l.medelsi@gmail.com Courriel pdf (3 pages) Objet: Fleurance 03/07/2019 DECISION DE PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU DE LABEJAN Madame Le Maire Suite aux difficultés rencontrées à l'occasion de la publicité réglementaire de l'enquête publique ci-dessus référencée je vous informe de ma décision de prolonger la durée de l'enquête de 15 jours soit du 17 Juin 2019 au 31 août 2019 conformément aux dispositions prévues par l'Article L123-9 du code de l'environnement. En effet des aléas techniques, lors de la mise en ligne du volet dématérialisé ont nuit à l'information du public, notamment : - Dossier d'enquête en ligne dès le 29/06/2019 mais non accessible directement depuis l'adresse indiquée dans l'avis d'enquête publique (il fallait rechercher dans les sous menus). - L'arrêté de mise à l'enquête figurait bien dans ce dossier initial, mais pas l'avis d'enquête publique, et malgré mes relances, il a été mis en ligne très tardivement (25/06) - Publication tardive également de l'avis sur le site de la préfecture - Article de présentation sur Internet de l'enquête ambigu sur ses modalités de déroulement (en ligne le 25/06, corrigé le 28/06). Après entretien téléphonique avec les services de la Communauté de communes Astarac Arros en Gascogne ces aléas sont liés notamment à la refonte du site Internet de la Communauté de Commune au moment de la préparation de l'enquête, à la taille excessive des documents transmis numériquement et aux modalités de mise en ligne et du registre électronique (techniques et logistiques). 1 / 2 03/07/19	Vous trouverez en pièce jointe au présent courrier le texte de l'avis de prolongation de la durée de l'enquête : Celui-ci doit sans délais : - être affiché à côté de l'avis initial à chacun des points d'affichage, (même type d'affiches) - être publié dans la presse (1 publication dans 2 journaux locaux) - être mis en ligne dans le dossier sur le site de la CDCAAG - être transmis à la préfecture du Gers pour être mis en ligne De plus sur le site géré par la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne - attention, en plus de publier l'avis, il faut annoncer la prolongation de l'enquête et modifier les dates sur chaque élément où celles-ci sont mentionnées (page d'accueil, page de présentation, sommaire du dossier) par exemple en mentionnant en caractères remarquables « Enquête publique prolongée jusqu'au 31 juillet 2019 15h ». En vous assurant madame le Maire de mon engagement pour l'information du public et pour le bon déroulement de cette enquête, veuillez recevoir, madame mes salutations les plus respectueuses. Leila Medelsi Djezzar Pièce jointe : Avis de Prolongation Copies : - M Le président du Tribunal administratif de Pau - M Hilson, directeur général des services de la CDCAAG 2 / 2 03/07/19
---	---

Courrier de décision de prolongation et Avis de prolongation (rédigés par mes soins).

AVIS de PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE Commune de LABEJAN 32300 Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
Par arrêté du 20 mai 2019, Mme Lahille, Maire de Labejan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme. Mme Leila MEDELSI-DJEZZAR ayant pour profession Architecte a été désignée comme commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de PAU. Considérant que la publicité de l'enquête a subi différents aléas liés à la logistique de publication de son volet dématérialisé, le commissaire enquêteur par décision motivée du 3 juillet 2019 décide de sa prolongation pour une durée de 15 jours. <i>Elle se tiendra donc à la mairie de LABEJAN du Lundi 17 juin au mercredi 31 juillet 2019 (15h00), ces dates et heures valant pour les volets « accueil physique » et dématérialisé, soit pendant 45 jours consécutifs.</i> Madame le Maire de la commune de LABEJAN est la personne responsable du projet pour la commune, auprès de qui des informations peuvent être demandées. Un dossier sous format papier y est soumis à l'examen du public aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie le lundi de 13 h 30 à 18 h et le mercredi de 9 h 30 à 13 h 30. Il est aussi consultable sur le site internet suivant : cdcaag.fr Madame le commissaire enquêteur recevra le public : - Le Lundi 17 juin 2019 de 16 h à 18 h - Le Mercredi 26 juin 2019 de 10 h à 14 h - Le Samedi 6 juillet 2019 de 10 h à 12 h - Le Lundi 8 juillet 2019 de 16 h 30 à 19 h - Mercredi 17 juillet 2019 de 15 h à 17 h. <u>Une permanence supplémentaire se tiendra le</u> Mercredi 31 juillet 2019 de 10h00 à 15h00 Les observations et propositions sur le Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, place Joseph Lacaze 32300 LABEJAN, ainsi que par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie.labejan@wanadoo.fr Elles doivent être transmises pendant la période de l'enquête publique, la date de réception faisant foi.

Avis des Personnes publiques Associées

Nom	Date d'envoi LAR	Réponse	Synthèse avis
Syndicat Mixte du Scot de Gascogne	08/08/2018	19/11/2018	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques visant à améliorer le dossier (remarques ne remettant pas en cause le projet – le dossier sera amendé pour l'approbation).
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gers	08/08/2018	09/08/2018 (par mail)	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	08/08/2018	17/10/2018	Plusieurs remarques qui seront prises en compte au moment de l'approbation du PLU
Département du Gers	08/08/2018	05/11/2018	Quelques observations ne remettant pas en cause le projet qui seront prises en compte dans le document pour l'approbation.
Région Occitanie	08/08/2018	10/08/2018	Indique avoir reçu la demande et qu'une réponse sera donnée dans les meilleurs délais. Pas de réponse reçue par la suite.
SDE 32	08/08/2018	30/08/2018	Indique que le projet est conforme aux préconisations émises dans leur courrier du 21/01/2016.
SDIS 32	08/08/2018	07/09/2018	Porte à la connaissance de la mairie le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie qu'il convient de respecter.
SIDEAU	08/08/2018	06/09/2018	Avis favorable pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation.
Préfecture du Gers (DDT Service Territoire et Patrimoines)	08/08/2018	29/10/2018	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées ensuite.
CDPENAF (Au titre de l'élaboration du PLU) :	08/08/2018	05/10/2018	Avis favorable avec une réserve concernant le dimensionnement

			des pastilles.
-Gers Numerique -Office public de l'Habitat du gers -France telecom -Syndicat pour l'assainissement Non Collectif -DIRSO district d'Auch -CAUE32 -CRPF -PETR du pays d'Auch -CCI du Gers -Communauté de communes AAG	08/08/2018	Sans réponse	

Principaux points étudiés

Sur les difficultés rencontrées

- Il m'a fallu en tant que commissaire enquêteur :

- Malgré des consignes claires et anticipées vis à vis du volet dématérialisé de l'enquête publique, j'ai été contrainte de prendre une décision de prolongation de 15 jours afin de rétablir les délais réglementaires
- Insister lourdement pour obtenir certaines informations (délibération d'arrêt du 1^{er} projet de PLU, arrêté préfectoral des ZAD transformées partiellement en emplacements réservés, liste des Installations Classées pour la protection de l'environnement) parfois me les procurer par moi même auprès des habitants, de la préfecture, de la sous préfecture, de l'ARS .
- Plusieurs dizaines d'heures et de nombreuses recherches pour percevoir les multiples contradictions, incohérences et omissions sur le fond et sur la forme du projet de Plu, et du dossier d'enquête. En effet, le tout ayant les apparences d'une cohérence, c'est l'analyse fine de chacune des parties qui permet d'en saisir les contradictions, celles-ci sont nombreuses, à ce stade je ne rappellerai ci-après que les principales :
- Un nombre important d'observations documentées qui m'ont amenée à approfondir encore davantage mon analyse.

LES CONCLUSIONS DE L'ETUDE DU DOSSIER ET DU PROJET DE PLU

Sur la forme :

1. La dispense d'évaluation environnementale n'a pas été délivrée sur le projet de PLU présenté à l'enquête publique mais sur un projet précédent, issu d'un autre PADD, la délibération d'arrêt du premier projet ne me sera fournie qu'après plusieurs demandes de ma part, et à la toute fin de l'enquête publique. Document obtenu le 06/09/2019.
2. Certaines données environnementales sont minimisées, tronquées ou inexactes (voir chapitre dédié dans le rapport) : les plus marquantes sont la présence des deux ZNIEFF sur le territoire communal et l'existence d'un corridor écologique identifié à l'échelle régionale par le SRCE, celui-ci n'est pas représenté au même endroit dans les documents communaux et dans ceux du SRCE !!!
3. La concertation du public s'est effectuée de 2012 à 2018 donc aussi bien sur le premier projet de PLU que sur le second présenté ici : il n'est finalement pas possible d'affirmer que modalités de concertation prévues dans la délibération de prescription ont été respectées.
4. Plusieurs des propriétaires concernés par les principales ouvertures à l'urbanisation et aux bâtiments portés sur l'inventaire des changements de destination ont participé activement à différentes décisions concernant l'élaboration du projet de PLU entre 2012 et 2016, il est difficile de ne pas évoquer la notion de conflit d'intérêt potentiel.(voir délibérations et liste des propriétaires en annexe du rapport)

Notamment Mme Campistron qui détient en indivision plusieurs emplacements réservés et terrains ouverts à la construction ER 1, ER 6, ER7, zone Ub et AU du sud du village, M Thiot en zone Ub, M Abeille, M Lahille, M Duclos, M Garros, M Esquerre.

5. Le Dossier d'enquête Publique présenté comporte pas moins de 3 versions du PADD subtilement différentes : Celle annexée à la délibération d'arrêt (document procédure », celle présentée dans le document PADD, celle présentée dans le rapport de présentation : Ce n'est pas vraiment de nature à assurer la bonne information du public ou sa concertation .
6. Le Dossier d'Enquête publique « papier » n'était pas identique au dossier numérique car Mme Lahille, Maire de Labejan a catégoriquement refusé de publier l'inventaire photographique des bâtiments pouvant changer de destination malgré mes demandes réitérées.

Sur le fond :

1. Le bilan de la concertation fait apparaître des demandes et suggestions des habitants, leurs réponses de la commune montrent que celles-ci n'ont pas été étudiées ni argumentées, la commune répondant systématiquement comme si il s'agissait de questions : en répétant les éléments du projet de PLU. Il en sera de même pour les observations formulées lors de l'enquête publique par des habitants, et pour les miennes en tant que commissaire enquêteur.
2. *Le dossier de PLU tel qu'il est présenté présente une forte consommation d'espace et propose de créer 60 logements et non 38 comme évoqué dans le PADD ce qui modifie l'économie du projet.*
3. Le rapport de présentation, le PADD (les PADD !) , le règlement écrit et le règlement graphique ne sont pas cohérents entre eux à de multiples titres :
 1. Respect du SDAGE
 2. Prise en compte du SRCE pas de protections des continuités écologiques
 3. Tracé du corridor écologie identifié par le SRCE inexact
 4. Pas de Protection des boisements en tant que réservoirs de biodiversité et corridors secondaires
 5. Lutte contre l'érosion pas protection des haies, terrains ouverts à la construction situés sur de fortes pentes pas de traitement des eaux pluviales,
 6. Travail en mitage linéaire alors que le PADD prévoit de promouvoir une urbanisation en épaisseur, seul le développement du hameau d'en Claverie reprends ce concept.
 7. La prise en compte de l'activité agricole et la volonté d'éviter des conflits d'usage : un « hameau » est renforcé alors qu'il accueille trois élevages dont 2 en ICPE.

4. Traitement des liaisons douces : aucun élément sur les liaisons piétonnes alors que celui-ci est prévu par le PADD
5. Les équipements collectifs sont pour leur plus grande partie des parkings destinés aux personnes extérieures au village
6. La densification du village prévue par le PADD n'est pas traduite ni dans les OAP, ni dans les règlements écrits et graphiques (mitoyennetés non obligatoires, densité faible, grandes parcelles urbanisation linéaire)
7. **La notion de mixité sociale n'est tout simplement pas abordée**

Enfin les élus de Labéjan ont délibéré en faveur d'une élaboration de leur PLU selon les textes les plus récents.

Donc le projet de PLU devrait être en accord avec l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme ce qui n'est pas le cas.

Le 2 juillet 2018 : délibération actant l'élaboration du PLU selon les modalités décrites dans le décret 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du 1^{er} livre du code de l'urbanisme et à la modernisation des contenus du plan local d'urbanisme soit la version en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

L'ENQUETE PUBLIQUE – LES OBSERVATIONS -LES REPONSES DE LA COMMUNE

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance très cordiale et 20 visiteurs se sont présentés, 29 observations ont été consignées dans le registre d'enquête papier, 7 observations électroniques ont été transmises à la CDCAAG pour publication (dont observation d'ouverture du registre et prolongation de ma part et inventaire des bâtiments pouvant changer de destination de la part de l'équipe municipale) :

Les Observations peuvent être classées en 3 catégories :

1 - Observations liées aux compléments demandés par mes soins

- o Observations- questions du commissaire enquêteur en cours d'enquête.
- o Documents rajoutés au dossier par la Mairie de Labéjan en cours d'enquête

2 – Observations « techniques »

- o Observations du président de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs Gascogne adour
- o Observations du service unifié d'Application du Droit des Sols du pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays d'Auch.

3 – Demandes de consultation – information simples

4 – Requêtes -Suggestions– Réclamations – Projets sur des sites particuliers

Il ressort des échanges avec les habitants, à chaque permanence une certaine résignation, la phase de concertation n'a manifestement pas donné lieu à des échanges constructifs, les habitants ont le sentiment d'être mis devant le fait accompli. A chaque permanence cependant des propositions, même des contre-propositions sont faites à la commune.

Cette perception est diffuse, les élus par exemple m'ont affirmé avoir consulté les agriculteurs pour établir les pastilles des sièges d'exploitations, aucun d'entre eux n'en a le souvenir.

Certains se souviennent de deux projets de PLU.

Cependant un CU est déposé en cours d'enquête pour la zone 2AU et un acheteur potentiel en est déjà à l'avant projet sommaire pour une des parcelles du Sud du Village...

La réponse aux observations du public sera à l'image du bilan de la concertation : une fin de non recevoir systématique et sans analyse.

Les réponses aux questions et demandes d'information du commissaire enquêteur recevront le même accueil.

Je reçois un document brut, ni daté, ni paginé, ni signé ou les réponses seront des plus désinvoltes, erronées et sur plusieurs points en contradiction avec les réponses précédemment apportées par la commune aux avis des PPA.

A ma demande, Mme le Maire me transmettra un document plus officiel.

Conclusions à la suite de l'analyse des observations déposées et des réponses apportées par la commune de Labéjan

A nouveau et comme déjà lors de l'étude du dossier lui-même on remarque **des contradictions et même une certaine défiance dans les réponses de la commune aux observations reçues** et aux questions qu'elles appellent :

1. Protection des haies et boisements : réponses contradictoires
2. Compatibilité avec le SDAGE : refus d'engagement
3. Absence de conflits d'intérêt lors de l'élaboration du PLU et des arbitrages des zones constructibles : absence d'engagement.
4. Emplacement du corridor écologique qui traverse la commune contradictoire avec les cartes du SRCE (site de la DREAL occitanie).
5. refus de développement de constructions neuves au Hillet mais ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination
6. Volonté de ne pas générer des conflits d'usage entre habitation et agriculture mais ajout de terrains constructibles auprès d'élevages en activité (Quartier du Marcus)
7. Volonté de favoriser la diversification agricole mais refus de prendre en compte les perspectives de développement de la ferme pédagogique du Vallon des Rêves (hébergements insolites)

Par ailleurs, l'ensemble des observations, souvent très bien documentées permet de bien mettre en évidence l'intérêt des citoyens de Labejan pour le projet de PLU, certaines observations se complètent les unes les autres et permettent quartier par quartier d'entrevoir des solutions d'aménagements durables plus compatibles avec les enjeux urbains et environnementaux d'un PLU et plus cohérents avec les engagement pris dans le PADD de Labejan.

- Propositions au Quartier de Barice et en Claverie
- Propositions sur Labejan Sud et Labejan Nord (Dubarry/Montané)
- Réactions sur les habitations projetées au Percuray
- Solutions au lieu dit Laubarie
- Renforcement du Hameau du Fray

Enfin, sur cette partie, la densité des observations résulte également à mon sens d'un certain manque de transparence suite à l'abandon du premier projet de PLU sans mise en œuvre d'un second processus de concertation et d'une absence de remise en question du projet de PLU que ce soit pour des raisons de procédure, de légalité (Avis de l'autorité environnementale non re-sollicité pour le second projet de PLU, volet d'enquête dématérialisée laborieux, pas de réaction suite aux avis concordants des PPA, ni suite aux observations reçues en phase de concertation « amont » (7 observations reçue lors de l'enquête avaient déjà été énoncées en amont sans être étudiées plus avant : voir bilan de la concertation).

pas non plus d'étude réelle de la pertinence des observations reçue pendant l'enquête publique malgré leur cohérence et leur abondance de solutions, ***il sera souhaitable d'y remédier.***

Le sentiment global à ce stade est celui d'un projet pré-établi, avec une distribution foncière précise justifiée « à postériori » sur laquelle rien ni personne ne pourra influencer : ni le domaine réglementaire, ni le droit de l'urbanisme, ni celui de l'environnement, ni la participation du public, ni l'analyse architecturale du Caue, ni les éléments d'inventaire naturalistes, ni encore la compatibilité avec les documents plans et programmes supra communaux (SDAGE, SRCE, PPRI, etc.), ni même le propre PADD adopté par la commune elle même !

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur, après avoir :

Etudié le dossier de projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labéjan.

Entendu les explications du Maire,

Reconnu le terrain et examiné les différentes zones projetées,

Ouvert, côté et paraphé le registre d'enquête, puis procédé à sa fermeture, Vérifié les affichages en Mairie et constaté, pour ceux disposés en extérieur, qu'ils étaient bien visibles, chacun depuis les routes traversant la commune, et aux abords des principaux sites ouverts à la construction.

Constaté les publications règlementaires dans la presse.

Vérifié le contenu du dossier d'enquête, Paraphé les documents qu'il contenait, Reçu le public pendant les permanences, Pris en considération les avis formulés par les représentants des différents services consultés dans le cadre de l'avis des PPA,

Analysé les observations formulées sur les registres, les courriers et notes reçus et les éléments complémentaires qu'il lui a paru nécessaire de recueillir

Noté les objectifs recherchés dans le cadre de ce projet, tels qu'ils figurent dans le dossier présenté

Notifié au maire les observations du public et celles du commissaire enquêteur, puis pris note des éléments figurant dans le mémoire en réponse

Vérifié les impacts du projet sur l'environnement

Considère que :

Au vu des conclusions énoncées précédemment liées à l'analyse du dossier d'une part, au vu des conclusions liées aux observations des Personnes Publiques Associées, du public et des réponses apportées par la commune d'autre part,

Notamment :

1. à l'absence de respect des procédures de concertation,
2. de participation du public,
3. d'évaluation environnementale
4. de mise à disposition des informations environnementales,
5. de prise en compte des articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme
6. à l'absence d'intention de mise en compatibilité du PLU avec les objectifs du SDAGE ADOUR GARONNE,
7. à l'absence d'intention de prise en compte des éléments de protections environnementale du SRCE et des ZNIEFF,
8. des nombreuses contradictions entre les objectifs du PADD et leur traduction dans les éléments opérationnels du projet de PLU,
9. au différentiel du nombre de logement projeté 38 annoncés dans le PADD pour 60 créées dans le projet de PLU
10. et enfin à l'éventualité de potentiel conflits d'intérêt lors de l'élaboration...

Le Projet de PLU n'est pas conforme à l'Interêt Général, C'est pourquoi

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET

UN AVIS DEFAVORABLE AU PROJET D'ELABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LABEJAN

leila Medelsi Djeddar le 29/09/2019

