

ENQUETE PUBLIQUE

Du 17 Juin au 31 juillet 2019

COMMUNE DE LABEJAN Département du Gers

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



PARTIE 1 RAPPORT

Sommaire

Sommaire.....	2
1. AVANT PROPOS METHODOLOGIQUE.....	6
Références externes textes ou éclairages.....	6
Observations du commissaire enquêteur.....	6
2. Préambule.....	7
Contexte.....	7
Historique du projet de PLU :.....	8
« Faut-il demander un nouvel examen au cas par cas lorsque le projet, objet de la demande d'autorisation (permis de construire, autorisation de défrichement, etc.) diffère de celui, objet de la décision de cas par cas rendue par l'autorité environnementale?.....	9
Le Projet de PLU et les évolutions réglementaires intervenues pendant son élaboration:.....	15
Remarques et notes concernant la prise en compte des évolutions.....	16
Le Code de l'Urbanisme : Les objectifs des documents d'urbanisme.....	17
Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme sur le Plan Local d'Urbanisme.....	18
2-1 La Commune de Labejan : Diagnostic de territoire.....	21
Démographie :.....	21
Economie.....	22
Les entreprises.....	23
Agriculture :.....	24
Les Services.....	27
Intercommunalité.....	28
2-2 Analyse Urbaine et Habitat (éléments du commissaire enquêteur).....	30
« L'occupation d'un paysage de crêtes ».....	31
Principaux site et entités paysagères : reportage Photographique été 2019.....	34
Le Patrimoine :.....	40
Le Logement : Des résidences principales de tous époques.....	40
Dynamique de la construction.....	40
Équipements publics et réseaux.....	41
Déplacement et transports.....	41
Servitudes.....	42
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (partie 3 du rapport de présentation). .	43
3 1 Présentation physique et géographique.....	43
Les intentions formulées au sein du rapport de présentation :.....	45

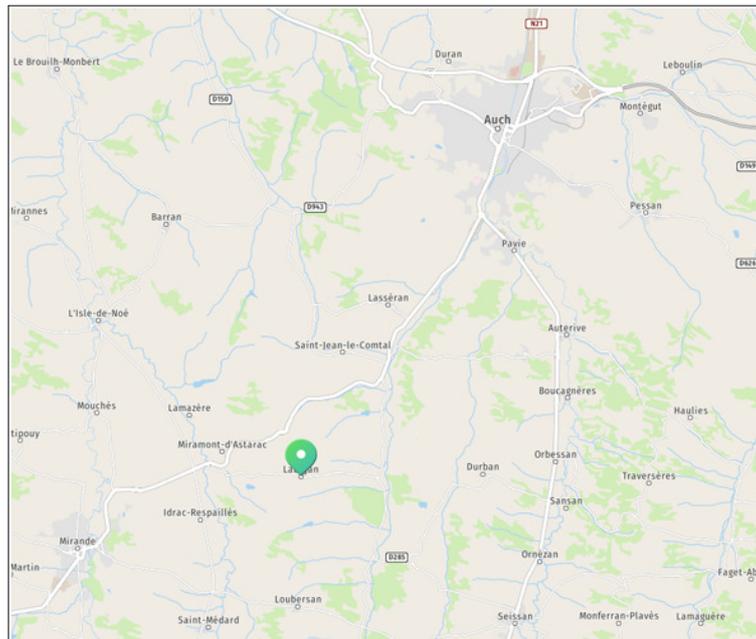
ANALYSE PAYSAGÈRE.....	46
BIODIVERSITE ET MILIEU NATUREL.....	47
TRAME VERTE ET BLEUE.....	49
Une étude réalisée par la Fédération de Chasse du Gers a été utilisée pour compléter le rapport de présentation, indiquée comme figurant en annexe, elle n'y est pas intégrée.....	51
Les Ressources.....	53
Les Risques et Nuisances.....	53
Consommations énergétiques et Gaz à effet de serre.....	53
Synthèse des enjeux environnementaux.....	54
4 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	55
1 AXE 1 – POLITIQUE D'ACCUEIL DE L'HABITAT AUTOUR DE LA DIVERSITE DES SITES, DES ARCHITECTURES, DES DENSITES.....	56
1.1 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UN CADRE DE VIE FAVORISANT L'ARRIVEE DE NOUVELLES FAMILLES ET LA VIE SOCIALE DE QUARTIER (RELATIONS DE VOISINAGE).....	56
1-2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée.....	59
1-3 Limiter la consommation d'espace.....	59
1-4 Promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité.....	59
1-5 Gérer et préserver les caractéristiques de l'habitat isolé.....	59
2 Axe 2 EQUIPEMENT ET SERVICES EN FAVEUR DE LA VITALITE ET DE LA JEUNESSE DU VILLAGES.....	61
2-1 Associer une politique d'accueil des nouveaux ménages au maintien de l'école rurale.....	61
2-2 FAVORISER L'INSTALLATION ET LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITE, DE L'ARTISANAT ET DE TOUTE AUTRE ACTIVITE COMPATIBLE AVEC LE VOISINAGE D'HABITATION.....	61
2-3 DECLINER DES ESPACES DÉDIÉS A LA VIE DU VILLAGES.....	61
2-4 TRAVAILLER LA QUALITE DES LIAISONS PIETONNES.....	61
2-5 ACCOMPAGNER LA DESSERTE NUMERIQUE.....	62
2-6 IDENTIFIER LA RN21 COMME UN AXE FEDERATEUR AUX MULTIPLES SEQUENCES.....	62
3 AXE 3 VALORISATION DE L'ECONOMIE LOCALE EN FAVEUR DE PRODUCTION ENDOGENE LIEE AU TERROIR.....	62
3-2 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES EN MILIEU RURAL.....	63
4 AXE 4 QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET TRAME VERTE ET BLEUE.....	63
4-2 PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RIPISYLVES ET INTERGRER CETTE THEMATIQUE DANS LE PLU.....	63
4-3 CREER UN RESEAU DE CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	63
4-4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES.....	63

4-5 AMELIORER LE CONTEXTE DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.....	64
5 AXE 5 UNE OFFRE EN RESEAU DE QUALITE.....	64
5-1 METTRE EN ADEQUATION LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AVEC LA DISPONIBILITE DES RESEAUX.....	64
5-2 PERMETTRE L'HABITAT ET LES ENERGIES DURABLES.....	64
5 REGLEMENT GRAPHIQUE.....	65
6 Conclusion intermédiaire sur l'analyse du Dossier de PLU et des conditions de sa présentation au public lors de la concertation préalable et lors de l'enquête publique :.....	66
Sur les difficultés rencontrées.....	66
Sur la forme :.....	66
Sur le fond :.....	67
6 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	68
Services de l'état.....	70
Remarques de forme.....	70
Remarques de Fond.....	70
7 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	73
Les Questions/Observations soulevées lors de l'enquête publique (CE).....	75
Question du commissaire enquêteur et liées aux avis des PPA.....	75
<i>Reponses apportées aux observations -requêtes du public.....</i>	80
Conclusion partielle à la suite de l'analyse des observations déposées et des réponses apportées par la commune de Labéjan.....	91

COMMUNE DE LABEJAN

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Labejan se situe à une quinzaine de kilomètres au sud du chef-lieu de département, Auch, et à une dizaine de kilomètres au nord du chef-lieu de canton, Mirande. Située à la confluence de deux entités paysagères : l'Astarac et le Pays d'Auch, la commune est desservie au nord-ouest par la RN21 (axe Auch-Tarbes classé à grande circulation) et appartient à la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne¹.



1 Rapport de présentation

Rapport

1. AVANT PROPOS METHODOLOGIQUE

La difficulté pour analyser le dossier présenté réside dans d'une part

- la durée pendant laquelle ce projet de PLU a été élaboré,
- dans l'absence de mise en cohérence des documents présentés et enfin
- dans le parti pris des élus de traiter certains points, tout en en omettant d'autres.

Ceux-ci font l'objet d'une analyse personnelle, car, sans avoir prétention à compléter le rapport de présentation, il me faut bien en analyser les arguments parfois contradictoires et les lacunes afin d'être en mesure d'émettre un avis personnel et motivé. C'est pourquoi certaines parties, rédigées par mes soins, viennent s'ajouter aux données du rapport de présentation.

Et c'est pourquoi ce rapport, associé à ses annexes et conclusion sera remis, pour la première fois avec un retard de 30 jours² soit le 30 septembre au lieu du 31 août 2019 car la densité des éléments à vérifier ou à corroborer était ont nécessité un volume de travail conséquent (environ 60 heures).

Les données cartographiques sont issues du site de l'Institut géographique national, les photographie du reportage photo ont été prises par mes soins.

Références externes textes ou éclairages

Certaines observation appellent une recherche ou une référence externe qui est citée dans le texte en italique encadré rouge intégrés au texte

Observations du commissaire enquêteur

- *un certains nombre de remarques personnelles sont intégrées à la présentation générale du projet sous format de Notas italiques encadrées ou écrites en vert et intégrés au texte.*

Ces notas seront examinés et regroupés dans la partie « conclusions » du présent rapport et feront partie des constituants de mon avis motivé.

² Voir en annexe : courrier de demande de prolongation de délais et courrier de mise en demeure de la part de la commune.

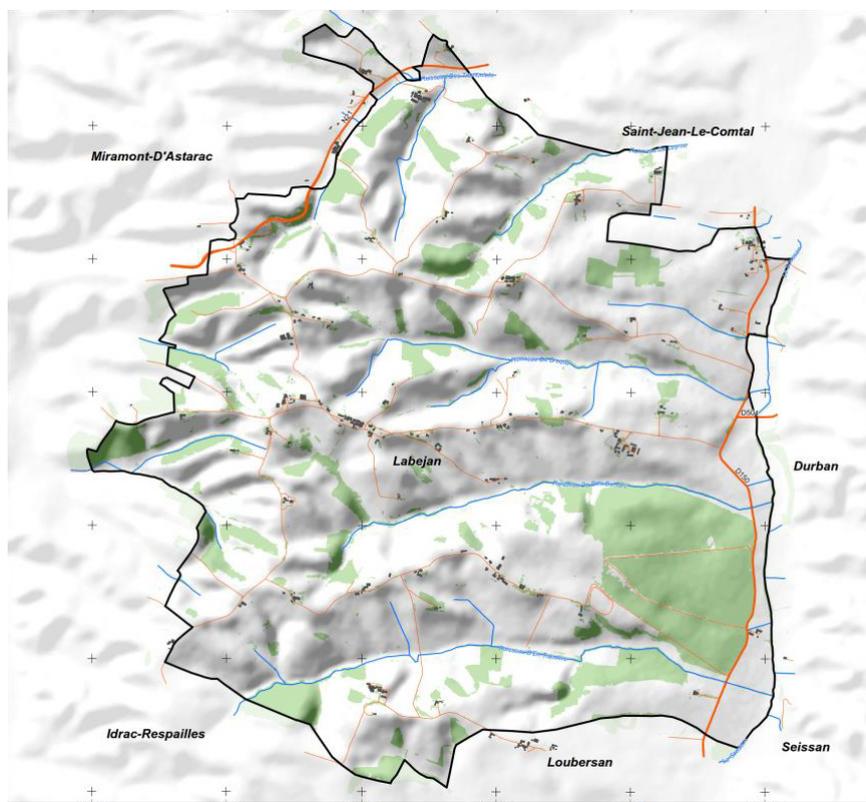
2. Préambule

Contexte

Labejan est une commune de l'Astarac. Située le long de l'axe Auch-Mirande (RN 21), elle appartient au Canton de Mirande-Astarac et à la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

Sa superficie est de 18,71 km² pour une population de 317 habitants soit une densité de 16,9 hab/km²³.

La commune est entourée des communes de Saint Jean le Comtal, Loubersan, Durban, Seissan, Miramont d'Astarac et Idrac Respailles.



³ INSEE Séries historiques sur la population et le logement en 2016

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 26/10/2015⁴ pour être présenté aux personnes publiques associées⁵ 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 surcroit 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.

4 Voir délibération du 2 juillet 2018

5 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 2016.⁶
- 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).

« Faut-il demander un nouvel examen au cas par cas lorsque le projet, objet de la demande d'autorisation (permis de construire, autorisation de défrichement, etc.) diffère de celui, objet de la décision de cas par cas rendue par l'autorité environnementale?

La décision au cas par cas est prise sur la base des critères posés dans la directive européenne, soit la localisation du projet, ses caractéristiques, ses effets potentiels sur l'environnement. Par conséquent, si le projet de construction présenté lors des différentes demandes d'autorisation a légèrement évolué mais est conforme à celui qui est décrit dans le formulaire de cas par cas (lieu d'implantation, dimension, principales caractéristiques, effets probables) alors il n'y a pas lieu de faire une nouvelle demande.

Il appartient donc au maître d'ouvrage ainsi qu'à l'autorité compétente pour autoriser le projet d'apprécier si la décision déjà émise est suffisante, compte tenu des évolutions du projet et de ses effets probables sur l'environnement et la santé.

Si pour des raisons juridiques, le maître d'ouvrage souhaite disposer d'une décision mentionnant les modifications, une nouvelle demande d'examen au cas par cas devra être déposée. Cette demande sera alors instruite conformément au code de l'environnement (complétude, consultations, délai d'émission de la décision, voies de recours, etc). »

publié le 27 juillet 2017 DRIEE Ile de france

⁶ 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 août 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 ajoutés⁷.
- 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

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.

⁷Voir 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 partiellement⁸ modifiées suite aux avis des PPA, les surfaces mises à jour qui en découlent.

⁸ 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.

<p>Leila Medelsi Commissaire enquêteur Saint Jau 32500 Sainte Radegonde 06 09 54 10 04 l.medelsi@gmail.com Courriel pdf (3 pages) Objet: DECISION DE PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU DE LABEJAN</p> <p>Madame Le Maire</p> <p>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 aout 2019 conformément aux dispositions prévues par l' Article L123-9 du code de l'environnement.</p> <p>En effet des aléas techniques, lors de la mise en ligne du volet dématérialisé ont nuit à l'information du public, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>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).</p>	<p>Fleurance 03/07/2019</p> <p>Vous trouverez en pièce jointe au présent courrier le texte de l'avis de prolongation de la durée de l'enquête :</p> <p>Celui-ci doit sans délais :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>De plus sur le site géré par la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>par exemple en mentionnant en caractères remarquables « Enquête publique prolongée jusqu'au 31 juillet 2019 15h ».</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right;">Leila Medelsi Djezzar</p> <p>Pièce jointe : Avis de Prolongation</p> <p>Copies : M Le président du Tribunal administratif de Pau M Hilson, directeur général des services de la CDCAAG</p>		
1 / 2	03/07/19	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 décidé de sa prolongation pour une durée de 15 jours.

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.

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.

Une permanence supplémentaire se tiendra le

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.

Le Projet de PLU et les évolutions réglementaires intervenues pendant son élaboration:

Il est crucial de noter que l'élaboration de ce PLU s'est déroulée sur une période de six années (de janvier 2012 à juillet 2018) en parallèle des évolutions législatives majeures en matière d'urbanisme et de développement durable.

Ces évolutions nationales (ALUR, Code de l'Urbanisme, code de l'environnement) et locales (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, SDAGE, PPRI, création du SCOT de Gascogne, adhésion au PETR du Grand Auch ont eu pour conséquence des adaptations plus ou moins abouties du projet et du dossier jusqu'à l'ouverture de l'enquête :

- Repérage des Trames Vertes hors Espaces Boisés Classés inexistant
- Pas d'intégration du PPRI approuvé durant la période
- Pas de prise en compte du SDAGE approuvé durant la période
- Références au Code de l'Urbanisme :
- Recours au « Pastillage » et manifestement, encore une fois un malentendu latent sur la notion de STECAL et sur leur utilisation.
- Absence d'inventaire dans le dossier initial des bâtiments vernaculaires répertoriés comme pouvant changer de destination
- Recours parfois hasardeux à certains types de zonages avec des ambiguïtés de légende (pastilles des sièges d'exploitations, d'habitat isolé, prise en compte des périmètres ICPE, STECAL mal utilisé)

Cependant il est à rappeler que les élus de Labéjan ont délibéré en faveur d'une élaboration de leur PLU selon les textes les plus récents.

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.

Remarques et notes concernant la prise en compte des évolutions

Ces adaptations/prises en compte/interprétations du contexte réglementaires et de ses évolutions récentes ont généré un certain nombre de remarques de fond et de forme de la part des services de l'état, du public et de ma propre part.

Aussi il en résulte au cours de ce rapport :

- *Un rappel de certaines dispositions du Code de l'Urbanisme en texte intégral pour permettre une réelle appropriation des fondamentaux.*

- *un certains nombre de remarques personnelles sont intégrées à la présentation générale du projet sous format de Notas encadrées et/ou écrites en vert et intégrés au texte.*
- *Parfois écrites en rouge et en Italique pour les plus significatives*

Ces notas seront examinés et regroupés dans la partie « conclusions » du présent rapport et feront partie des constituants de mon avis motivé.

Le Code de l'Urbanisme : Les objectifs des documents d'urbanisme

Le code de l'urbanisme précise que le territoire français est le patrimoine commun de la nation :

Article L 101-1 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Au titre de l'article L 101-2, tous ces documents (SCOT, PLU, cartes communales) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
 - 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
 - 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
 - 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
 - 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
 - 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
 - 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Les Plans locaux d'urbanisme doivent de plus, être compatibles avec des orientations plus générales précisées, notamment, dans les SCOT (schémas de cohérence territoriales), les schémas de secteur, les directives territoriales d'aménagement, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Ils doivent prendre en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) et les plans climat-énergie territoriaux quand ils existent (SRCAE).

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme sur le Plan Local d'Urbanisme

Article L 151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 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.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les Zones naturelles, agricoles ou forestières

Article L151-11

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Article L151-13

Le règlement peut, *à titre exceptionnel*, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

ndlr : ...Les STECAL demeurent un concept source d'ambiguïté depuis leur création par les textes,

Implantés dans des zones où les constructions sont interdites, ils sont destinés à accueillir « à titre exceptionnel » des constructions nouvelles (légères le plus souvent).

Ils sont régulièrement confondus avec les « pastilles » qui délimitent des secteurs permettant au bâti existant des transformations d'usage ou des extensions limitées, la construction d'annexes (garages, piscines, dépendances, complément de bâtiments agricoles, etc.).

En général ces pastilles sont intégrées au règlement sous les intitulés :

Ah (habitat isolé en zone agricole),

Aa (habitat isolé et siège d'exploitation agricole),

Nh (habitat isolé en zone naturelle),

Na habitat isolé et siège d'exploitation en zone naturelle)

2-1 La Commune de Labejan : Diagnostic de territoire

La commune de Labejan est une commune historiquement rurale sur le territoire de laquelle se maintient une activité d'élevage extensif (bovins, ovins, porcins) et de polyculture traditionnelle tandis que la majorité des habitants exerce des activités professionnelles à l'extérieur de la commune.

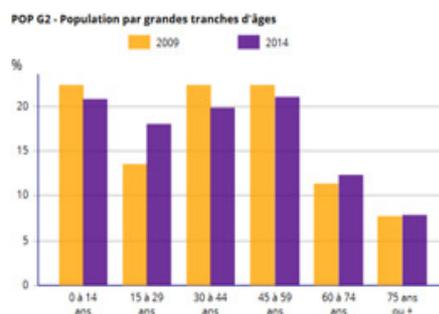
La difficulté de l'analyse du diagnostic de territoire réside toutefois dans le fait que celui-ci est « daté » même s'il n'est pas totalement obsolète 5 années ont tout de même passé et certaines données sont à actualiser⁹, cette partie suit donc le plan du rapport de présentation tout en rapprochant quand c'est possible des données plus récentes.

Démographie :

La population a baissé légèrement jusqu'en 1982, passant de 273 habitants en 1968 à 229 en 1982. La courbe devient ensuite ascendante, pour atteindre 345 habitants en 2014, un bémol cependant puisque lors du dernier recensement Labejan ne comptait plus que 317 habitants en 2016.

Evolution démographique	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2014	2016
Année population	273	224	229	255	259	317	345	317

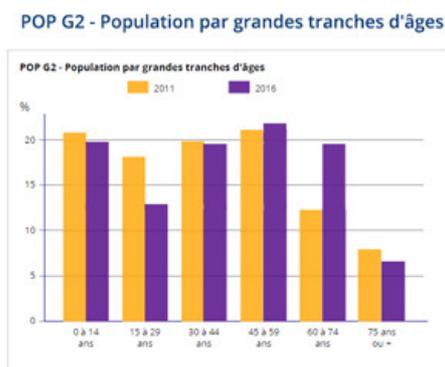
Pour ce qui est de l'évolution de la structure de la population on note depuis 2016 une nette baisse des 15 à 29 ans (-20) au profit des 60-74 ans (+21) qui passent de 12 % à 19,5 % de la population, un glissement vers un vieillissement de la population résidente et en parallèle le départ des jeunes actifs.



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

	2016	%	2011	%
Ensemble	317	100,0	334	100,0
0 à 14 ans	63	19,8	69	20,8
15 à 29 ans	41	12,9	61	18,1
30 à 44 ans	62	19,5	66	19,9
45 à 59 ans	69	21,8	70	21,1
60 à 74 ans	62	19,5	41	12,3
75 ans ou plus	21	6,6	26	7,9

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.



Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Ces données actualisées tempèrent quelque peu « le rajeunissement de la population » et son accroissement évoqués par le rapport de présentation.

La taille des ménages, de 2,7 personnes par foyer poursuit, elle, sa tendance au « desserrement des ménages » avec en 2016 2,5 pers par foyer.

Economie

La mise en perspective évoquée par le rapport de présentation :

« La commune possède sur sa zone d'emploi 41 emplois soit un nombre en baisse par rapport à 2009 (57 à l'époque). Ce chiffre est très largement inférieur au nombre d'actifs ayant un emploi qui lui est en augmentation (passant de 150 en 2009 à 160 en 2014), lié à l'arrivée d'une population jeune. L'indicateur de concentration d'emploi est donc en forte baisse et reste globalement moyen (38.1 en 2014 contre 25.3 en 2008).

La plupart de ces emplois sont non-salariés (70 %). »

...est également nuancée par les données INSEE de 2016 :

On note 32 emplois sur la zone, donc une baisse du nombre d'emplois sur la zone qui se poursuit, de même pour les emplois à l'extérieur de la commune : 148 actifs en 2016 contre 160 en 2014.

La proportion d'actifs non salariés est radicalement inversée puisque 21,3 % seulement des actifs de Labéjan sont non-salariés et non plus 70 %. L'indicateur de concentration d'emploi passe quand à lui à 21,6 .

On notera la proportion inhabituelle de salariés de la fonction publique dans la typologie des emplois 57,5 % des hommes et 70,4 % des femmes.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2016

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	76	100	71	100
Salariés	51	67,1	65	91,2
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	44	57,5	56	79,4
Contrats à durée déterminée	3	4,1	4	5,9
Intérim	2	2,7	0	0,0
Emplois aidés	0	0,0	2	2,9
Apprentissage - Stage	2	2,7	2	2,9
Non-Salariés	25	32,9	6	8,8
Indépendants	16	20,5	4	5,9
Employeurs	8	11,0	2	2,9
Aides familiaux	1	1,4	0	0,0

Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019.

Les entreprises

En 2015, la commune compte 36 établissements actifs qui sont de petite taille puisque aucun d'entre eux n'a plus de 10 salariés.

Ces établissements sont répartis comme suit :

- 18 exploitations agricoles ;
- 10 commerce, transports et services divers ;
- 3 industrie
- 3 administration publique ;
- 2 construction.

Un point relais de poste - bar-tabac-épicerie est présent au village.

La municipalité est propriétaire des locaux et apporte une aide financière en faveur du maintien d'un service de proximité.



Agriculture :

Nbre d'exploitations ayant leur siège sur la commune	21
Nbre d'exploitants intervenant sur la commune	36
Surface exploitée sur la commune par les exploitants ayant leur siège sur la commune	1077.67 ha
Surface en herbe communal (2014)	122.54 ha
Surfaces irriguées (2009)	77.60 ha
SAU de 2010 à 2014	2010 : 1426.6 ha 2011 : 1461.6 ha 2012 : 1358.05 ha 2013 : 1466.9 ha 2014 : 1473.05 ha

La majeure partie du territoire communal est composé de coteaux aux dénivelées importantes, c'est l'élevage bovin lait et viande qui prédomine sur ces espaces difficilement cultivables.

Deux élevages de porcs et un élevage de moutons en bio s'y trouvent également représentés.

Plus de 10 % des surfaces sont affectés au pâturage, tandis que certaines parcelles sont affectées à la production de fourrage sec et ensilage¹⁰.

La diversification agricole est également présente sur la commune avec la ferme pédagogique « Le Vallon des rêves » qui propose au public de découvrir les animaux de la ferme.

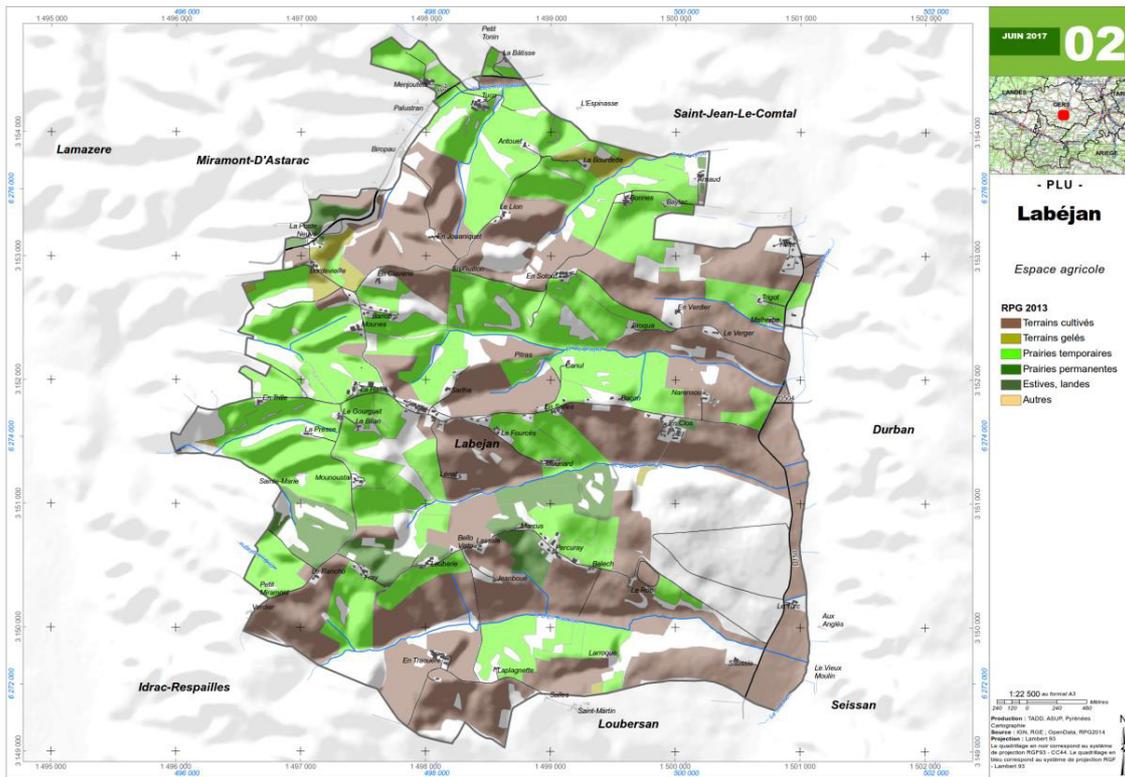
Les grandes cultures traditionnelles du Gers y figurent également, ainsi que les cultures irriguées

L'ensemble des prélèvements effectués sur le territoire communal dans les eaux de surface ou des retenues d'eau sont fait pour l'irrigation.

Les données pour l'année 2011 sont les suivantes (source : système d'information sur l'eau du bassin Adour Garonne) :

Usage	Irrigation
Volume (m ³)	Nombre d'ouvrages
47 474	3
47 474	3

¹⁰ Le RPG 2016 du site géoportail mets bien en évidence ces espaces sans détailler les quantités de surface.



L'équilibre d'une agriculture de coteaux
Prairies et fourrages des pentes dans le secteur Nord



voirie communale en ligne de crête, pâturages de part et d'autres



Bâtiments agricoles au Marcus

Ferme du Tuco
Eleveur avec reprise
Logique de constructions groupées
Ripisylve du Trémoulets (Nord)



Grandes cultures dans la plaine du Sousson

4 ICPE sont identifiées sur la commune : Mounoustal, d'En Trouere, EARL GARROS et Tuco. À l'édition du rapport de présentation...*Les élus n'ont pas souhaité me communiquer leur liste actualisée...**A ma demande, les services concernés m'ont fourni, le 8 juillet, la liste actualisée des élevages ICPE et RSD déclarés sur la commune de Labéjan :*

Rappel de la nomenclature : 2101 : vaches
2102 : porcs
2515 : VRD/carrières

- 11 dossiers trouvés pour les ICPE.

<u>Raison sociale</u>	<u>Nom</u>	<u>Ouvert le</u>	<u>Commune</u>	<u>Lieu dit</u>
Arnaud CAMPISTRON	Arnaud CAMPISTRON	29/09/2015	LABEJAN	/ (sans suite)
EARL DE L'ENCLOS	PASCAL DELOM	29/09/2015	LABEJAN	L'ENCLOS / (sans suite)
EARL GARROS Laurent (Rub.2102)	GARROS LAURENT	29/09/2015	LABEJAN	/ (ancien N°11288)
GAEC de LASSERADE (2101)	Stéphane et Laurent GARROS	29/09/2015	LABEJAN	au lieu dit Au Percuray / (ancien N° 93000252)
GAEC D'ENTRAOUERE (2102)	GAEC D'ENTRAOUERE	29/09/2015	LABEJAN	/ (ancien N° 0003068) auto
GAEC DU TUCO (1530 stock fourrage)	DU TUCO	12/01/2017	LABEJAN	LIEU DIT TUCO
Jan DE HAAN (rub 2101)	Jan DE HAAN	29/09/2015	LABEJAN	au lieu dit Mounoustal / (ancien N° 10119)
PIRAUX Jonathan (rub 2515)	PIRAUX Jonathan	20/06/2018	LABEJAN	LE BOURRUST
ROSSO Christophe	ROSSO Christophe	29/09/2015	LABEJAN	LA MAISON DU REPTILE
Serge DESPAX (2101)	Serge DESPAX	29/09/2015	LABEJAN	lieu-dit Au Tuco / (ancien N° 10240)
Stéphane GARROS (rub. 2102)	Stéphane GARROS	29/09/2015	LABEJAN	LABEJAN (Au Turc) / (ancien N° 11215) cessation 2013

Les services du bureau de l'environnement avaient également transmis ces informations mises à jour à la Mairie de Labéjan le 10 mai 2019, qui malgré ma demande n'avait souhaité me les transmettre...

De même, les services de l'ARS me transmettent également la liste des élevages dépendant du Règlement sanitaire Départemental.

Elevages – commune de LABEJAN au 10 mai 2019

DELOM	Jacques & Pascal	GAEC DE L'ENCLOS	RSD	LABEJAN		05 62 66 61 46	89	Volaille+Dindes
LAHILLE	Denis Claude	GAEC D'EN SOTOM	RSD	LABEJAN	En Sotom	0562666009	96	Vaches allaitantes
DESPAX	Serge		RSD 10/8/05	LABEJAN	Au Tuco	0562052316	2006	vaches allaitantes + génisses

Les Services

SANTE - AIDE A DOMICILE

Il n'existe aucun service médical ou paramédical à Labejan et la commune ne bénéficie pas de structures d'accueil de personnes âgées ou de personnes handicapées.

Les services de santé les plus proches (médecins, infirmiers, pharmaciens, kinésithérapeutes, etc.) sont disponibles à Mirande et sur l'agglomération d'Auch (Pavie).

EDUCATION – ENFANCE

Le village dispose d'une école, en RPI avec Miramont d'Astarac et Idrac Respaillès. Une vingtaine d'enfants y sont scolarisés et bénéficient également de la cantine.

CULTURE - ASSOCIATIONS – SPORTS

Actuellement, 4 associations :

- Le club sportif VALS ET VILLAGES EN ASTARAC LABEJAN FOOT, qui dispose d'un terrain dans la plaine du Sousson ;
- La SOCIETE DE CHASSE ;
- Les AMIS DE L'ECOLE ;
- Le COMITE DES FETES.

Deux autres associations figurent à l'annuaire des associations 1901...

- LES TERRASSOUILLES sport de loisir, foot.
- ETOILE DU LIBAN, humanitaire
- ASSOCIATION SOLIDARITE LABEJAN-MIRAMONT, humanitaire (téléthon)

Intercommunalité

Communauté de Communes des Astarac Arros en Gascogne

Labejan appartient à la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, issue de la fusion au 01/01/2013 de l'ancienne CC des Hautes-Vallées de Gascogne et Vals et Village en Astarac, à laquelle appartenait la commune.

La Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne regroupe 37 communes pour 8 000 habitants.

La Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne intervient, de par ses statuts actuels, seulement dans les domaines suivants :

- Action Sociale : petite enfance, enfance Jeunesse, personnes âgées (Aides à domicile, Service de soins infirmiers à domicile, Hébergement temporaire, Accueil de jour, Portage de repas)
- Affaires scolaires : écoles, ludothèque, restauration scolaire, accompagnateurs transport scolaire
- Voirie : création entretien et aménagement
- Protection et mise en valeur de l'environnement : assainissement non collectif, entretien des rivières, collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés
- Développement des Zones Artisanales
- Actions en faveur de l'emploi
- Aide à l'immobilier d'entreprises
- Politique du logement et du cadre de vie
- Développement des pratiques sportives et de loisirs intercommunaux
- Développement des pratiques culturelles intercommunales
- Organisation de manifestations intercommunales
- Développement du tourisme rural par la constitution, l'entretien, la promotion et l'animation d'itinéraires de promenade et de randonnée

SIAEP de la région de Mirande

Le Syndicat traite et distribue l'eau potable sur 12 communes.

Syndicat mixte de développement des Coteaux des Hautes-Pyrenees

Créé en 1995, le Syndicat mixte de Développement des Coteaux des Hautes-Pyrénées regroupe aujourd'hui 80 communes du nord-est du département et rassemble près de 30 000 habitants.

Il est habilité à exercer les compétences optionnelles suivantes :

- - maîtrise d'ouvrage des projets de développement global cohérent sur son territoire (opérations d'étude ou d'animation, d'assistance technique, projets d'investissement physique dans le cadre de procédures de développement contractuelles avec des partenaires institutionnels ;
- - service d'assainissement non collectif (SPANC) : contrôles de fonctionnement et de conception des assainissements autonomes, gestion d'un service de vidange des assainissements autonomes.

Syndicat départemental d'énergie du Gers (SDEG)

Le Syndicat regroupe l'ensemble des communes du Gers et organise le service public de distribution électrique et l'éclairage public.

Syndicat Mixte des Trois Vallées (SM3V)

L'ensemble de la Communauté de Communes adhèrent au SM3V notamment pour la compétence « Assainissement Non Collectif ». En plus de cette compétence, le syndicat dispose des compétences suivantes :

- - Compétences exercées : fourrière animale, entretien des espaces communaux, voirie, entretien Rivière Gers, gestion d'un réseau d'eau brute de faible étendue, Assainissement non collectif.
- - Syndicat à la carte : adhésion libre à une ou plusieurs cartes de compétences, budget par carte strictement autonome.
- - Syndicat Mixte fermé : peuvent adhérer des communes seules ou des EPCI.

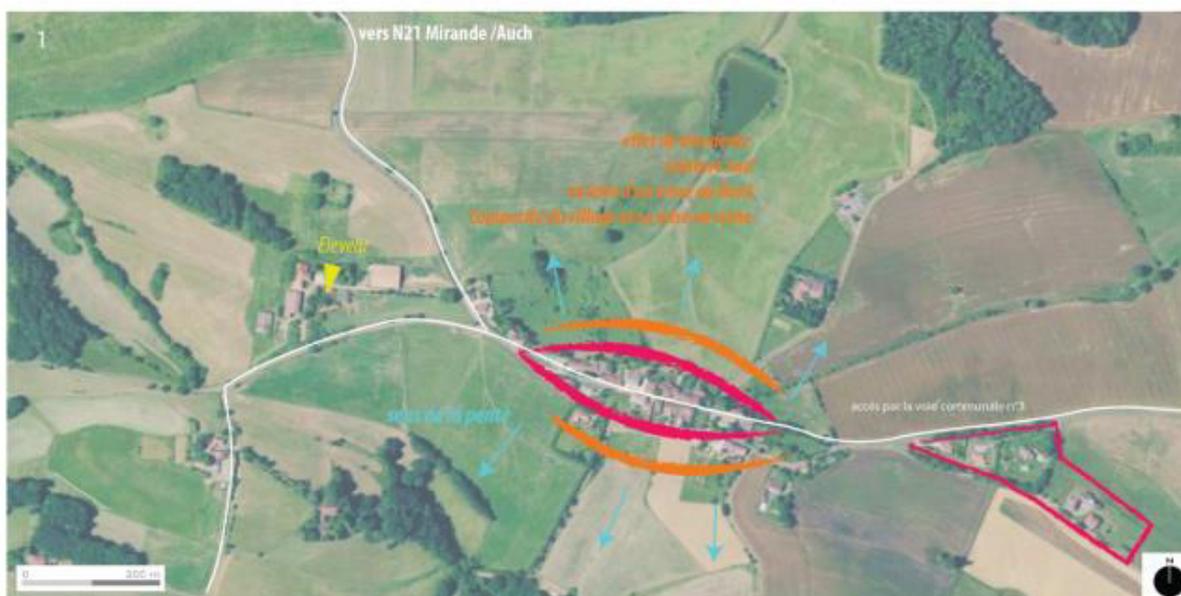
Syndicat Mixte de Collecte des Déchets du Secteur Sud (SMCD du Secteur Sud).

Ce syndicat gère la récupération, le recyclage et la valorisation des déchets ménagers et assimilés. Son siège social est basé à Mirande (déchetterie - Lotissement artisanal du Pountet).

2-2 Analyse Urbaine et Habitat (éléments du commissaire enquêteur)

Ici encore le rapport d'enquête publique suit le plan du rapport de présentation qui présente l'espace bâti, habité avant tout diagnostic environnemental et paysager, l'articulation entre les deux est quasi inexistante tandis que l'analyse urbaine l'est complètement (croquis sans légendes, légendes illisibles, voir illustration ci dessous.)

Il est à noter que le rapport de présentation reprends par la suite en totalité dans sa partie 3 « Etat initial de l'environnement » (pages 47 à 57) les éléments détaillés d'analyse paysagères issus de «l'Atlas des paysages du Gers » réalisés par le CAUE. L'analyse y est détaillée et comporte de nombreuses recommandations liées à la préservation de celui-ci, aussi bien vis à vis des protections à mettre en œuvre que des préconisations liées au développement urbain. En suivant le plan du rapport, nous y reviendront d'autant que celles-ci sont en contradiction avec la partie analysée ci-après.



Rapport de présentation: analyse du village page 19

Ce parti pris, illustre bien l'évolution avant/après Grenelle, et, nous le verrons en détail par la suite, la priorisation d'une intention sous-jacente envers le bâti neuf sur des parcelles et des formes urbaines en « doigts de gant » déjà prédéterminées plutôt qu'issues d'une recherche d'équilibre avec le patrimoine paysager, architectural ou naturel.

« L'occupation d'un paysage de crêtes »

S'il est bien implanté en majorité sur les crêtes, la majeure partie du bâti de Labejan est de type diffus (33 pastilles Ah (habitation pure) et 10 Aaa (habitations associées à des sièges d'activité agricole), il n'est pas « majoritairement groupé » comme l'affirme le rapport. (une volonté de justifier le recours à une urbanisation linéaire en « doigt de gant »?)

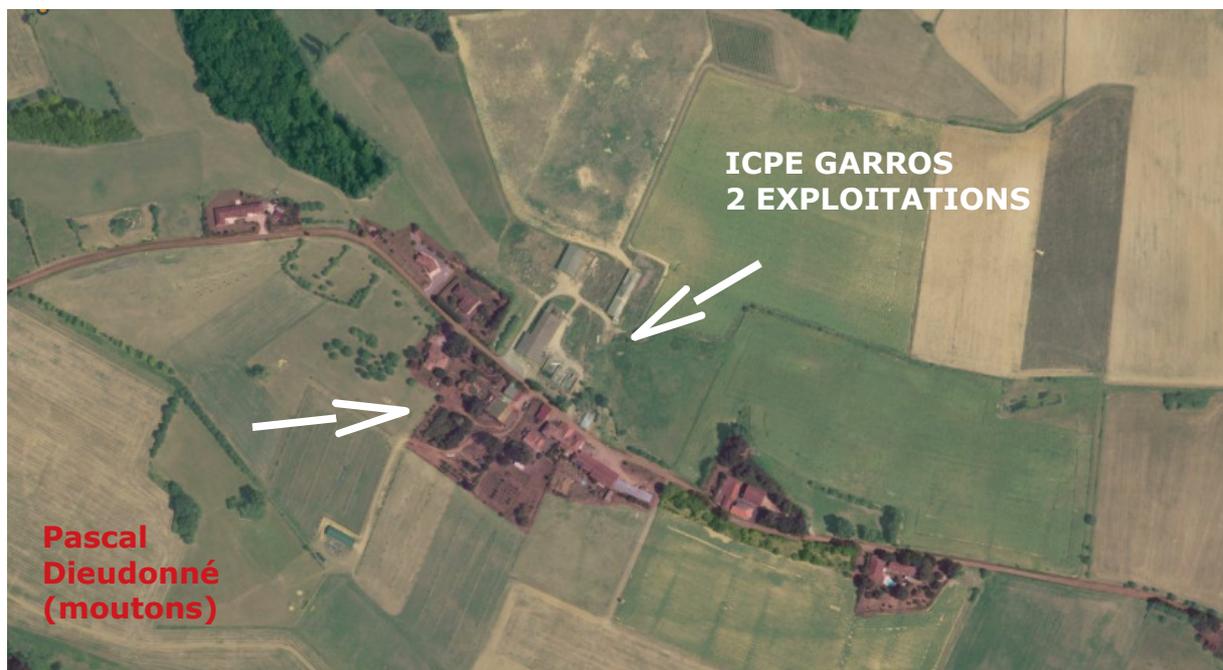
Le paysage est en effet parsemé de nombreuses propriétés isolées, en général sur les hauteurs : Ce soit sont d'anciens corps de ferme avec leur dépendances, soit des constructions récentes à très récentes (années 80-90 et années 2000-2010), plusieurs maisons sont en construction au moment de l'enquête publique. Toutes les nouvelles constructions sont situées sur des hauteurs et « en ligne de crête », c'est le « mitage » linéaire caractéristique des constructions récentes des villages ruraux Gersoises (1990-2010).

Cependant il existe , en plus du village, plusieurs groupes d'habitations de type « hameau » : le rapport de présentation en identifie trois principaux et un quatrième qui est présenté comme « relié » au village :

- 1) **Le quartier de Hillet** : (13 habitations) : situé sur un plateau qui domine la vallée du Sousson située à l'est, c'est un quartier constitué en « lotissement organique » avec des voies en impasse et aucun espace public. La majorité des maisons sont récentes, certains jardins sont directement ouverts sur les champs cultivés adjacents. Situé sur un vaste plateau qui surplombe la vallée du Sousson, le quartier est peu visible dans le paysage avoisinant (du fait des cordons boisés adjacents et du relief)



- 2) **Marcus** : 6 habitations (dont 2 sièges d'exploitation agricole 2 ICPE (earl Garros) et 1 exploitation élevage de moutons ¹¹)



- 3) **Barice - En Claverie** :

10 habitations dont au moins une construite postérieurement à l'édition du rapport de présentation, et un siège d'exploitation agricole qui depuis mai 2019, n'en est plus un.

*L'exploitant agricole a cessé son activité en mars 2019.¹²



11 Voir Registre et analyse des observations n°10 et n° 23.

12 Voir Registre et analyse des observations n°24.

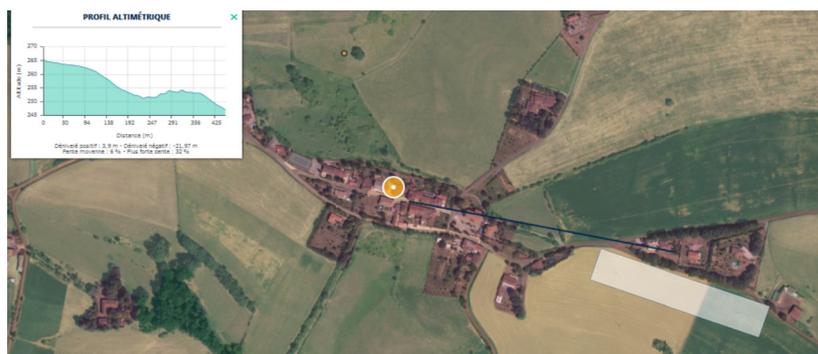
4. Fources

Le rapport de présentation omet de détailler les caractéristiques de ce site qu'il associe au village sans réelle justification.

Les trois propriétés donnent sur la route principale au nord, l'ensemble est entouré de haies denses formées d'arbres de très hautes tiges, en majorité des chênes.



Situé sur une colline plus basse que le village, ces trois maisons sont proches d'une ferme qui elle est tournée vers le versant sud



Profil altimétrique pris depuis le centre village vers le centre du groupe d'habitations (d'ouest en est) que le village est sur la plus haute colline et que les habitations de Fources sur celle d'en face :

On ne peut pas vraiment parler ni de continuité urbaine avec le village, ni de renforcement de hameau.

Principaux site et entités paysagères : reportage Photographique été 2019

(éléments du commissaire enquêteur)



Trames vertes : arbres isolés, haies de bords de route en crête de talus, haies parcellaires...Non répertoriés et non protégés dans le projet de PLU.



Vue lointaine depuis le sud du quartier



Interruptions des haies vers le sud



Vue depuis les jardins vers le sud



Jardins et cultures



Maison bois secteur ouest du Hillet



Vue depuis le sud du quartier

Hameau du Hillet



Le village depuis l'ouest : «le parking paysager»



Depuis l'est...



Contrebas au Sud du village zone AU



Contrebas au Sud du village zone AU



La forte pente subi l'érosion



Rejet provenant des habitations du village EP ? EU ?



parcelle zonée U contigüe au Parking, pas d'OAP



Sud du village : parcelles zonées AU on note dénivellée importante : accès ?



6,76 ml de dénivellée entre haut et bas des zones U et AU



Emplacement réservé 3 : espace vert



Chemin vers zone 2AU au nord du village avec à nouveau une déclivité prononcée

Fources

Les maisons de la zone ub donnent vers le nord, la zone AU projetée en contrebas est séparée par le talus surplombé de haies conséquentes : il n'y a aucune connexion entre les deux zones.



Zone AU projetée vue d'est en ouest



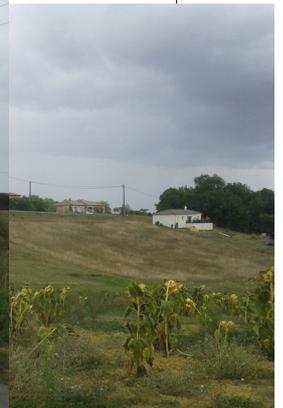
Zone AU projetée vue nord sud

Quartier En claverie zone AU au nord (à droite de l'image)



ici on observe à nouveau une parcelle un peu « déconnectée » du reste du hameau, sur la hauteur, avec une vue superbe vers l'ouest, il ne s'agit plus du même versant.

Le Versant Sud



L'entrée du hameau depuis le village (versant Sud)



Le Patrimoine :

L'église paroissiale Saint Abdon et Sennen XV^e est classée monument historique

Le rapport liste ensuite sans les représenter ni les hiérarchiser ni les situer :

- La chapelle sud dédiée à la Vierge ;
- La Chapelle Notre-Dame et son cimetière ;
- Le château de Bonnes du XVI^{ème} siècle ;
- La Chartreuse d'En Claverie ;
- Les croix et calvaires du XIX^{ème} siècle ;
- Le petit patrimoine rural : lavoir, fontaine, bordes traditionnelles,...

Le Logement : Des résidences principales de tous époques

L'habitat est de type individuel.

En 2015, 133 résidences principales, pour 9 résidences secondaires et 13 logements vacants.

Les résidences principales sont d'au moins 4 pièces, 50 % date d'avant 1970 tandis que 35 % d'entre a été construit depuis les années 1990.

Dynamique de la construction

Sur la période 2007 -2017 31 permis de construire et 25 déclarations préalables

Dont sur 2008 – 2017 13 nouveaux logements autorisés (1,4 logt/an)

En 2018 4 permis de construire sont accordés pour des logements

On peut imaginer que l'imminence de la finalisation du PLU a eu une éventuelle incidence sur la dynamique de la construction

On notera la prédominance d'une dynamique de la construction de bâtiments agricoles liés aux élevages de la commune et au stockage de fourrage et matériel.

Équipements publics et réseaux

Le rapport indique brièvement que la commune est desservie par les réseaux d'eau (qualité conforme) , d'électricité et de telecom et qu'elle dispose de plusieurs poteaux et réserves incendie *sans plus de détails*.

Il est précisé explicitement que le quartier du Hillet présente déjà à l'édition du rapport des difficultés de desserte par manque de débit du réseau existant (l'étude de son renforcement n'est pas évoqué nous y reviendrons).

L'ensemble de la commune est assujetti à l'assainissement autonome le SPANC est assuré par la Communauté de Commune Astarac arros en Gascogne au moment de l'édition du rapport, cette compétence a été transférée depuis au Syndicat Mixte des 3 vallées (SM3V).

Pas de traitement des eaux pluviales :Les eaux pluviales sont récoltées par ruissellement direct au fossé puis vers les cours d'eau, ou par infiltration directe dans les parcelles.

La collecte des déchets est assurée en point de regroupement par le Syndicat Mixte de Collecte des Déchets du secteur Sud (Mirande).

La commune n'est pas desservie en gaz naturel.

Déplacement et transports

Réseau Routier :

La commune est bordée au Nord par la RN21 et à l'est par la RD 150, les autres voies sont communales.

Déplacements doux :

Seul la rue principale du village est aménagée pour la sécurité des piétons.
La commune comporte des sentiers de randonnée connectés au niveau intercommunal.

Stationnement :

Le village comprends deux parking de 10 et 20 places, plus un stationnement résidentiel le long de la rue principale, quelques places sont aussi disponibles au niveau du terrain de tennis.

Transports en commun

Labejan est desservie par la ligne 931 Tarbes Auch et par les bus de transport scolaire vers les différents établissements fréquentés.

Servitudes

32172

Labéjan

AC1	Protection des monuments historiques Articles R425.1, R425.16 du Code de l'Urbanisme - contraintes sur l'immeuble et sur les immeubles en covisibilité	
	<i>Abords monuments historiques</i> Chapelle Saint Roch de Vidaillan	12/07/1978
	<i>Service:</i> DRAC	
	<i>Inscrit</i> Eglise <i>En totalité</i>	08/08/1962
	<i>Service:</i> DRAC	
I4	Réseau électrique	
	<i>Ligne 1 T 63 kV</i> JALIS-MIRANDE	
	<i>Service:</i> RTE - Groupe exploitation	
PM1 r	Plan de prévention des risques de retrait gonflement des argiles Prescriptions et interdictions figurent dans l'acte de servitude	
		28/02/2014
	<i>Service:</i> DDT32	
PM1i	Plan de prévention des risques d'inondation Prescriptions et interdictions figurent dans l'acte de servitude	
	PPRi de Labéjan	05/07/2017
	<i>Service:</i> DDT32	
T7	Protection aéronautique hors dégagement Autorisation pour hauteur supérieure à 50 m (100 m en agglomération)	
	<i>Service:</i> DGAC	

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (partie 3 du rapport de présentation)

3 1 Présentation physique et géographique

Cette partie est à nouveau surprenante dans le plan mélangeant document supra communal et données géophysiques :

- 311 Le SDAGE Adour Garonne
- 312 Contexte Géologique
- 313 Topographie et exposition
- 314 Occupation du sol
- 315 contexte climatique
- 316 Les masses d'eau naturelles

On retiendra que:

- 311 « Le PLU doit être compatible avec les orientations du SDAGE ».
- 312 Labéjan est située sur une zone sédimentaire du tertiaire et du quaternaire
- 313 Le village est situé sur un coteau entre les cours d'eau « La petite baise » et « le Sousson »
- 314 L'occupation du sol est essentiellement agricole sans signes de « déprise » (et l'habitat plutôt implanté sur les crêtes?)
- 3.15 La commune bénéficie d'un climat tempéré avec en moyenne :1866 h d'ensoleillement/an, 760 mm de précipitations, 8 jours de neige, 26 jours d'orage, 5à jours de brouillard...Et entre maximum -10 en hiver et 41 en été !
- 6 vents :
 - Autan Sud-Est , dure de 2 à 4 jours
 - La Soulèdre:vent d'est hivernal
 - Vent de Bayonne : Sud Ouest modéré et amène la pluie
 - Bent de Darre : Vent d'Ouest violent et pluvieux
 - Bent de Bourdeou : Nord Ouest
 - Bise : Nord froid sec

nota : le vent dominant est d'Ouest, d'où l'orientation privilégiée des maisons vers l'Est, la pluviométrie nous indique que vu les volumes, les eaux pluviales sont clairement à prendre en compte, le rapport ne précise pas le nombre de rats laveurs venant compléter l'inventaire.

Le rappel des bonnes pratiques de la synthèse de l'état des lieux du SDAGE 2016-2021 est le suivant :

1. Préserver les eaux superficielles et souterraines pour les usages AEP,
2. Réduire les pollutions diffuses par les nitrates et phytosanitaires (ruissellement et érosion),
3. Préserver et réhabiliter le bon fonctionnement des milieux aquatiques (étiage, hydromorphologie, continuités écologiques, zones humides, ...),
4. Résorber les macro pollutions encore persistantes,
5. Gérer la ressource pour tous les usages (quantité d'eau),
6. Prévenir les risques d'inondation

Les intentions formulées au sein du rapport de présentation :

« Dans un souci d'atteinte du bon état qualitatif et quantitatif des eaux souterraines présentes sous le territoire communal, les pollutions agricoles et les prélèvements (agricoles et domestiques) devront être, dans la mesure du possible, maîtrisés (promotion d'une agriculture raisonnée moins consommatrice de produits phytosanitaires, diminution des prélèvements par le biais d'une politique d'économie de la ressource en eau). »

C'est un peu minimaliste par rapport aux objectifs du SDAGE et aux enjeux identifiés sur la commune :

1. présence de nombreux élevages, 11 installations classées et 3 exploitations RSD sur le territoire communal
2. Relief prononcé et géomorphologie sensible au ruissellement et aux glissements de terrain
3. Trames vertes – haies importantes et non protégées
4. Pas de dispositions particulières en matière de gestion des eaux pluviales, de limitation de l'imperméabilisation des sols.
5. Des rejets de sortie des assainissements autonomes du village pour les installations non encore conformes.
6. et des rejets des eaux pluviales « à même la pente ».

ANALYSE PAYSAGÈRE

Ici le rapport reprends les éléments de l'atlas départemental des paysages élaboré par le CAUE du Gers,

Labéjan fait partie de l'entité paysagère Astarac, celle-ci est caractérisée par :

 Enjeux et prospective

Tendances :

- enrichissement et abandon des terres dans les coteaux, généralisation du maïs en fond de vallée
- périurbanisation localisée, implantation de constructions neuves sur les hauteurs (point de vue)
- dégradation de l'habitat traditionnel

Potentialités :

- homogénéité d'ensemble des paysages
- tourisme «nature»
- proximité des Pyrénées et leur présence remarquable dans le paysage

Initiatives souhaitables :

- aménagements paysagers des abords de fermes d'exploitation, intégration des bâtiments d'élevage
- valorisation des 3 axes importants : RN21, D939, D929

CAUE . Arbre et Paysage 32 - Inventaire des Paysages du Gers

Labéjan est peu touchée par l'enfrichement du fait de la bonne pérennité des élevages bovins.

Le CAUE distingue trois typologies :

La SERRE domine la petite Baïse sur la ligne de crête Ouest : coteaux abruptes exposés à l'ouest offrant des points de vue privilégiés avec pour corollaires un mitage résidentiel et une dégradation du bâti ancien.

La Boubée, ce sont des crêtes secondaires creusées par les affluents du Sousson qui relie la Serre à la vallée du sousson. Le même mitage résidentiel y est observé, les bâtiments agricoles neufs y prennent également place.

La Ribère : c'est le fond de vallée, zone inondable au terrain plat anciennement occupé par des prairies humides il est majoritairement dédié à la monoculture irriguée (maïs),

De nombreuses photos illustrent la présence de ces trois entités paysagères sur la commune, on retiendra surtout la recommandation du CAUE vis à vis de la stratégie urbaine :

“ L'identification des hameaux et du village par leurs accès et leur unité visuelle lointaine est primordiale dans la conservation de leur identité. (...)

Les extensions urbaines devront prendre en compte cette configuration (conservation des silhouettes, densification en épaisseur plutôt que le long de la crête,...) »

BIODIVERSITE ET MILIEU NATUREL

Alors que la commune comporte 2 ZNIEFF de type II (Coteaux du Sousson de Samaran à Pavie 730030365 et Coteaux du Sousson 730030534), la richesse de la commune en terme de biodiversité est passée quasiment sous silence...Les fiches des deux ZNIEFF pourtant disponibles ne sont pas exploitées.

« La carte présente les zones d'inventaire situées à proximité de la commune, il n'y a pas de zones de protection réglementaire sur ou autour de la commune. Ces différentes zones reconnues par l'état constituent des réservoirs biologiques. » (rapport de présentation page 62)

Nota une ZNIEFF n'est pas qu'une zone « d'inventaire » mais bien comme son acronyme l'indique une zone repérée comme d'intérêt majeur !

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. L'objectif était donc de constituer un inventaire de zones naturelles qui devra être consulté avant tout projet d'aménagement. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont de deux types :- les zones de type I : intérêt biologique remarquable,- les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.

Le rapport

3 types de milieux sont identifiés :

Milieux ouverts : prairies et champs

Milieux fermés/semi-fermés : zones boisées, haies, bosquets, arbres isolés

Milieux aquatiques : cours d'eau, mares , plans d'eau, fossés

Le rapport de présentation annonce la présentation d'un tableau recensant les espèces remarquables en annexe...il n'y figure pas.

Cependant sont cités :

zones humides : la Cistude d'Europe (pas de mention des amphibiens, insectes et reptiles protégés des zones humides)

milieux fermés/boisés : la bécasse des bois,

milieux ouverts : caille des blés, perdrix grise et faisan commun

On notera que les données sont largement disponibles et de sources diversifiées par exemple le site de l'observatoire des espèces naturelles recense 135 espèces observées sur la commune,

Liste des espèces de LABEJAN (135)

Liste par observatoire

Papillons de jour (32)

Papillons de nuit (3)

Araignées (2)

Odonates (20)

Orthoptéroïdes (6)

Amphibiens / reptiles (15)

Oiseaux (39)

Coléoptères (2)

Fourmis (4)

Mammifères (12)

l'inventaire national du patrimoine naturel INPN disponible sur Internet en recense 181:
Ci dessous la première page de la liste...

LISTE DES ESPÈCES RECENSÉES

COMMUNE : LABÉJAN

181 taxons terminaux (espèces et infra-espèces)Filtres Taxonomiques +

Afficher Plus Exporter			Rechercher : <input type="text"/>			
Nom valide	Nom vernaculaire	Dernière obs.	Statut*	Sources	Fiche	
 <i>Sus scrofa</i> Linnaeus, 1758	Sanglier	2014	P			
 <i>Talpa europaea</i> Linnaeus, 1758	Taupe d'Europe	2013	P			
 <i>Vulpes vulpes</i> (Linnaeus, 1758)	Renard roux	2018	P			
 <i>Lampetra planeri</i> (Bloch, 1784)	Lamproie de Planer, Lamproie de rivière, Petite lamproie, Lamproie de ruisseau européenne	2009	P			
 <i>Hierophis viridiflavus</i> (Lacépède, 1789)	Couleuvre verte et jaune (La)	2004	P			
 <i>Podarcis muralis</i> (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles (Le)	2004	P			
 <i>Acer campestre</i> L., 1753	Érable champêtre, Acénaie	2015	P			
 <i>Anacamptis morio</i> (L.) R.M.Bateman, Pridgeon & M.W.Chase, 1997	Orchis bouffon	2000	P			
 <i>Arum italicum</i> Mill., 1768	Gouet d'Italie, Pied-de-veau	2015	P			
 <i>Calluna vulgaris</i> (L.) Hull, 1808	Callune, Béruee	2011	P			

TRAME VERTE ET BLEUE

La rapport se borne également ici à citer les trames identifiées par le Schéma Régional de cohérence écologique qui nous dit-on : "contournent le territoire communal" (rapport page 62)

Cadre législatif et réglementaire : Le Grenelle de l'environnement

Afin de favoriser la cohérence des politiques publiques, le Grenelle a eu des répercussions à la fois dans le code de l'environnement et le code de l'urbanisme

- La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) apporte :

Code de l'urbanisme

Une modification du code de l'urbanisme en introduisant dans l'article L 110 la préservation de la biodiversité ; notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

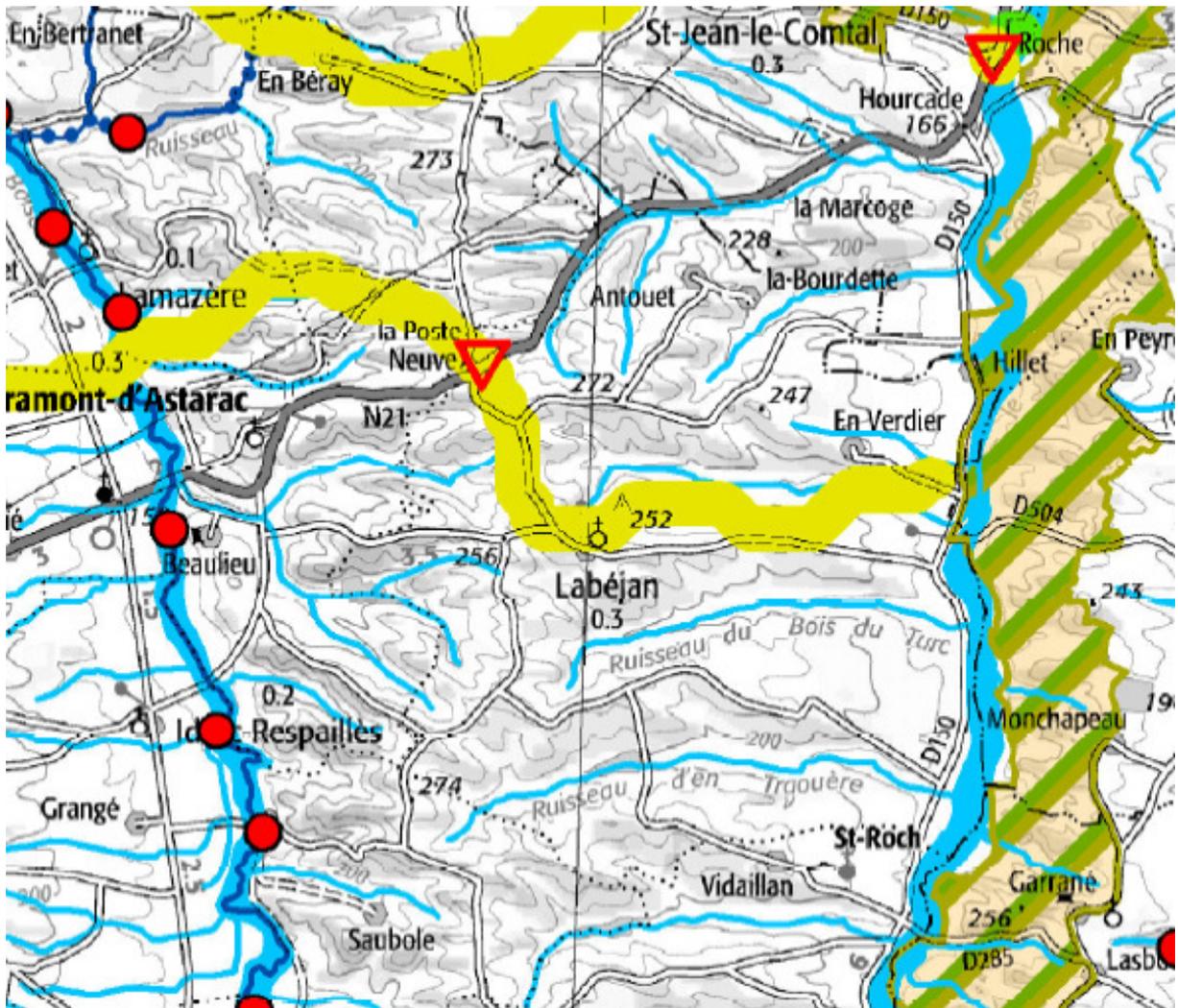
Code de l'environnement

L'objectif de création d'une TVB d'ici fin 2012, la TVB constitue un des outils en faveur de la biodiversité.

- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) apporte :

Une inscription des continuités écologiques dans le code de l'urbanisme (articles L. 121-1 et suivants, L 122-1-1, L 123-1 et suivants) avec des objectifs « de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation de ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Une inscription de la TVB dans le code de l'environnement (article L. 371-1 et suivants), avec définition, objectifs, dispositif la TVB. « La Trame verte et la Trame bleue ont pour objectifs d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural ».



Extrait du SRCE Midi Pyrénées : Les parties urbanisées et à urbaniser du village et du quartier Marcus et En claverie, sont bien sur le tracé d'un corridor écologique repéré à l'échelle régionale

Légende

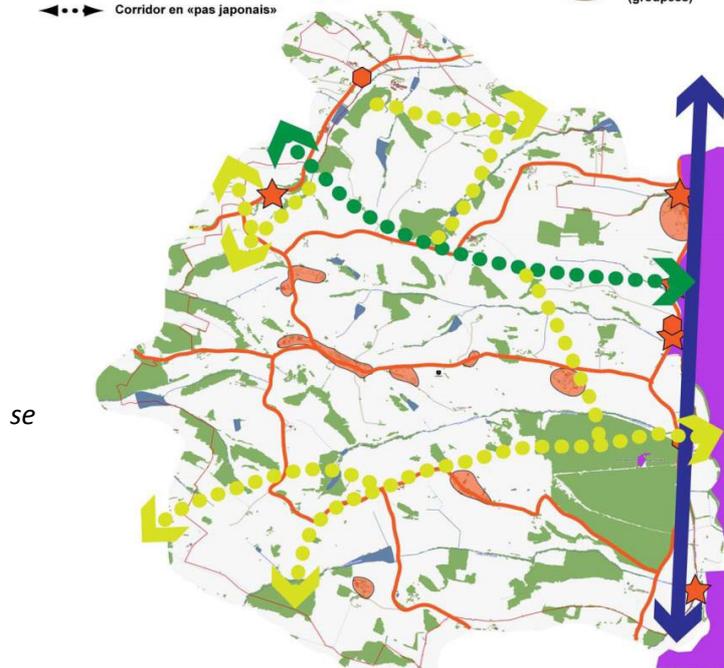
- Obstacles aux continuités**
- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- ▼ Points de conflit surfaciques
- ▬ Points de conflit ponctuels
- ▬ Points de conflit linéaires

	Boisés				Ouverts et semi-ouverts				Rocheux d'altitude		Cours d'eau	
	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	A préserver	A remettre en bon état	A préserver	A remettre en bon état
Réservoirs de biodiversité												
Corridors												

Une étude réalisée par la Fédération de Chasse du Gers a été utilisée pour compléter le rapport de présentation, indiquée comme figurant en annexe, elle



n'y est pas intégrée...



« Ces communes rurales, qui disposent de paysages relativement diversifiés avec une occupation du sol principalement orientée vers la polyculture-élevage, présentent un réseau d'éléments boisés assez développé et continu. Les résultats de l'étude indiquent que la majorité des espèces présentant un intérêt cynégétique semble s'y maintenir, voire développer pour certaines espèces. »

...Ces continuités boisées ne sont pas protégées par le document d'urbanisme.

Malgré les conclusions de la Fédération de Chasse :

**Les corridors
écologiques
sur la commune**

Corridor trame bleue
Corridor trame verte SRCE
Corridor trame verte communale

Source : IGN, Visites de terrain, SIE Adour Garonne, DREAL MP, FDC 32

Vignette issue du Rapport de
présentation

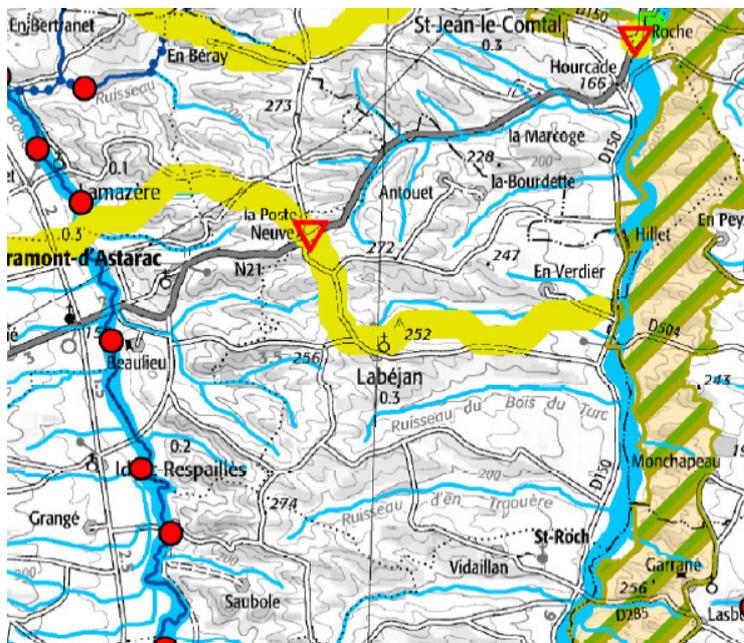
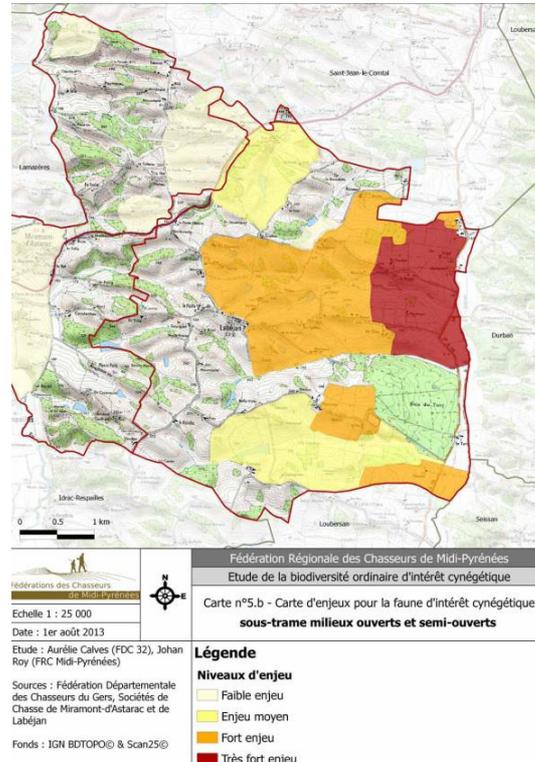
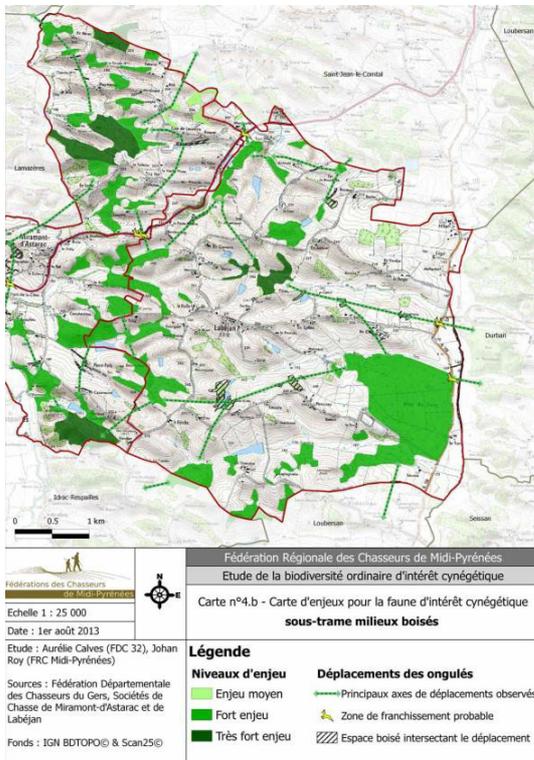
“Les principaux enjeux de ce territoire en matière de biodiversité ordinaire s'orienteront principalement vers le maintien de milieux forestiers fonctionnels et continus, vers le maintien de la capacité d'accueil des milieux naturels et agricoles, notamment via le maintien d'une activité agricole diversifiée et intégrant autant que possible les cycles biologiques des espèces, ainsi que vers la prise en compte plus systématique de la biodiversité ordinaire dans les plans et projets d'aménagement.

Pour la préservation de la trame verte et bleue il conviendra :

- 🌿 De préserver la qualité des milieux (aquatique, terrestre) et notamment celle des réservoirs écologiques
- 🌿 De veiller à l'entretien des ponts et notamment conserver le franchissement « transparents » des routes qu'ils constituent pour les cours d'eau (trame bleue).
- 🌿 De conserver, entretenir, valoriser, réhabiliter les boisements (bois, bosquet, haies bocagères, alignement d'arbres, ripisylve) qui forment autant d'abris et d'étape dans les corridors écologiques de la trame verte. “

Le code de l'environnement prévoit la mise à la disposition du public de l'ensemble des informations environnementales recueillies lors de l'élaboration des projets, plans ou programmes....

☛ De conserver, entretenir, valoriser, réhabiliter les boisements (bois, bosquet, haies bocagères, alignement d'arbres, ripisylve) qui forment autant d'abris et d'étape dans les corridors écologiques de la trame verte. "



La trame verte communale est représentée, mais on voit bien sur la carte que la trame régionale Est-Ouest n'est pas localisée tout à fait sur le même axe...Le corridor SRCE passe en effet par les principales zones urbanisées...

Document mis à disposition par la DREAL Occitanie.

Les Ressources

Les Risques et Nuisances

Consommations énergétiques et Gaz à effet de serre

Ici le rapport de présentation mélange les données d'évolution climatique et les éléments de prospective provenant du Schéma Régional Climat Air Énergie, les éléments de synthèse liés à la qualité de l'air, les gisements d'énergie renouvelables.

On retiendra que Labéjan n'est pas une commune favorable au développement de l'énergie éolienne, mais qu'elle présente un bon potentiel pour l'énergie photovoltaïque et géothermique.

Les énergies liées à la valorisation des effluents d'élevage n'est pas abordée (méthanisation, digesteur, réseau de chaleur, etc.)

L'énergie bois, et de biomasse, est cependant évoquée.

Synthèse des enjeux environnementaux

6 thèmes sont développés dans la conclusion de ce chapitre « état initial de l'environnement » :

1. Gestion de l'eau : limiter les pollutions, récupérer les eaux pluviales, limiter le risque inondation, limiter l'imperméabilisation des sols, l'érosion.
2. Valorisation du paysage
Limiter l'urbanisation, travailler plutôt en épaisseur qu'en linéaire, préserver les points de vues remarquables...
3. Préservation de la biodiversité
Renforcement de la trame bleue et maintien des trames vertes existantes
4. Intégration de l'agriculture : maintien des paysages, entretien/conservation des espaces et linéaires boisés, limitation des nuisances et pollutions (conflits de voisinage potentiels), pollution phytosanitaire (les effluents d'élevage ne sont pas mentionnés), gestion de la ressource en eau (irrigation, consommations).
5. Utilisation des ressources naturelles
Le rapport préconise de favoriser le recours à celles-ci (bois, biomasse, solaire) sans préciser comment, il évoque brièvement le recours à l'architecture bioclimatique...
6. Prise en compte des contraintes/risques naturels
Le rapport préconise la prise en compte des risques existants, ce qui coule de source dans la mesures ou ceux ci sont intégrés au plans de prévention supra-communaux (inondation, retrait gonflement des argiles, sismicité). Le respect de la réglementation n'est pas vraiment une intention environnementale...

Le rapport reste sur des relatives banalités et peu de préconisations opérationnelles, malgré 50 pages de données environnementales.

Il aurait été utile de préciser les possibilités d'engagement de la commune : envers

- le traitement des eaux usées, pluviales et de ruissellement du village,
- le maintien des corridors écologique terrestres et des réservoirs de biodiversité,
- la prise en compte des besoins du quartier du Hillet dont l'adduction d'eau potable existante est insuffisante.

4 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD se doit d'intégrer le PADD intercommunal adopté en 2013 par la Communauté de commune Astarac Arros en Gascogne.

Le projet communal défini par la municipalité de LABEJAN en concertation¹³ avec la population a pour but d'améliorer la vie des habitants sur ce territoire, d'accompagner les porteurs de projets et de développer son attractivité par la recherche de solutions selon 5 axes :

1. Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures et des densités
2. Equipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village
3. Valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène lié au territoire
4. Qualité de l'environnement et amélioration de la trame verte et bleue
5. Offre en réseaux de qualité

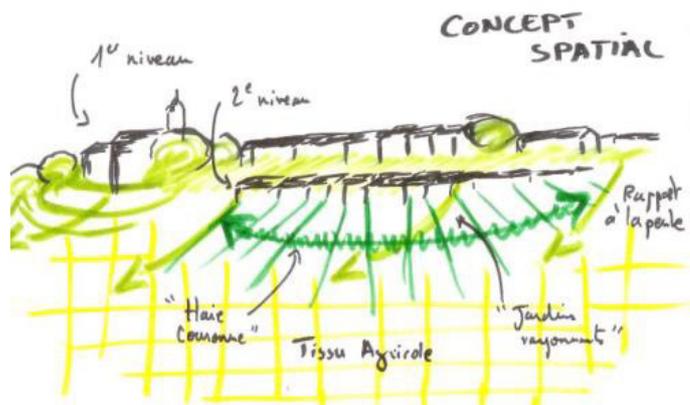
Ici encore la cohérence du dossier est mise à mal, en effet le rapport de présentation ne présente pas tout à fait les même éléments que le document PADD arrêté en conseil municipal le 3 juillet 2017.

Je me limiterai donc à l'analyse du PADD arrêté, tel qu'il est présenté dans le document « Procédure » et examinerai en parallèle sa traduction...ou non ? dans les éléments du projet de PLU.

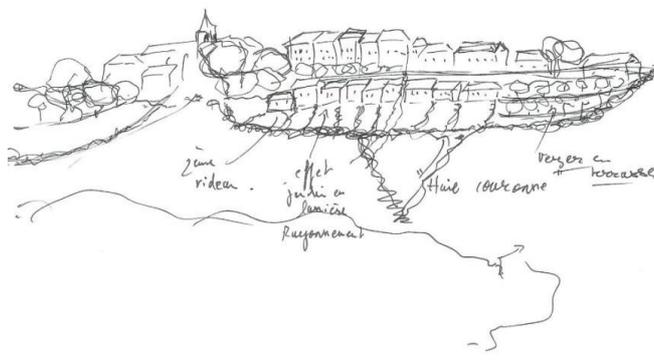
¹³ Pas d'éléments relatant la concertation de la population sur le projet de PADD, seul est présenté le bilan du débat en conseil municipal...

1 AXE 1 – POLITIQUE D’ACCUEIL DE L’HABITAT AUTOUR DE LA DIVERSITE DES SITES, DES ARCHITECTURES, DES DENSITES

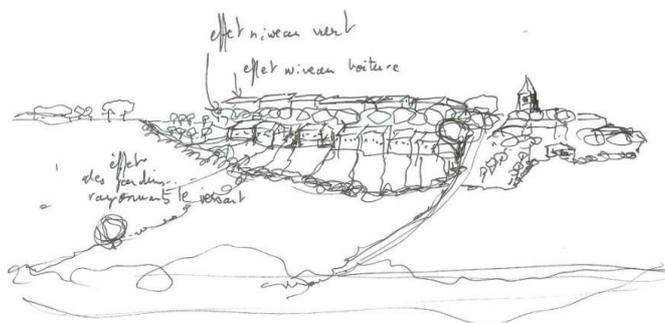
1.1 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D’UN CADRE DE VIE FAVORISANT L’ARRIVEE DE NOUVELLES FAMILLES ET LA VIE SOCIALE DE QUARTIER (RELATIONS DE VOISINAGE).



Versant Nord



Versant Sud



Extrait du PADD ARRETE LE 03/07/2017 EN CONSEIL MUNICIPAL.

Le PADD annonce l'intention de densification du centre bourg dans son PADD :

« L'approche paysagère du village est au coeur du projet communal. Vivre au village signifie vivre en osmose avec le grand paysage dans la mesure où les futures constructions gardent la même compacité et développe un habitat avec des vues panoramiques. Formes et densités seront encadrées par un règlement spécifique au village afin de ne pas dénaturer sa mise en scène.

Le village est un secteur urbanisable qui peut accueillir une densité qui ne sera pas admise dans les autres quartiers, soit la possibilité de construire en mitoyenneté. Par ailleurs, le développement et l'anticipation foncière permet de tisser le réseau d'espaces publics pour le court, moyen et long terme à moindre frais. Ces derniers permettront une connexion de chaque construction de manière harmonieuse sans gaspillage pour une même fonction. »

On notera dans le PLU (zonages Ub (village ancien) Ua (extension) AU et 2AU(zone à diviser, zone à équiper en réseaux) de nombreux éléments contradictoires :

1. Sur la forme urbaine induite :

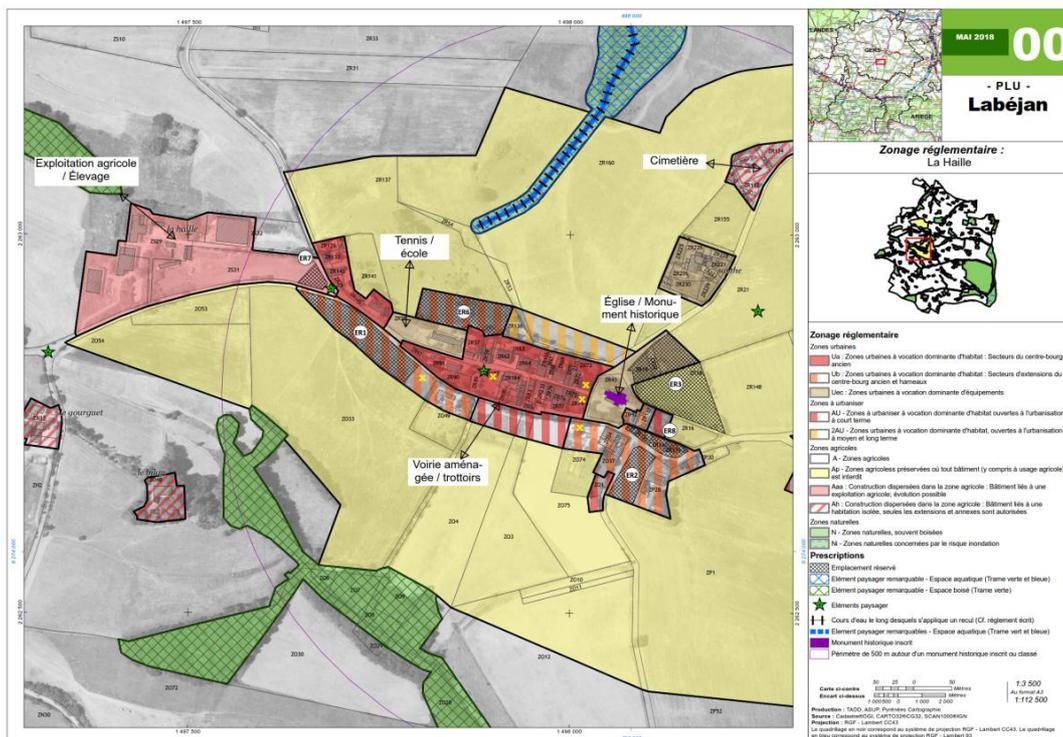
1. L'OAP de « Centre bourg n'intègre pas l'ensemble du foncier concernée par « le deuxième rideau » (il reste la zone Ouest ou il est prévu un emplacement réservé pour un « parking paysager et une parcelle classée en zone Ua, elle comporte de plus un secteur 2 et un secteur 3 sans rapport avec le PADD.
2. Le règlement écrit n'impose pas une implantation à l'alignement de la voie publique ou privée ce qui est contradictoire avec l'OAP qui prévoit un retrait coté village (cheminement doux) comme coté versant (voie d'accès et jardins) et un « front bati »
3. Le règlement de la zone AU n'impose pas l'alignement.
4. le règlement permet la mitoyenneté sans l'imposer pour les constructions nouvelles en zone Ua et AU, ce qui est contradictoire avec le principe de comblement des dents creuses et de front bâti.
5. La densité prévue 3 à 4 nouvelles constructions est loin de pouvoir générer un « front bâti » tel que représenté sur les schémas de principe du PADD arrêté.
6. Une nouvelle voie de desserte est prévue par l'OAP au sud, celle-ci ne dessert qu'une seule bande linéaire de 3 à 4 logements ce qui est loin d'être économe, de plus le chemin piéton au Nord de cette zone n'est pas un emplacement réservé aussi sa continuité semble plus qu'hypothétique...car soumise à une mise en œuvre sur l'espace privé !
7. La zone 2 AU du centre Bourg n'est pas décrite dans l'OAP, on ne sait rien de la traduction du PADD sur le versant nord du villages
8. L'OAP du village ne confirme pas les 5 logements potentiellement créés en centre bourg par comblement des dents creuses.
9. 14 à 16 logements en centre bourg et extensions (OAP et Rapport)
 1. 5 au village ancien et espaces disponibles (page 94 du rapport de présentation)
 2. 3 à 4 en zone AU au Sud
 3. 2 à 3 en zone Ub
 4. Le nombre de logement en zone 2AU n'est pas précisé (il est évoqué 4 logements à l'oral par les élus soit encore une densité peu compacte.et 10 logements dans le rapport de présentation page 85)

Le rapport de présentation nous dit « Le développement du centre-bourg est limité :

- A l'ouest par la présence d'une exploitation agricole avec élevage
- Au nord et au sud par la topographie (versants pentus)

Hors nous l'avons vu page 36, les zone Ub et AU au Sud du village sont implantée sur les zones de pente , justement, les plus abruptes.

Le zonage du village, les croix jaunes indiquent les logement supplémentaires en zone Ua et Ub, les zones AU pouvant accueillir 5 à 7 logement et la zone 2AU 4 autres ou 10 selon les sources !



Malgré les nombreuses contradictions sur le fond, la forme, le règlement graphique, l'OAP et le règlement écrit on notera un vrai point de cohérence : les logements créés offrent bien des vues panoramiques.

Par ailleurs et en contradiction avec les préconisations du SDAGE et avec le SRCE :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation longent un corridor écologique identifié à l'échelle régionale.
- Le règlement n'impose ni coefficient de biotope, ni plantations, ni même la récupération des eaux pluviales malgré des implantations en surplomb de bassin versant...
- L'assainissement autonome est laissé à la discrétion des pétitionnaire, aucune gestion ni mutualisation n'est envisagée malgré la relative compacité et 14 à 16 logements supplémentaires dont il faudra traiter et évacuer les eaux usées.
- Enfin les équipements collectifs Uec pourtant prévus dans le coeur du village ne sont tout simplement « pas règlementés dans leurs caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères »...ce qui nous le verrons est contradictoire le point 1-4 du PADD « Promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité ».

1-2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée

1-3 Limiter la consommation d'espace

La commune émet « un objectif de croissance »

La commune se base sur la croissance moyenne constatée sur les 15 dernières années et souhaite accueillir 90 habitants supplémentaires à l'horizon 2028 ce qui représente tout de même 25 % d'habitants supplémentaires en 15 ans.

Cette hypothèse permet à la commune de souhaiter 40 nouveaux logements (on notera que ces logements sont créés par construction neuve (38) et, à la marge par résorption des logements vacants (2). Et ce, sans tenir compte des bâtiments pouvant changer d'affectation, ceux-ci sont présentés en cours d'enquête par les élus : soit un gisement de 20 logements potentiels.

Elle induit selon le Padd un besoin surfacique pour la construction de logements neufs de 6,8 ha selon le PADD, qui se traduisent par 6,02 ha selon l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Il convient de remarquer qu'à ces surfaces « consommées » sur les surfaces naturelles ou agricoles viennent s'ajouter les pastilles Ah et Aaa où les changements de destination éventuelles, les extensions et annexes sont autorisées (une réserve sur ces surfaces a été par les Personnes publiques associées elles ont légèrement réduites à la suite des avis), les emplacements réservés (2,5 ha), et les 1,02 ha de fausses dents creuses classées Ub qui sont générées entre les emplacements réservés et la zone AU du Sud du village.

En conclusion : Le dossier de PLU tel qu'il est présenté présente une bien plus forte consommation d'espace qu'il ne l'affirme et propose de créer 60 logements et non 38 comme évoqué dans le PADD.

1-4 Promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité

La création d'une zone Ap (agricole protégée), le règlement écrit, les OAP, les nuanciers proposés la protection du petit patrimoine traduisent bien cette orientation du PADD dans le PLU, *à l'exception des espaces Uec dédiés aux équipements collectifs pour lesquels aucun cadre n'est proposé !!!*

1-5 Gérer et préserver les caractéristiques de l'habitat isolé

Cet intention relève de la conservation et de la mise en valeur des propriétés isolées, ces anciennes fermes et fermes en activité qui présentent souvent patrimoine vernaculaire intéressant sa conservation passe en effet par les possibilités de leur autoriser de nouveaux usages.

La traduction dans le projet de PLU est tardive, à la demande de la DDT et à la mienne, la commune rajoute un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination de 20 bâtiments.

Cette volonté de « préservation » de l'habitat isolé est tout de même tempérée par la taille importante des pastilles Aaa liées à l'usage agricole où des bâtiments neufs agricoles ou non peuvent être construits dans le cadre de la diversification de l'activité

Le règlement détaille :

“(agro-tourisme, vente directe, atelier de transformation, logements de fonction des chefs d'exploitation et associés dont la présence sur le site est déterminante dans la pérennité de l'activité et la gestion menée sur l'exploitation, l'hébergement des ouvriers,...)”.

2 Axe 2 EQUIPEMENT ET SERVICES EN FAVEUR DE LA VITALITE ET DE LA JEUNESSE DU VILLAGES

2-1 Associer une politique d'accueil des nouveaux ménages au maintien de l'école rurale

La commune entend accueillir des populations jeunes avec enfants et donc proposer une offre de logements adaptée à leurs envies et leurs besoins et leurs possibilités (notamment financières).

Quels sont ces besoins ?, comment ont ils été déterminés, quelles sont les traductions réglementaires dans le projet de PLU ?

Les terrains disponibles sont plutôt de grande taille, avec vue panoramiques, la plupart se trouvent sur de fortes pentes et à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques ce qui induit des surcoûts significatifs, pour l'achat desquels seuls des jeunes ménages très argentés seront en capacité financière d'acheter et de construire.

Aucun espace n'est dédié à la construction de logements sociaux ou en accession sociale ce qui serait une ouverture réelle envers ces populations.

2-2 FAVORISER L'INSTALLATION ET LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITE, DE L'ARTISANAT ET DE TOUTE AUTRE ACTIVITE COMPATIBLE AVEC LE VOISINAGE D'HABITATION

Cet axe est bien traduit par le règlement écrit qui permet le changement d'affectation vers ces sous destination sous réserve de la compatibilité avec le voisinage d'habitation.

2-3 DECLINER DES ESPACES DÉDIÉS A LA VIE DU VILLAGES

On retrouve bien 2,5 ha d'emplacements réservés au sein desquels sont prévus pour le village :

ER1 et ER2 5389 m² et 2273,84 m² soit 7 662 m² de Parkings

ER3 8637m² de parc paysager

ER6 4 871 m² pour une aire de jeux et bâtiment pour l'école

Il est à noter que les emplacements réservés sont déjà constitués en Zones d'Aménagement différé par arrêté préfectoral depuis le 3 juin 2016 (voir annexe).

2-4 TRAVAILLER LA QUALITE DES LIAISONS PIETONNES

A l'issue du débat sur le PADD, celui-ci prévoit « Il faut répertorier les liaisons piétonnes afin de relier les différents quartiers de la commune »

Cet axe n'est pas traduit dans le PLU, pas de plan des déplacements doux, de repérages des cheminements piétonniers de type sentier de petite ou moyenne randonnée.

Malgré des flechages sur les Orientations d'Aménagement Programmée aucun emplacement réservé pour la continuité des liaisons piétonnes au Sud comme au Nord du village, pas de liaison non plus entre les parkings et le centre village ou les équipements (il faut traverser la route pour aller des 2 parkings projetés vers le « centre-village », une route étroite et sans visibilité relie la zone 2AU au village sans qu'une liaison douce soit anticipée...

2-5 ACCOMPAGNER LA DESSERTE NUMERIQUE

Cet axe n'est pas traduisible dans le PLU, cependant le syndicat mixte Gers Numérique auquel adhèrent les communes du Gers a bien comme objectif de mettre en œuvre la desserte numérique de l'ensemble du territoire.

2-6 IDENTIFIER LA RN21 COMME UN AXE FEDERATEUR AUX MULTIPLES SEQUENCES

La RN21 est bien axe d'intérêt régional, une aire de repos se trouve sur le territoire communal ainsi que deux accès vers le village, le PADD prévoit de travailler les aspects qualitatifs et sécuritaires liés à cette voie : il n'y a pas de traduction particulière dans le PLU.

3 AXE 3 VALORISATION DE L'ECONOMIE LOCALE EN FAVEUR DE PRODUCTION ENDOGENE LIEE AU TERROIR

Les actions envisagées :

- limiter le développement de zone d'habitat à proximité des exploitations

Le règlement graphique, le zonage contredit cet axe.

Le projet se limite à respecter les distances règlementaires, le quartier de Marcus s'étoffe autour de 3 sièges d'exploitation agricoles qui sont des élevages dont 2 en ICPE (moutons, porcs, vaches).

Le quartier de Fources est créé sur des terres agricoles qui sinon feraient partie de la zone Agricole protégée Ap : voir illustration ci dessous la zone Ap est en jaune la zone AU du quartier de Fources indiquée par la flèche bleue.



Maintenir le potentiel agricole, faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs : Le règlement écrit de la zone permet l'implantation de bâtiments agricoles et de leurs sièges d'exploitation.

Permettre la diversification, autoriser les changements de destination le règlement écrit offre bien cette possibilité.

3-2 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES EN MILIEU RURAL

Cet axe est traduit dans le projet de PLU par la mise en valeur et la protection d'éléments de paysage remarquables et de la protection du petit patrimoine.

Le « Patrimoine Naturel » ne semble pas être inclus dans cette démarche malgré un potentiel avéré (ZNIEFF, bois du Turc et forêt départementale, inventaire des espèces, protection des haies et boisement, des corridors, etc.)

4 AXE 4 QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET TRAME VERTE ET BLEUE

Le PADD redonne la définition de la Trame Verte et Bleue et rappelle que la commune est traversée par d'une part le sous-sol identifié en ZNIEFF et par un corridor écologique est Ouest repéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique SRCE.

4-1 Le PADD prévoit de mettre en œuvre des protections préventives de la départementale contre les coulées de boues et l'érosion des talus :

- Il n'y a pas de traduction dans le règlement graphique puisque pas de protection des linéaires de haies ni de la végétation spontanée le long des talus.

4-2 PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RIPISYLVES ET INTERGRER CETTE THEMATIQUE DANS LE PLU

Pas mis en œuvre dans le projet de PLU, les seules zones protégées le sont de par leur classement supra communal : les Espaces boisés Classés et le contour des zones inondables définies par le plan de prévention des risques d'inondation.

4-3 CREER UN RESEAU DE CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le conseil municipal a supprimé cet item à l'unanimité.

4-4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES

- Limiter voire interdire l'extension dans les zones à risques (c'est du ressort du PPRI)
- Gérer les eaux pluviales par des prescriptions relatives à l'aménagement de la parcelle, au dispositifs de rétention, d'infiltration et/ou de réutilisation.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Le règlement écrit ne prévoit aucune directive au sein des OAP, aucune contraintes non plus dans le règlement écrit.

On note ici A NOUVEAU une contradiction importante et récurrente AU SEIN DU DOSSIER ET NOUS LE VERRONS DES REPONSES SUCCESSIVES AUX AVIS DES PPA ET AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Le Conseil municipal a voté à l'unanimité la suppression de l'item préservation des continuités écologiques lors du débat sur le PADD, le rapport de présentation reprends pourtant dans présentation du PADD un AXE 4 QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET AMELIORATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .

4-5 AMELIORER LE CONTEXTE DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Aucune disposition ne figure dans le projet de PLU en faveur de l'accompagnement ou des mutualisations possibles en terme d'assainissement individuels.

5 AXE 5 UNE OFFRE EN RESEAU DE QUALITE

5-1 METTRE EN ADEQUATION LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AVEC LA DISPONIBILITE DES RESEAUX

Le PADD prévoit de mettre en œuvre un développement urbain compatible avec la capacité des équipements et réseaux :

Cette adéquation n'empêchait aucunement une réflexion urbaine « en épaisseur » et en « densité » telle que préconisée par le CAUE et par le PADD lui-même, la commune a opté pour le mitage en doigts de gants (les surfaces dédiées à la construction longent les voies de circulation et les réseaux de façon linéaire)

C'est la responsabilité de la collectivité, et pourtant, un quartier existant ne dispose pas d'un réseau d'eau suffisant pour les logements existants et aucune amélioration ni modernisation du réseau n'est prévue pour ce quartier.

On retiendra également que le quartier du Hillet, pour lequel aucune extension de réseaux n'est prévue est classé en zone Uc dans laquelle aucun nouveau logement n'est possible tandis que deux bâtiments sont toutefois inscrit à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination donc potentiellement devenir de nouveaux logements.

L'économie liée au réseau est peu probante également, les réseaux sont renforcés parfois pour permettre seulement la création de 2 ou 3 logements (Marcus, Fources, quartier d'en Claverie).

5-2 PERMETTRE L'HABITAT ET LES ENERGIES DURABLES

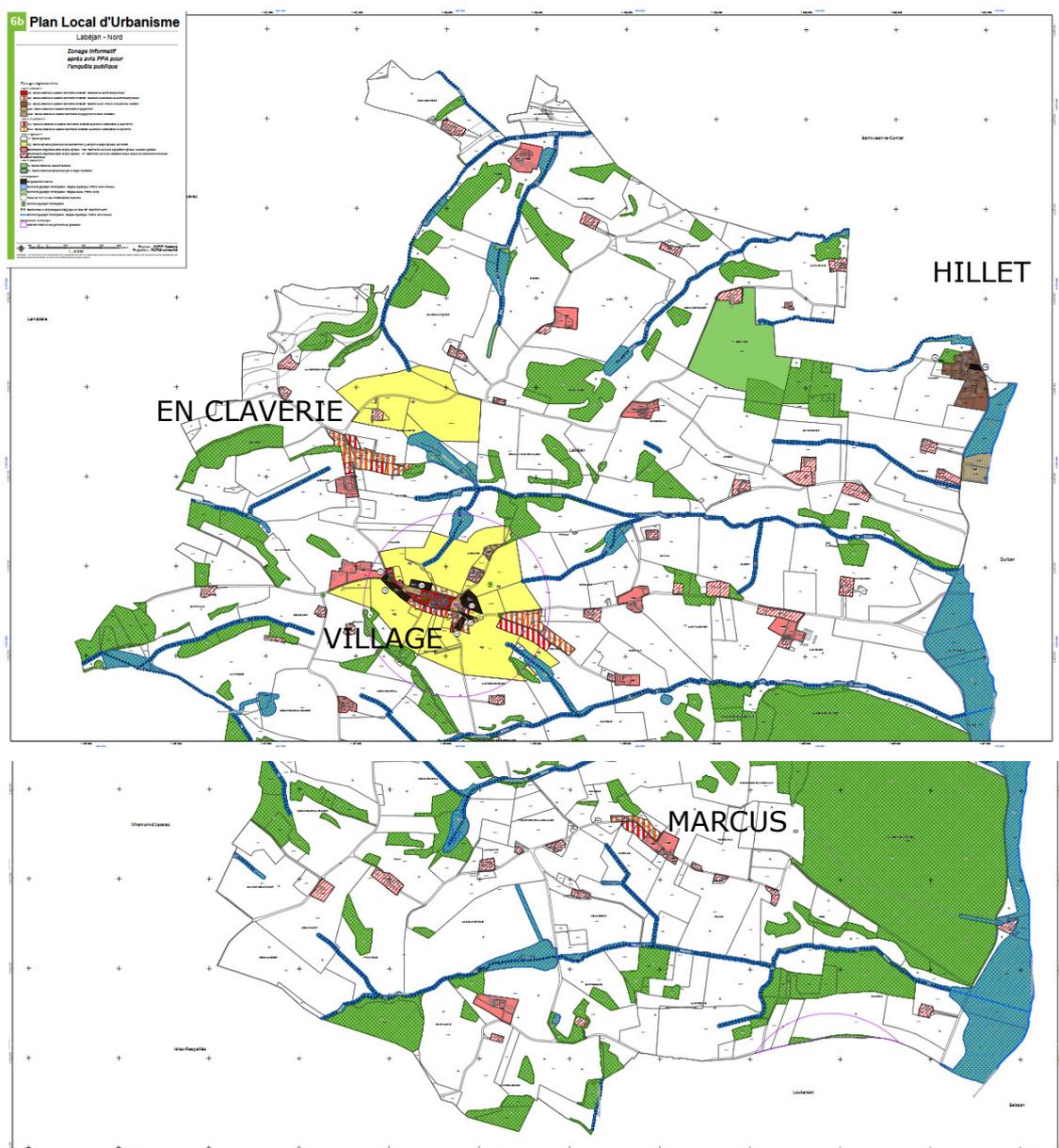
permettre la rénovation énergétique des bâtiments existants, permettre le recours aux énergies renouvelables, prévoir des principes d'aménagement durable (maillage trame paysagère, gestion des eaux pluviales

La trame paysagère et le maillage sont absent du projet : l'urbanisation est exclusivement linéaire, au Nord et au sud du village elle implique même la création de voirie pour ne bâtir que sur un seul coté.

Aucune gestion des eaux pluviales particulière n'est mise en œuvre de façon règlement aire, le règlement écrit ne comporte qu'un « encouragement » à la récupération des eaux pluviales.

Aucune limitation des imperméabilisation des sols n'est mise en œuvre.

5 REGLEMENT GRAPHIQUE



6 Conclusion intermédiaire sur l'analyse du Dossier de PLU et des conditions de sa présentation au public lors de la concertation préalable et lors de l'enquête publique :

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 incohérences et fantaisies 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 que les principales :

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.
2. Certaines données environnementales sont minimisées, tronquées ou inexactes (voir chapitre dédié) : 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, 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 Thiroit 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 :
 - Respect du SDAGE
 - Prise en compte du SRCE pas de protections des continuités écologiques
 - Tracé du corridor écologie identifié par le SRCE inexact
 - Pas Protection des boisements en tant que réservoirs de biodiversité et corridors secondaires
 - Lutte contre l'érosion pas protection des haies, terrains ouverts à la construction situés sur de fortes pentes pas de traitement des eaux pluviales,
 - 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.
 - 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

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.

6 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

2

Nota : L'avis du SCOT de Gascogne ne figurait pas dans le dossier d'enquête publique papier, ni dans le dossier numérique.

Je n'ai obtenu ce document que le jour de la remise du procès verbal de synthèse, il m'est répondu que cet avis était « hors délais ».

			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	

Nota le PETR Pole d'équilibre Territorial et Rural du Grand Auch, a déposé un avis sous forme d'une observation électronique puis par courrier. Ce sont les services instructeurs des autorisations d'urbanisme qui se sont attachés à détailler les difficultés d'instruction posées par le règlement écrit.

Les Avis des PPA seront intégralement inclus en annexe au présent rapport, les remarques étant nombreuses sur le fond comme sur la forme, je m'attacherai à examiner les points les plus saillants et souvent les plus reccurrents.

Services de l'état

Remarques de forme

- La liste des ICPE est incomplète, celles-ci devraient figurer sur une carte
- Le Projet de PLU ne démontre pas sa compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne (applicable depuis le 21 décembre 2015)
- La qualité de l'eau pourrait être complétée par un repérage des conduites d'adduction d'eau PVC antérieure à 1980
- diverses remarques typographique et de mise en page
- Le Spanc est assuré par le Syndicat Mixte des Trois vallée SM3V
- Intégrer le PPRI et modifier les zone N en Ni Uec en Ueci en zone concernée
- Absence de localisation et d'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination
- Les points de vue remarquables protégés par le règlement graphique devraient être illustrés

Remarques de Fond

- PADD : Le PADD prévoit la lutte contre l'érosion des sols hors aucune protection des haies bocagères
- Relève les difficultés de lecture des OAP

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant les secteurs de Barice, Fourcès, Marcus et du Centre Bourg ne donnent aucune précision concernant l'assainissement des eaux pluviales. Il conviendrait donc de prévoir une gestion plus détaillée du traitement des eaux pluviales pour ces OAP. Les dispositions prévues au règlement sont très générales, il serait donc opportun de préciser les prescriptions techniques à envisager sur le plan quantitatif et qualitatif au titre de la gestion des eaux pluviales.

- il est nécessaire de reprendre le PPRI approuvé pour le tracé des zones inondables Ni sur les plans de zonage. Certains tracés vont au-delà des prescriptions du PPRI et certains secteurs ne sont pas repris notamment :

- prolongement du ruisseau vers « La Haille »,
- lien lac et ruisseau de Lapresse à « Lapresse »,
- prolongement du ruisseau de Laubadère (« Hillet »),
- prolongement du ruisseau d'Enclaverie («Enclaverie»),
- ajout d'un ruisseau (« Turcq »),
- ajout de l'amont du ruisseau répertorié au PPRI (au Nord-Est de « Jeanboue »),
- ajout d'un ruisseau («Laubarie Sud»).

L'intégralité des zones inondables précisées par le règlement graphique du PPRI de Labéjan doit être reportée en zone « i » :

- la zone Uec de « Trigau » devra comprendre une sous-zone Ueci.
- la zone « Turcq » en zone Ah sera amputée de la bande tampon « Ni » en raison du report du tracé du PPRI manquant.

- est-il logique de classer en UB plutôt qu'en Uec certaines zones spécifiquement destinées à des équipements publics, en particulier celles couvertes par les emplacements réservés n° 1 et n°6 ? Il serait plus prudent que l'emplacement réservé n° 3 se retrouve en totalité en zone Uec, et non en partie en zone Ap.

- la zone humide potentielle (lieu-dit « Bonnes » parcelle ZC41), figurant à l'inventaire des zones humides du département du Gers, qui devrait figurer sur la carte page 59 du rapport, aurait pu être étudiée dans le cadre

- De nombreuses remarques « techniques »

du projet de PLU et préservée si elle était confirmée comme zone humide, même si elle se situe en zone agricole.

Le territoire communal est parsemé de nombreuses sources et puits comme le montre la carte page 45 du rapport de présentation.

Cette richesse pourrait être protégée dans le PLU en parallèle de la promotion d'une agriculture raisonnée par un classement plus favorable à leur protection qu'un classement en zone agricole : cela contribuerait à renforcer la compatibilité du document d'urbanisme avec le SDAGE 2016-2021.

Cette préservation peut se faire au travers de la notion d'éléments de paysage (article L151-23).

Remarques de fond :

- l'indice « i » nécessitera un règlement spécifique avec référence au PPRi.
- pour la zone Uec (terrain de football) située en zone inondable, un règlement particulier doit être réalisé, avec prise en compte la situation en zone rouge du PPRi de ces terrains (d'autant plus que le tableau Uec 1 comprend des usages non compatibles avec l'inondabilité de la zone).
Le premier paragraphe de définition de la zone devra préciser que toute construction, aménagement ou installation en zone inondable doit être conforme à la fois au PLU et au PPRi approuvé.
Le règlement devra faire un rappel vers la définition des clôtures transparentes et préciser que les aménagements tels que remblais, déblais, buttes ou merlons sont interdits en zone inondable.
- page 5 : les prescriptions de l'article L113-2 ne s'appliquent qu'aux « espaces boisés classés », ce que ne sont pas les bois et ripisylves identifiés comme éléments paysagers remarquables (même si ce sont des boisements).
- page 11, U1 : la présentation sous forme de tableau ne concerne que les constructions, les autres installations (notamment celles relatives au permis ou déclaration d'aménager) ne sont pas concernées par ce tableau.
- page 16, U2.1.2 : dans la zone Ua, l'implantation est imposée à l'alignement des voies. Lorsque la parcelle est contiguë à plusieurs voies, à quelle voie impose-t-on l'alignement ?
- page 23, Uec1 : pour la zone du stade, les autorisations devront être conditionnées à la prise en compte du risque inondation (voir règlement du PPRi).

La Chambre d'agriculture

- Relève les Conflit d'usage au hameau de Marcus



Le Président

Siège Social
Route de Mirande - BP 70161
32300 AUCH CEDEX
Tel. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca320gers@chambagri.fr
www.gers-chambagri.com

N/REF : BM/MSL/cc
Objet : Plan Local d'Urbanisme de LABEJAN

Madame le Maire,

Dans le cadre du projet de création du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABEJAN, nous avons l'honneur, après examen du dossier par nos services, d'attirer votre attention sur :

> Les interactions possibles entre l'activité agricole et le projet d'urbanisation de la zone suivante :
AU au lieu-dit «MARCUS» à proximité duquel sont situés le siège d'exploitation, les bâtiments d'élevages porcins et de vaches allaitantes de Monsieur Laurent GARROS, et le siège d'exploitation, les bâtiments d'élevage de moutons et la conserverie de Monsieur Pascal DIEUDONNE.

Cette proximité pourrait, à terme, engendrer des problèmes de voisinages tels que nuisances sonores ou olfactives, et priver les exploitants de toute possibilité d'extension.

A cet égard, il doit être rappelé que :

- les élevages de moins de 99 vaches allaitantes dépendent du Règlement Sanitaire Départemental qui interdit l'implantation de bâtiments d'élevage à moins de 50 m de toute habitation, et les élevages de 99 vaches allaitantes et plus sont soumis au régime des Installations Classées qui interdit l'implantation d'un bâtiment d'élevage à moins de 100 m de toute habitation occupée par des tiers.
- les élevages de moins de 50 porcs dépendent du Règlement Sanitaire Départemental qui interdit l'implantation de bâtiments d'élevage à moins de 50 m de toute habitation, et les élevages de 50 porcs, et plus sont soumis au régime des Installations Classées qui interdit l'implantation d'un bâtiment d'élevage à moins de 100 m de toute habitation occupée par des tiers.
- Les élevages de moutons dépendent du Règlement Sanitaire Départemental qui interdit l'implantation de bâtiments d'élevage à moins de 50 m de toute habitation, quel que soit le nombre d'animaux.

Madame le Maire de LABEJAN
Mairie
32300 LABEJAN

Auch, le 17 octobre 2018

Conseil départemental

- Préconisation pour les accès sur les routes départementales
- Protection des milieux naturels : protection de la totalité des Haies

Le PLU devra donc assurer la protection des milieux naturels remarquables (notamment la totalité des haies) qui devra aller dans le sens des préconisations du Département autour de la non dégradation de ces sites et la préservation de la biodiversité.

- Le SDIS Précise les conditions nécessaire à la défense incendie et à l'accès des véhicules de secours

Ceci appelle une interrogation pour les logements créées au Sud du village (forte pente, accès par un chemin rural, pas d'aire de retournement dans l'OAP)

7 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 désignation, la phase de concertation n'a manifestement pas donné lieu à des échanges constructifs, les habitants ont le sentiment d'être un 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.

Pendant 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.

Les Questions/Observations soulevées lors de l'enquête publique (CE)

Question du commissaire enquêteur et liées aux avis des PPA

1. Les différentes observations des PPA reviennent le calcul des surfaces, celles-ci ont été une première fois mises à jour en début d'enquête cependant, suite aux observations du public et suite à l'ajout de l'inventaire des bâtiments pouvant être transformés en habitation :

4 Informations à me fournir :

- Bilan des surfaces actualisé
- Coefficient de rétention foncière retenu
- nombre de logement « à construire » nombre de logements pouvant changer de destination,
- nombre de logements vacants sur la commune

réponse

- Bilan des surfaces actualisées : A la demande de la Préfecture, seules les zones Ah et Aa ont été ajustées. Le nouveau zonage après avis PPA propose 31.08 ha en Ah et 19.92 ha en Aaa.
- Coefficient de rétention foncière, inscrite au PADD : 10%
- Nombre de logements à créer sans distinction (neuf, rénovation, changement de destination) : 40 logements
- Nombre de logements vacants : 9 en 2013 (INSEE, PADD)

On remarquera que la confusion est entretenue sur la consommation d'espace :

Les pastilles Ah et Aaa sont incluses comme des surfaces agricoles ce qui offre un vision erronée de la consommation d'espace ce ne sont pas 6,02 ha mais près de 9ha qui sont consommés par l'urbanisation et les équipements publics («fausses dents creuses en Ub», zones AU 2AU et emplacements réservés)

ZONES URBAINES, dont :		21.99
Ua - Zones urbaines à vocation dominante d'habitat – centre-bourg	2.11	
Ub - Zones urbaines à vocation dominante d'habitat – extensions	10.50	
Uc – Hameau du Hillet	5.41	
Uec - Zones à vocation d'équipements publics	3.97	
ZONES A URBANISER		7.01
AU - Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, services et commerces à court terme	4.44	
2AU - Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, services et commerces à long terme	2.57	
ZONES AGRICOLES, dont		1434.30
A - Zone agricole du versant	1311.76	
Ap - Zone agricole des plateaux	71.66	
Ah - STECAL – habitation	30.96	
Aaa – STECAL – Exploitation agricole	19.92	
ZONES NATURELLES		436.61
N - Zone naturelle	318.09	
Ni – Zone naturelle potentiellement inondable	118.52	

Le nombre de logements ne correspond pas au cumul 20-rénovations -changements de destination induit par le dossier, il y a 22 logements de pls

La commune dispose des information de vacance d'occupation (13 logements) mais ne semble pas souhaiter les diffuser.On notera également la constructibilité des zones Aaa qui représentent tout de même presque 20ha retirés de la surface agricole...

2. L'ouverture à la construction de la zone AU2 au nord-est du village

étant conditionnée à des extensions de réseaux pouvez-vous m'indiquer lesquelles et si des estimations chiffrées ont été réalisées ? Pour l'extension du réseau électrique ? Du réseau AEP ? Le délai dans lequel la commune prévoit de mettre en oeuvre ces *infrastructures* ?

Réponse

« 2/ Une extension du réseau électrique est nécessaire pour rendre constructible la zone 2AU au nord-est de la commune. Cette ouverture à l'urbanisation sera prévue une fois que les autres secteurs AU seront construits. »

3. Vous m'avez oralement expliqué que le quartier du Hillet n'avait pas été retenu pour l'ouverture éventuelle de terrains à la construction car l'extension du réseau AEP était trop coûteuse :

a) Pouvez me communiquer les éléments de cette étude ?
b) Le règlement et le zonage graphique montrent un potentiel de densification substantiel et n'excluent pas la création de nouvelles habitations au sein des terrains déjà bâtis, de plus, vous ajoutez 2 bâtiments pouvant être transformés en logements supplémentaires : L'étude de la capacité du réseau AEP existant tient-elle compte de ces potentielles nouvelles habitations ?

Réponse :

« 3/ Le quartier du Hillet est un quartier limité à l'existant. Voici un extrait du règlement du PLU : « La zone Uc correspond au hameau de Hillet. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée. Seules l'évolution de l'existant est permis. » . Il n'y a donc pas la possibilité de nouvelles habitations, lié notamment à la faiblesse des réseaux. »

Labéjan, le 17 juin 2019

OBJET : Observations enquête publique sur l'élaboration du PLU
Pj. : 1 Annexe

Madame,

Je viens par la présente vous informer que dans le dossier d'élaboration du PLU arrêté par le Conseil Municipal dans sa séance du 2 juillet 2018, il a été omis de permettre les changements de destination des bâtiments suivants qui présentent un intérêt patrimonial :

Le règlement permet les extensions, et la commune a proposé 2 bâtiments à l'inventaire des changements de destination parcelles ZD 55 et ZD 27.

- Au Fources	ZP 86
- A l'Enclos	ZE 70
- A Narensou	ZE 26
- Au Turcq	ZH 12 / ZH13
- Le Roc	ZK 29
- Ajanboué	ZK 42
- Fray	ZO 41/ ZM15
- Gourguet	ZN 13
- Barice	ZR 237
- Menjoutets	ZA 30
- En jouanniquet	ZT 23
- Bonnes	ZC 22
- Trigot	ZD 75
- En verdier	ZD 88
- Broca	ZC 29
- Marquis	ZD 48
- Arnaud	ZB 32/ ZB 14
- Hillet	ZD 55
- Hillet	ZD 27

4. L'inventaire des exploitations relevant soit du Règlement Sanitaire Départemental, soit du régime des Installations classées ne semble pas à jour, ni actualisé en comparaison avec l'existant :

a) La Commune envisage-t-elle de faire procéder aux mise à jour nécessaires ? (en particulier stabulation bovins de M Laurent Garros (non déclarée au Rsd, et cessation d'exploitation de M Montané) ?

Réponse

« L'inventaire des exploitations agricoles est issue des informations fournit par la Préfecture (Porté à Connaissance). Il sera mis à jour dans la mesure du possible et des informations disponibles. »

rappel : la liste actualisée avait été transmise par les services le 10 mai 2019 à la mairie de Labejan...

Stabulation :Voir observation n°19, la présence d'une stabulation a conduit au refus de Permis de Construire pour un changement de destination (malgré un CU antérieur) alors qu'il n'y avait pas d'établissement déclaré au RSD, cette stabulation a pu être étendue à moins de 50 metre d'une habitation existante situe en face.

AN	UNITE D'EXPLOITATION (U.E.)	UNITE D'EXPLOITATION	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR	COMUNE	LIEN D'ACCES
20170292	GAEC DU TUCO (1530 stock fourrage)	DU TUCO	12/01/2017	LABEJAN	LIEU DIT TUCO
20141033	Jan DE HAAN (rub 2101)	Jan DE HAAN	29/09/2015	LABEJAN	au lieu dit Mounoustal / (ancien N° 10119)
20180300	PIRAUX Jonathan (rub 2515)	PIRAUX Jonathan	20/06/2018	LABEJAN	LE BOURRUST
20143481	ROSSO Christophe	ROSSO Christophe	29/09/2015	LABEJAN	LA MAISON DU REPTILE
20141154	Serge DESPAX (2101)	Serge DESPAX	29/09/2015	LABEJAN	lieu-dit Au Turo / (ancien N° 10240)
20142108	Stéphane GARROS (rub. 2102)	Stéphane GARROS	29/09/2015	LABEJAN	LABEJAN (Au Turc) / (ancien N° 11215) cessation 2013

Ces informations ont été communiquées à la mairie de Labéjan ainsi qu'à la DDT, par courriel du 10 mai 2019, lors des demandes d'avis en vue du projet de modification du PLU.

En outre, le bureau du droit de l'environnement ne s'occupe des élevages soumis au RSD. Je vous conseille donc de contacter l'ARS : ars-oc-dd32-pqas@ars.sante.fr / 05 62 61 55 80.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

5. Schéma de Gestion des eaux pluviales :Quelles intentions pour la commune ?

Les intentions énoncées dans le rapport de présentation, le Padd et les préconisations du SDAGE, évoquent la mise en oeuvre d'une politique de gestion des eaux pluviales et de ruissellements notamment dans les secteurs dédiés à l'urbanisation et à l'élevage.

a) Le projet de PLU de la commune ne semble pas contenir de dispositions réglementaire correspondant à celles-ci : Prévoyez-vous d'y remédier ?

Réponse : « 5/ Il n'est pas prévu de dispositions règlementaires spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales étant donné que les zone AU et 2AU sont très limitées. A noter que les boisements et abords des cours d'eau sont protégés. »

La taille de ces secteurs ne dispense pas des bonnes pratiques, la question concerne l'ensemble des secteurs et l'ensemble des bâtiments : il s'agit d'un élément de compatibilité avec le SDAGE

6. En début d'enquête et suite à l'avis des services de l'état, vous avez élaboré un inventaire des bâtiments étant susceptibles de changer de destination, pas moins de 19 bâtiments sont répertoriés :

a) Comment la notion de « desserte » par les réseaux de ces « potentielles futures habitation sera telle encadrée au niveau du règlement écrit, quelles sont les proportions d'extensions admises, le nombre de logements créés sera-t-il précisé ?

Réponse : « 6/ La loi impose la desserte par les réseaux des bâtiments pouvant changer de destination.

A noter que la DDT a été interrogé en début d'enquête publique concernant ce sujet :

- le changement de destination peut être autorisé dans les secteurs Aaa à condition que le règlement le signale car ces secteurs sont des STECAL.
- par contre, dans le pastillage Ah, le changement de destination n'est pas autorisé, ce ne sont pas des STECAL, seules sont autorisées les extensions et les annexes. Pour avoir la possibilité de changer un bâtiment de destination, il faut le repérer par une étoile, ce changement sera ensuite soumis à l'avis de la CDPENAF. Il ne peut concerner que des bâtiments qui ont un caractère patrimonial intéressant à préserver et doit se faire de façon mesurée. Ainsi et selon ces éléments, le changement de destination sera autorisé en zone Aaa dans le règlement et un « étoilage » des bâtiments remarquables desservis par les réseaux a été proposé en zone Ah. »

C'est au règlement écrit de préciser la possibilité de changement de destination « dans la limite de la disponibilité des réseaux » (certains bâtiments sont aussi en zone Ua et Uc), pas de réponse sur le nombre d'habitations créées, pas de réponse sur les extensions...La confusion au sujet des STECAL perdure !

7. Après plusieurs visites de votre commune et lecture du rapport de présentation, il me semble que celle-ci comporte de nombreuses haies, zones boisées et groupements d'arbres remarquables (trame verte) qui n'ont pas été répertoriés ni traduits graphiquement en tant qu'éléments paysagers remarquables de la TVB.

a) Envisagez-vous de prendre en compte leur inventaire avant l'approbation définitive ?

Réponse : « 7/ La commune a souhaité identifier uniquement les boisements principaux et les abords des cours d'eau. »

Il est à noter que la commune s'est pourtant ailleurs engagée à protéger les haies à la suite des avis des PPA en réponse aux observations de l'état et du conseil départemental : les haies participe à la lutte contre l'érosion, les inondations et sont des réservoirs/corridors de biodiversité...

«
PADD / Remarques de fond sur les
couloirs de boues et les haies.

L'ensemble des boisements de la commune sont déjà identifiés en zone N et en tant qu'éléments remarquables du paysage ; la protection des haies principales en tant qu'éléments remarquables du paysage sera ajoutée dans le document d'approbation.

8. Le fond de plan sur lequel est représenté le zonage n'est pas à jour des constructions existantes, ni des divisions foncières, prévoyez-vous sa mise à jour sur le parcellaire cadastral le plus récent avant approbation?

Réponse :

« 8/ Le plan cadastral utilisé est le dernier fournit par l'Etat. A noter que les PLU doivent, à l'heure actuelle, être mis en ligne sur le géoportail de l'urbanisme où le cadastre est mis à jour automatiquement par l'Etat. »

9. Vous trouverez en dernière colonne du tableau de synthèse des observations du public en dernière colonne dans le tableau de synthèse des observations du public ci-après, les questions spécifiques à ces observations auxquelles je vous demande d'apporter réponse : pages 12 à 22 .

10. Enfin, vous trouverez en dernière colonne dans le tableau de synthèse des avis des PPA ci-après, les questions spécifiques à ces avis et aux modalités de leur consultation auxquelles je vous demande également d'apporter réponse : pages 8 à 10 .

réponses

« 9/ Réponses à apporter sur les observations du public : Cf tableau ci-dessous

10/ Réponses à apporter sur les avis des PPA : voir réponses précédentes. »

La commune ne se positionnera donc pas sur la mise en compatibilité avec le SDAGE qui était ma seule question vis à vis de ses réponses suite aux avis des PPA (Quelles disposition la commune prévoit-t-elle pour ce qui est de la remarque liée au respect du SDAGE ?)

*Reponses apportées aux observations -requêtes du public*3)Dubarry David

ZP 66

ET 68

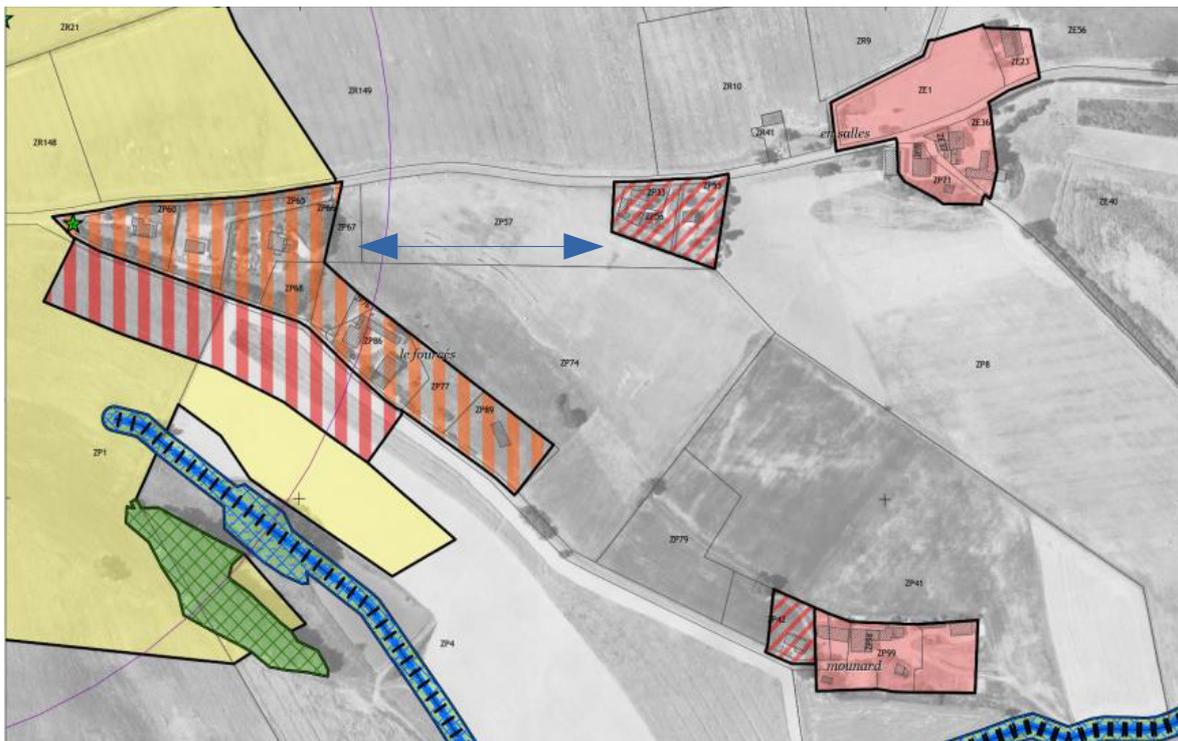
Fait remarquer que les parcelles ZP 57 et ZP 67 sont peut-être mieux desservies par les réseaux.

La capacité des réseaux est-elle meilleure, suites à donner ?

Réponse :

3/ Les parcelles 65 et 67 sont situées le long du VC n° 3 en descendant vers la vallée du Sousson. Le conseil Municipal ne veut pas d'un village qui s'étale tout au long de la route d'autant plus sur une crête et voie à forte circulation. Cette volonté est confirmée par les lois en vigueur.

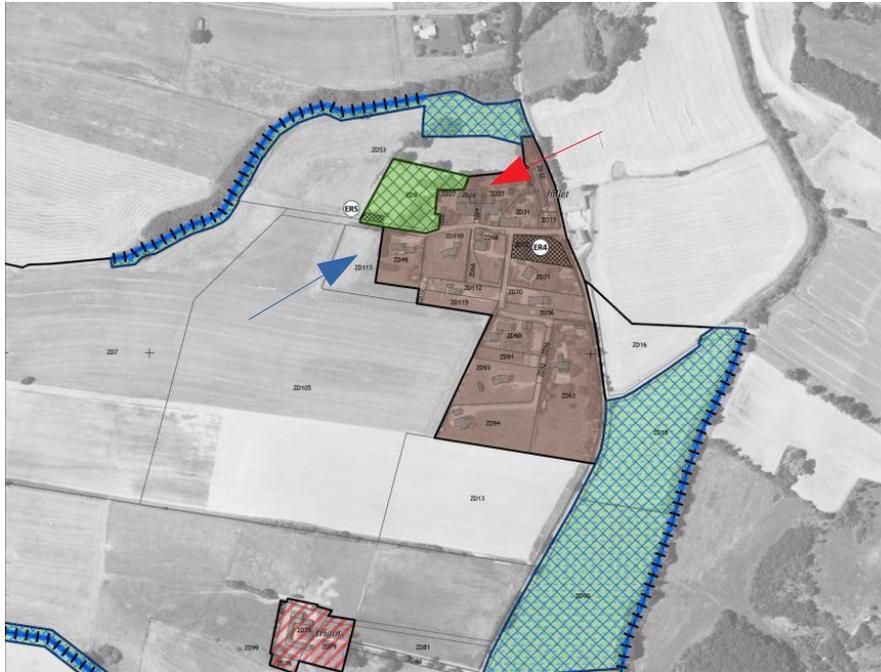
L'argument des « lois en vigueur » est assez étonnant. Il serait tout aussi envisageable de concevoir une OAP avec accès commun et retrait végétalisé vis à vis de la voie de circulation, les trois habitations existantes ont déjà leurs accès de ce côté. Une réelle connexion au hameau existant était possible COT2 Nord. Pas de réponse sur les réseaux...



4) Pourcet Pierre

ZD113 Demande à ce que cette parcelle soit constructible (flèche bleue)

La parcelle est située dans le quartier du Hillet, les terrains sont plats et contigus.



Réponse :

4/ Le quartier du Hillet n'a pas été retenu comme secteur de développement prioritaire au vu de la faiblesse des réseaux du secteur. Cette parcelle n'est donc pas constructible.

On notera les deux bâtiments pouvant changer de destination sur l'inventaire (flèche rouge).

5) sans objet simple consultation

6)Campistron Lucette

ZM 16 Initialement dotée d'un CU pour un changement d'affectation, celui-ci a périmé en 2006, en 2008, l'exploitation de Laurent Garros a étendu sa stabulation de vaches allaitantes non inscrite au RSD, le bâtiment de Mme Campistron est à moins de 25m du bâtiment d'élevage.

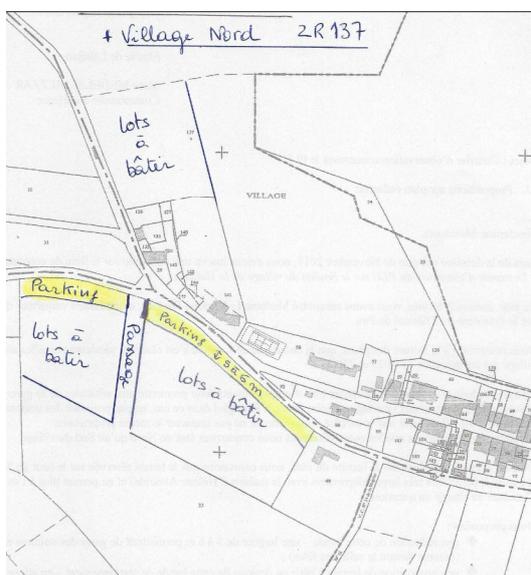
Réponse :

6/ Le PLU n'a pas vocation à traiter les problématiques de classement des exploitations agricoles.
SO pour le conseil municipal vis-à-vis du PLU.

Voir en annexe les éléments collectés dépassent l'observation du PLU. La présence de cette stabulation a bloqué la construction de M Campistron Lucette (qui avait pourtant un CU) alors celle-ci n'était pas classée au RSD, cependant la présence d'habitations à moins de 50m de celle-ci n'a pas empêché l'extension récente de la stabulation en 2017.

7) et 21) Campistron geneviève, Helen et Arnaud Z033, ZR 137

Demandent la constructibilité des parcelles, s'interrogent sur l'emprise importante des 3 emplacements réservés qui se trouvent sur leurs propriétés (en indivision).

**Réponse :**

7/ ZR137: la loi imposant des distances de recul obligatoires vis-à-vis des bâtiments d'élevage, cette parcelle est inconstructible. Une partie de cette parcelle, à l'arrière de la salle des fêtes est concernée par un emplacement réservé (n°6) afin de réaliser à moyen et long termes un espace paysagers et des équipements publics.

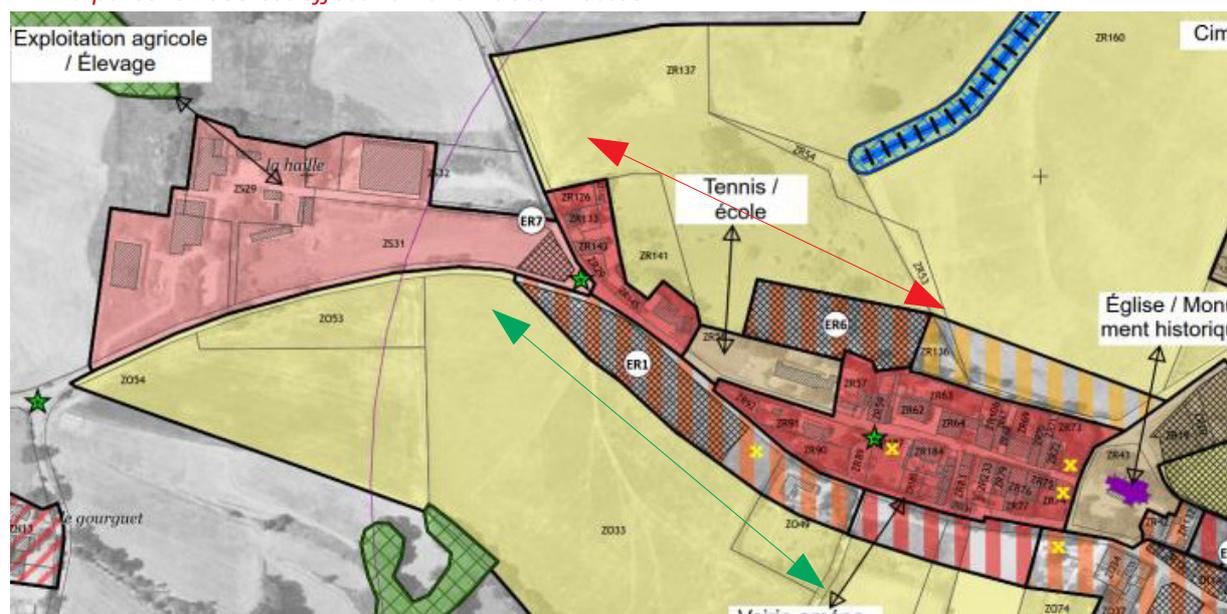
Z033 : cette parcelle est déconnectée du quartier identifié à « Barrice » (pas de continuité). De plus, la loi impose une modération de la consommation de l'espace. C'est dans cette logique que seuls les terrains en continuité immédiate des zones bâties ont été retenus pour la construction. Ce terrain n'est pas constructible.

La parcelle ZR 137 est à plus de 50 m du bâtiment d'élevage...

L'ER6 n'occupe pas la totalité de la parcelle, et c'était l'occasion de créer une voie ou une connexion douce « en épaisseur » reliant la parcelle ZR137 (flèche rouge), L'ER 6 et la Zone 2AU dans la continuité.

Pas de réponse sur l'accès des vaches, ni sur la pertinence de développer une bande mince de parking situé sur le tracé du corridor écologique.. Les terrains sont plats et beaucoup plus favorables à la construction, on pouvait à nouveau retrouver épaisseur et densité en reliant une liaison douce avec la zone AU au Sud (flèche verte).

La parcelle Z033 est effectivement « déconnectée ».



9 Alain Delom ZR 148 Demandent la constructibilité de tout ou partie de la parcelle. Est fermier de la zone AU de la Haille et de la zone Fources : ne libère pas de terres agricoles pour la construction de nouvelles habitations, si lui-même n'obtient pas de foncier à bâtir. Dit avoir entendu Helen Campistron, alors élue, annoncer qu'il n'y aurait pas de foncier ouvert à la construction sur ses terrains.

Réponse :

« 9/ Dans une logique de préservation du paysage, il est demandé aux communes de préserver des coupures naturelles entre les différents quartiers. Cette parcelle permet la coupure entre le centre du village et le quartier « Fourcès ». Cette parcelle n'est donc pas constructible. »

Pourquoi pas mais par qui ? Cet demande ne figure dans aucun document du dossier.

10) Pascal Dieudonné À la salle Avait obtenu un permis de diviser et réglé sa PVR et équipé les terrains à l'époque, vient vérifier que le classement des parcelles est conforme à leur constructibilité car le permis et les CU sont périmés.

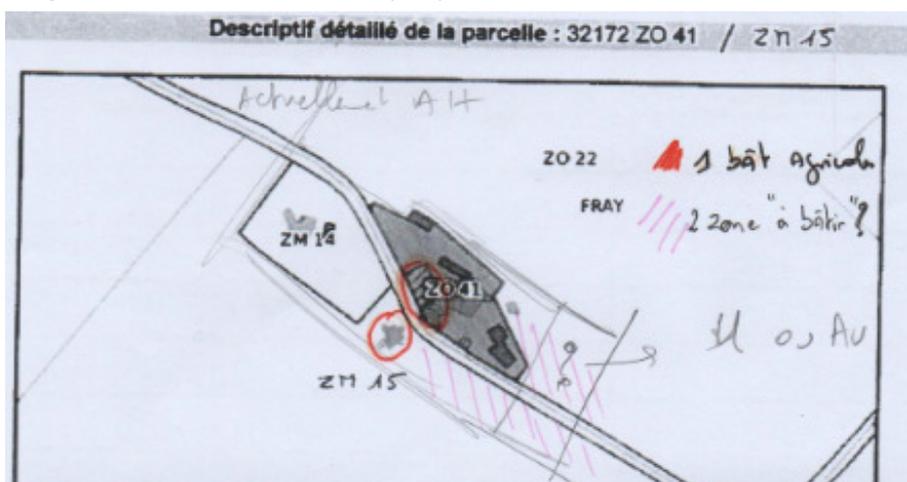
Réponse : sans objet

Nota : Ces parcelles se trouvent proches d'un élevage de moutons et 2 ICPE. Une des parcelles est attenante.

12 Mme Duclos Marie José ZO 41 ZM14

Fait valoir que son fils a pu réaliser une construction neuve presque en face de l'ancienne propriété familiale, souhaiterait que sa fille puisse bénéficier de la même possibilité. Est favorable à ce que le bâtiment « atelier » puisse changer de destination Demande l'ajout du bâtiment « hangar » à l'inventaire des BPCD. Attenant à sa maison.

12/ D'une manière générale, une construction neuve pour un non – agriculteur n'est pas envisageable au vue des lois en vigueur. Le changement de destination reste possible uniquement si inscrit au PLU et pour un bâtiment remarquable. Ce n'est pas le cas de ce bâtiment donc le changement de destination n'est pas possible.



Les deux bâtiments pouvant changer d'affectation complétés par une zone AU permettaient une extension dense dans un hameau déjà exclusivement résidentiel et intergénérationnel, il suffisait de passer la zone bâtie de Ah à Ub, la carte des réseaux AEP et EDF montre que ce secteur est desservi.

13) Courrier de demande de pièces CE Demande de divers documents (arrêté de mise à l'enquête et modificatif, liste des permis de construire et des CU en cours de validité, plan des réseaux, liste des propriétaires impactés par les zones ouvertes à l'urbanisation, par les emplacements réservés, plan des réseaux.

14) M Yvene Ancien Maire de Labejan, consulte le projet de PLU, regrette que le village ne soit pas plus « étoffé », rappelle que les études en vue d'un équipement d'assainissement collectif pour les habitations du village ont révélé des couts trop importants, le coeur du village est donc assujetti aux contraintes d'implantation d'assainissements individuels et se félicite que ceux ci soient de plus en plus compacts.

16) Ajout des observations électroniques imprimées au dossier papier.

17) et 24) Avant projet lotissement Montané Patrick Z136 Classée en AU, dépose et explicite son projet d'implantation pour 4 ou 5 lots , les terrains sont déjà libérés du fermage qui les grévait et la parcelle est bornée.

Remarque qu'il serait plus pertinent de réserver l'emprise de l'emplacement réservé n°1 à la construction vu sa topographie favorable.

Réponse :

« 17/ la parcelle ZR139 n'existe pas »

L'ER1 semble peu convaincre les habitants en tant que parking...La Mairie a pourtant bien reçu la demande de Certificat d'urbanisme opérationnel déposé par monsieur Montané : sa parcelle est tout à fait connue des élus !

18) remise de documents demandés par le CE en 13)

19) Voir dossier permis de construire extension du bâtiment de M Laurent

Garros et les courriers échangés avec les services instructeurs.

Mme Campistron Lucette ZM 16

Me remets d'autres documents liés cette fois à l'extension de la stabulation des vaches allaitantes, il semble que la distance réglementaire, qui aurait dû être mesurée à l'angle du bâtiment existant ait été mesurée à l'angle de l'extension projetée seulement (de plus l'ICPE alors prise en compte était située au Percuray et non à Laubarie) ...La distance réglementaire d'avec la maison sa cousine située en face n'a donc pas été respectée. Celle-ci souhaite comprendre comment à une époque, elle s'est vu refuser un nouveau CU à cause d'une distance réglementaire inférieure à 50 pour qu'ensuite la stabulation ait pu s'étendre en tant qu'installation régie par le RSD à moins de 50 m de l'habitation de sa cousine. (permis de construire accordé en 2017 pas de trace de cette ICPE en préfecture)

Question du CE :19) Quelles suites allez vous trouver afin de « démêler » cette situation, qui demeure à la marge de l'enquête publique mais qui impacte tout de même le projet de PLU ? Une médiation est-elle envisageable du fait que la réciprocité des 50 est une nuisance mineure au sens où les deux cousines sont également éleveuses de bovins sur leurs terrains. ? La mairie envisage-t-elle de répondre aux questions légitimes de cette dame ? Voir avec services de l'État ?

Réponse :19/ Requêtes indépendantes du PLU

Un classement Ah « dérogatoire » est possible de part et d'autre du site d'autant que ces deux personnes sont également éleveuses de bovins...et que la stabulation n'est pas identifiée ni au RSD ni en ICPE (L'ICPE est au lieu dit Percuray et non à Laubarie)

La stabulation est à 15 m de la maison de Mme Campistron Lucette ET à 28 m de la maison de sa cousine Mme Decerf Nadine...



20) M Plaisance Gérard ER1 ZR033

Serait volontiers acquéreur d'un terrain en fausse dent creuse près de l'ER1 (voir schéma de l'observation n°21) S'informe du règlement en Zone de protection du village. Fait remarquer qu'aucune charte de couleur n'est imposée pour les volets et fenêtres...

Question du CE : La commune envisage-t-elle de donner suite à la proposition de l'indivision Campistron ? Envisage-t-elle de faire élaborer un nuancier sur le modèle de ce qui est proposé pour les enduits ?

Réponse :

« 20/ La commune n'envisage pas de règlementer la couleur des menuiseries. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'avis de l'ABF prévaut. »

Il serait tout à fait possible de solliciter l'élaboration d'un nuancier par l'Architecte des Bâtiments de France ce qui permettrait aux demandeurs de choisir parmi des couleurs autorisées !

Le nuancier de façades a-t-il été visé par les bâtiments de France ?

21) idem 7

21 bis) question du CE : Demande la liste et le détail schématique des plans concernant les équipements des emplacements réservés (parkings, bâtiment pour l'école, réserve incendie)

réponse « 21 bis / Les infrastructures projetées ne sont que des projets à moyen et long terme. Il n'existe pas de plans schématiques à l'heure actuelle. »

22) Campistron Helen S'inscrit en faux sur les déclarations que lui prête M Alain Delom en observation n°9

question du CE : Le conseil municipal peut-il s'engager sur le fait que les tensions avec M Delom ou d'autres propriétaires fonciers n'ont pas altéré la répartition des surfaces ouvertes à la construction ?

Réponse : « 22/ Sans objet avec le PLU »

Bien au contraire, il y a un potentiel conflit d'intérêt (Mme Helen Campistron était élue au conseil municipal jusqu'en 2015) et si des tensions ont bien présidé à l'ouverture de certains terrains à la construction plutôt que l'autre on est loin de l'Intérêt Général et encore plus des principe du développement durable. Le refus de s'engager sur ce point est lourd de sens.

23 Photos grange Laurent Garros Convoqué à la demande du CE

2 ICPE : une activité en élevage porcin, lieu dit Percuray, l'autre arrêtée en production laitière

Le site de Laubarie comporte une stabulation libre pour la production de veau sous la mère avec 38 vache et 15 à 20 veaux. Celle-ci n'est pas enregistrée ni en ICPE ni sur les listes des exploitation relevant duRDS

Ne souhaite pas d'habitation trop proches au MARCUS pour limiter les conflits d'usage (bruit,odeurs, etc.) Demande à faire inscrire sa grange à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination. (ZK27)

réponse : « Le changement de destination sera autorisé en zone Aaa. »

Pas de réaction sur le potentiel conflit d'usage au niveau du quartier du Marcus

24 et 29) Copie du CU Extrait cadastral montrant ZR119

cessation activité agricole Montané Patrick, Mme Lupeau Josiane
ZR 139 Zone AU Nord du village ZR 119

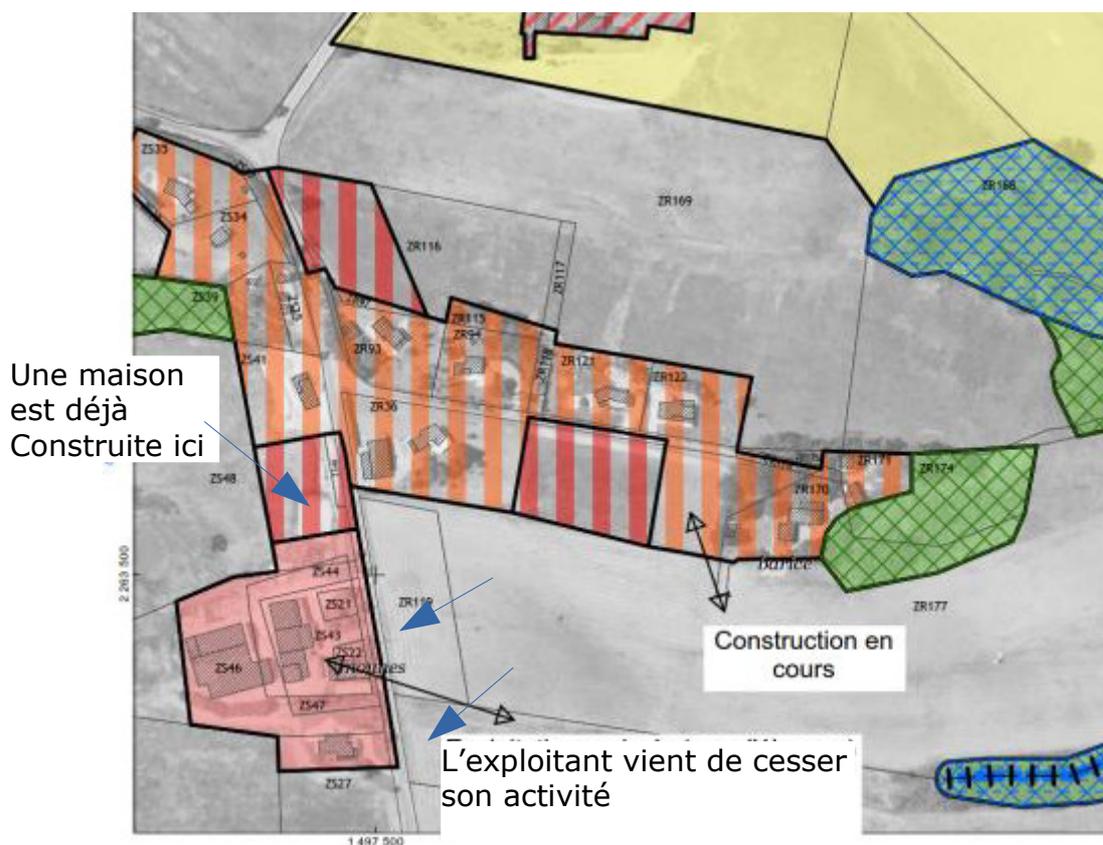
A déposé un Cu opérationnel pour la division en 4 lots de ZR139.

Demande à intégrer la parcelle ZR119 dans les zone U, il pourrait s'y bâtir 2 ou 3 logements, en effet l'exploitation à Mounes, en face des parcelles concernée

vient de cesser son activité. Sa soeur dispose elle aussi d'un lot attenant qui permettra un aménagement global.

Question du commissaire enquêteur :

ZR119 La zone est desservie et déjà urbanisée, quelle est la position des élus sur ces parcelles bien orientées ?



Réponse :

24 et 29/ Les lois en vigueur demandent de modérer la consommation de l'espace. Le projet de PLU proposé répond déjà largement aux objectifs annoncés dans le PADD en termes de surfaces. Ces terrains resteront inconstructibles. De plus ils sont situés sur le corridor écologique du SRCE .

Des surfaces peuvent être enlevées ailleurs...Le corridor est à nouveau identifié à sa vraie place pour cette partie de la commune mais pas le long de la futur zone AU et du parking du village...J'avoue avoir relu plusieurs fois cette réponse.

25 Observation du PETR Observations détaillées de la part des services instructeurs, le courrier pointe plusieurs lacunes, incohérences et ambiguïtés qui rendent certaines parties du règlement du PLU difficile à exploiter

réponse : « 25/ Les documents seront mis à jour dans la mesure du possible, comme indiqué dans la note de prise en compte des avis PPA. »

Cet avis est une observation car arrivé après la rédaction des réponses aux avis des PPA il est proposé en version intégrale 6 pages en annexe au présent rapport.

26 et 29 Plans existant et projet Vallon des rêves Convoqué par CE

M Laberrenne fourni ses plans et projets de création de logements touristiques légers (éco gites, bulles, cabanes??).

Il constate que la géométrie de sa pastille agricole couvre seulement les existants et n'offre pas de possibilités d'extensions. Le relief du site est particulier, aussi le tracé de sa pastille devrait s'adapter aux lignes de niveaux et aux existants réels d'une part et d'autre part aux besoins de développement.

Réponse : « 26 et 29 / Les pastilles Aaa et Ah ont été redéfinis (suite au projet de PLU de 2016) à la demande des services de l'Etat. La création d'un STECAL touristique reste possible si le projet est suffisamment concret et avancé et sous réserve de l'avis de la CDPENAF. A l'heure actuelle, aucun projet n'a été présenté à la mairie. »

Le PADD prévoit de permettre les extensions agricoles et la diversification : notamment l'hébergement touristique, le vallon des rêve est même cité en exemple : l'exploitation a bien présenté ses remarques et son projet par écrit lors de la dernière permanence. Et c'est bien là qu'il était possible de mobiliser la création d'un STECAL en bas du vallon et un pastillage plus adéquat(voir documents en annexe).

27) M Laille Village ZR19

Habite au village, s'informe des dispositions du PLU, constate que les haies ne sont pas classées, donc pas protégées aux abords du village.

Réponse : « 27/ Seuls les boisements principaux sont protégés. »

Idem question 7 : La commune s'est engagé à protéger les haies et les boisements après l'avis des personnes publiques associées...

28) M Labriffe Alain ZD 163 Habite au Hillet s'informe de la constructibilité de la parcelle. Victime d'un classement de sa parcelle en zone inondable d'une partie de ses terrains sur la commune de ST Jean le Comtal : sans objet

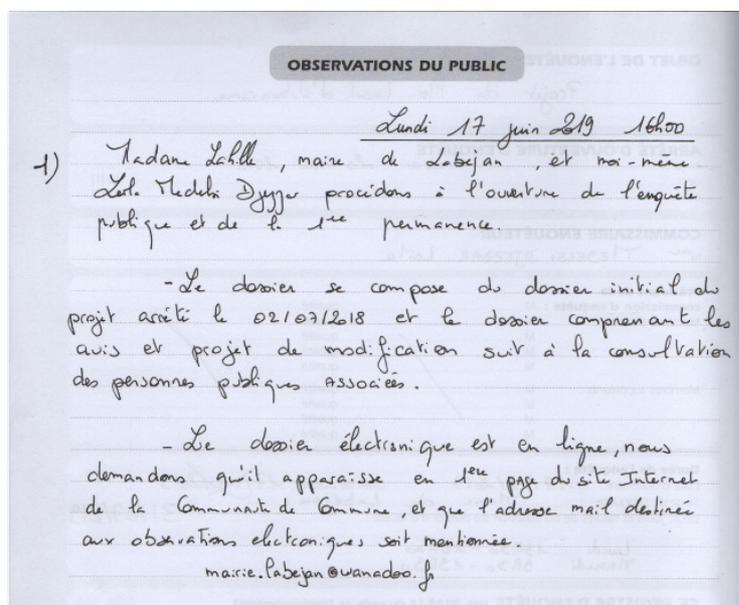
Observations sur le registre électronique

29) M Decourbe, président de la compagnie des commissaire enquêteurs :

Éléments liés à la procédure et en particulier aux réglementations de la publicité d'enquête publique. Une partie des points soulevés l'avaient déjà été dès le 17/06/2019,

réponse du commissaire enquêteur : la prolongation de 15 jours a permis de remédier aux difficultés d'organisation du volet dématérialisé.

M Decourbe était personnellement déterminé à prouver mon manque d'expérience et de formation vis à vis des enquêtes publiques de PLU car je n'avais pas participé à une formation qu'il organisait. Il m'avait préalablement adressé une copieuse série de mails. Un commissaire enquêteur est soumis à un certain devoir de réserve et je n'avais pas souhaité aborder avec lui les difficultés et aléas de la mise en œuvre du volet dématérialisé de l'enquête aussi il a fait une observation directement sur le registre électronique.



30) Bertone Tiffany PETR Grand Auch Voir n°25 (registre): C'est la version électronique des observations détaillées sur le règlement écrit .

31) Campistron Geneviève

Voir n°21 , plan cadastral avec implantation schématique du parking et des parcelles à bâtir.

Corresponds aux observations n°7 et 21

32) La Commune de Labéjan dépose son inventaire cadastral des bâtiments pouvant changer de destination : L'inventaire photographique ne sera jamais mis en ligne malgré mes demandes réitérées.

Conclusion partielle 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'elle appelle :

- Protection des haies et boisements : réponses contradictoires
- Compatibilité avec le SDAGE : refus d'engagement
- Absence de conflits d'Intérêt lors de l'élaboration du PLU et des arbitrages des zones constructibles : absence d'engagement.
- Emplacement du corridor écologique qui traverse la commune contradictoire avec les cartes du SRCE (site de la DREAL occitanie).
- refus de développement de constructions neuves au Hillet mais ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination
- 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)
- 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 Labéjan 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 Labéjan.

- Propositions au Quartier de Barice et en Claverie
- Propositions sur Labéjan Sud et Labéjan 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.

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 !

LEILA MEDELSI DJEZZAR 29/09/2019