

Liberté
Égalité
Fraternité

**PRÉFET
DU GERS**



**Direction Départementale des Territoires
Service Territoire et Patrimoine
Unité Planification et Urbanisme Opérationnel**

Mirande, le

Le Préfet du Gers

à

Madame le maire de Labéjan

Objet : avis de l'Etat sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Labéjan
Réf : votre consultation du 19 octobre 2022

Vous m'avez transmis en date du 19 octobre 2022 le dossier et la délibération du 3 octobre 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme, reçus dans mes services le 25 octobre 2022.

Ce dossier appelle de la part des services de l'Etat les observations figurant en annexe.

Les autres personnes publiques associées et la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, sont chargées de rendre des avis distincts. Il vous appartiendra de faire la synthèse de l'ensemble de ces avis et d'en tirer toutes les conséquences sur le contenu final du PLU.

Je vous rappelle qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne (SCoT) approuvé, une dérogation sera prise au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme et sera donc à prendre en compte. Cependant, celle-ci sera caduque si le PLU est approuvé après que le SCoT de Gascogne soit applicable, auquel cas, le PLU devra être directement compatible avec ce dernier.

Dans cette perspective, mon avis comporte des éléments en lien avec la compatibilité du futur SCoT, et j'attire votre attention plus particulièrement sur la manière dont le document envisage de s'inscrire dans les objectifs et orientations de celui-ci. Certains éléments méritent d'être approfondis, et démontrés au-delà d'une simple affirmation que le SCoT a été pris en compte. Les observations émises en annexe considèrent le projet de SCoT en l'état actuel et pourront être adaptées en fonction des modifications survenues après l'enquête publique le concernant.

Mme Sylvie LAHILLE
Maire
Place Joseph Lacaze
32300 LABÉJAN

Affaire suivie par Pascal RICAUD
Mél : pascal.ricaud@gers.gouv.fr
Tél : 05 62 61 47 31
19 Place du Foirail - 32000 AUCH
www.gers.gouv.fr

Par ailleurs, mes remarques intègrent les évolutions du code l'urbanisme, applicables dès à présent, notamment celles découlant de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Vous trouverez en annexe les divers points de fond et de forme mettant en évidence les évolutions à apporter au document pour le rendre conforme aux textes, et plus aisément compréhensible par le service instructeur et les citoyens.

Compte tenu de ces remarques, dont certaines peuvent entraîner des fragilités juridiques, j'émet un avis réservé au projet de PLU de votre commune, en vous invitant à anticiper les dispositions du SCOT de Gascogne – une nouvelle version du document semble souhaitable.

Les services de l'Etat restent à votre disposition pour contribuer, dans leur rôle de personne publique associée, aux travaux à mener, ayant pour objet de faire évoluer le document par prise en compte de l'ensemble des observations contenues dans le présent avis d'une part, dans les contributions des autres personnes publiques associées et commissions qui seront produites d'autre part.

Pour le Préfet et par délégation
la sous-préfète de Mirande.


Emeline BARRIERE

OBSERVATIONS SUR PROJET D'ELABORATION DU PLU DE LABÉJAN

1.1- Rapport de présentation

Remarques de fond :

- p. 24 et 25 : 2,5,2 : Il est fait mention d'absence de transition entre bâti et zone agricole. Le SCOT demande de définir les conditions permettant d'assurer cette transition (voir aussi compatibilité SCOT p. 115 P1.1.7).

- p. 26 : 2,5,4 : Le SCOT en cours d'approbation demande un inventaire du patrimoine, y compris du petit patrimoine vernaculaire, et d'en assurer la protection. L'annexe prescription pourrait en comporter une liste exhaustive (voir aussi compatibilité SCOT p. 115 P1.1.3).

- p. 27 : 2,6,1 : Le rapport indique une baisse de la vacance des logements sans citer de source. Si un recensement communal a été fait, le rapport de présentation se doit de développer les données de l'enquête (localisation des logements vacants restant, raison de la disparition des autres logements vacants avec leur mode d'occupation actuel et leur localisation, année de ré-occupation du bien...). De plus, il apparaît une incohérence avec 4 logements vacants affichés ici dans le rapport, mais seuls 3 sont affichés (voir compatibilité SCOT p. 118 P3.1.10) concernant la traduction du DCO du SCOT dans le document d'urbanisme de Labéjan.

La faiblesse du nombre de logements vacants en 2022 contraste avec les données des années précédentes, sans être motivée dans le rapport. Sur la base de ménage à 2,38 personnes (tel qu'affiché par le rapport), cela signifierait soit que la commune a accueilli au moins 23 nouveaux habitants depuis 2019 (11 logements vacants réoccupés en résidences principales – sans compter les 5 permis de 2020 et 2021), soit que le nombre de résidences secondaires est passé de 12 à 23, soit une combinaison de ces deux extrêmes. Tous ces éléments devront être mis en cohérence, ainsi que les conclusions de la page 36.

- p. 34 : 3,4 : La thématique des servitudes est abordée sans pour autant être détaillée. La liste des 5 servitudes applicables aurait dû être clairement identifiée dans cette partie diagnostic pour définir les obligations. Même leur intitulé n'est pas mentionné. En outre, le plan des servitudes est manquant.

La liste des contraintes aurait aussi mérité un affichage clair au vu de leur impact (zones boisées, zones humides, zone d'isolation acoustique, zone de protection de la route nationale notamment).

- p. 61 : 3,2,5 : Le SCOT de Gascogne en cours d'approbation demande à ce que les éléments paysagers remarquables soient identifiés et protégés par des mesures adaptées. L'évocation de leur existence est manifestement insuffisante (voir aussi compatibilité SCOT p. 115 P1.1.2).

- p. 64-65 et 85 : 3,3,2 et 4 (État initial de l'environnement/Biodiversité et milieux naturels et Synthèse des enjeux environnementaux) : La commune dispose de plusieurs points d'eau où la Cistude a été observée (cf. carte ci-contre). Malgré des milieux essentiellement agricoles, la commune est riche en termes de Cistude. Il est regrettable que la mare du bois du Turc, le lac en amont du ruisseau du bois du Turc et le ruisseau lui-même ne soit pas plus protégés dans le règlement graphique que le zonage N et « trame verte à préserver ». Il aurait été bienvenu d'en faire un « élément paysager » à préserver.

- p. 82 et suivantes : 3,6,1,2 : Cette partie est intitulée « Le potentiel en énergie renouvelable (ENR) ». Elle aborde les différentes énergies renouvelables mais ne fait pas clairement de lien avec le potentiel dans la commune ni les éventuelles implantations envisageables, ou justement les implantations à éviter. Il faut que ce point aborde les implantations et possibilités de production autres qu'individuelles : quels types d'ENR ? À quel endroit est-ce possible ? À quel endroit vous ne voulez pas accueillir des projets de ce type ? Cette identification nécessite d'être réalisée dans la partie diagnostic du rapport et non en évaluation des incidences. En tout cas, ce type de projet doit être réfléchi dans le cadre du PLU (voir aussi compatibilité SCOT p. 117 P1.6.4, P1.6.5).

- p. 85 : Le maillage de déplacements doux est uniquement abordé mais pas traité, restant sur un constat comme au paragraphe 2,8,1,2 (p. 33). Voir aussi compatibilité SCOT p. 118 P3.2.6

- p. 87 : La carte des enjeux environnementaux est très sommaire, ne comporte pas de légende et ne présente pas d'enjeux identifiables résultant d'une synthèse de toutes les données environnementales.

- p. 88 : 5,1 : En introduction, il est évoqué que le PAD « intègre les orientations inscrites dans le PAD intercommunal élaboré en 2013 ». Cette phrase n'est pas compréhensible, compte tenu qu'il s'agit d'un PLU communal et non

intercommunal. Si elle fait mention à d'autres démarches intercommunales, le rapport de présentation devra être plus précis et indiquer quelles sont ces orientations et comment elles ont été prises.

La Loi Climat et Résilience, évoquée par ailleurs, impose que le PAD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 » (article L151-15 du code de l'urbanisme).

Le Scot de Gascogne en cours d'approbation définit par ailleurs plusieurs objectifs, dont celui de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en anticipant les obligations de cette loi. Pour cela, le Scot prévoit ces objectifs à respecter globalement au niveau de chaque communauté de communes, en recommandant l'élaboration de PLU intercommunaux. A défaut de document d'urbanisme intercommunal, les objectifs fixés par le Scot devront être répartis entre chaque commune, ce qui ne peut se faire que sur la base d'un accord pris au niveau de l'intercommunalité, à faire figurer dans le rapport de présentation et respectant les orientations du Scot. Les orientations de 2013 évoquées précédemment seront probablement à revoir.

A défaut de disposer de ces orientations, la répartition des objectifs du Scot ne pourra se faire qu'en répartissant le total en fonction du nombre de communes de même niveau. Le Scot indique que Labéjan et une commune de niveau 5. Or, la communauté de communes Astillac Arros en Gascogne comportant 35 communes de ce niveau, les données chiffrées du Scot correspondront à 1/35^{ème} du total concernant le niveau 5.

Axe 1 : L'objectif d'accueil de population de 42 nouveaux habitants à l'horizon 2040 ne correspond pas aux chiffres du Scot de 14 à 15 habitants à accueillir entre 2017 et 2040 (voir aussi compatibilité Scot P3 – non évoqué dans le rapport du PLU). Ce différentiel ne peut être maintenu en l'état, sans explication ni justification. C'est sur la base de l'accueil de population, de l'utilisation des changements de destination et de la gestion du logement vacant que se calcule la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

- p. 89 : De la même manière, la référence à la vacance de 4 logements « difficilement mobilisable à l'heure actuelle » nécessite une explication détaillée des raisons du problème de mobilisation de ce vacant.

- p. 89 : L'objectif de consommation d'espace de 2 hectares à l'horizon 2040 ne correspond pas aux chiffres du Scot de moins de 1,2 hectares en 2030, et 1,90 en 2040 (voir aussi compatibilité Scot p. 114 et 116 P1.3.3). Ce différentiel ne peut être maintenu en l'état, sans explication ni justification, d'autant plus que le zonage prévoit en fait 2,28 Ha de consommation (cf p. 90). De plus, le raisonnement sur la consommation d'ENAF ne prend pas en compte le potentiel des 10 changements de destination identifiés dans le PLU comme pourvoyeur de nouveaux logements, capables de limiter la consommation d'ENAF. La motivation de ce dépassement ne pourrait trouver ses sources que dans l'échange abouti et formalisé avec les autres communes de niveau 5 au sein de la communauté de communes.

- p. 91 : Axe 2 : La première orientation vise à associer une politique d'accueil des nouveaux ménages au maintien de l'école rurale. L'objectif propose des zones constructibles diversifiées, néanmoins, le développement de l'offre locative n'est pas abordée alors que c'est bien l'offre locative qui permet l'accueil de population avec enfants et son renouvellement.

- p. 92 : Axe 3 : Ajouter dans les objectifs la limitation du linéaire de contact entre le milieu agricole et les zones « urbaines ».

Le rapport n'évoque nulle part la création de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) Aa alors qu'ils sont relativement nombreux et de taille importante. Le sujet mérite d'être évoqué et clairement explicité. Si ces STECAL devaient être revus en taille voire en nombre, cela mériterait aussi de préciser comment l'agrotourisme doit être pris en compte.

- p. 93 : Concernant l'orientation « Préserver les continuités écologiques et les ripisylves et intégrer cette thématique au sein des projets d'urbanisation », la traduction dans le PLU doit être modifiée : « les boisements et ripisylves sont protégés par un classement en éléments remarquables du paysage à préserver ».

- p. 93 : Concernant l'orientation « Prise en compte des risques et contraintes », un coefficient de biotope est abordé pour générer la protection des boisements et ripisylves. Sauf erreur, le règlement écrit ne comprend aucun coefficient de biotope permettant cette protection.

- p. 94 : 5.2.1.1 : ajout : « Renforcement prioritaire du village, [...] vocation principale d'habitat 1AU à court terme : »

- p. 94 : reformulation : « Création de STECAL permettant de traduire la spécificité du territoire, à savoir les continuités écologiques de type la diversification des sièges d'exploitations agricoles (Aa).

- p. 94 : La qualification de hameau principal à Marcus semble contradictoire avec les indications du diagnostic et du PAD. En outre, il pourra difficilement être assimilable à la notion de hameau structurant prévu au Scot et son urbanisation pose question vis-à-vis des orientations du Scot (voir aussi compatibilité Scot p. 116 P1.3.5, P1.3.6). Il n'est pas mentionné que ce hameau fait bien l'objet d'une OAP.

- p. 10 et 11 : La « Gestion de l'eau, des milieux aquatiques, et prévention des inondations » n'apparaît pas dans les documents. La commune de Labéjan, fait partie de la communauté de communes Astarac-Arros en

Remarques de forme :

- p. 151 : La partie 7 « Annexes » est dépourvue de cartes.
- panneaux photovoltaïques au sol, unités de méthanisation,
- de production, autres qu'individuels existent et sont en plein développement, mais ne sont pas abordés :
- renforcement de l'isolation sous toiture par exemple ?), et d'autre part, pas forcément significatif. D'autres modes
- contrôler (comment connaître le nombre de logements bénéficiant d'une pose de climatisation, ou d'un
- p. 150 : Sur le thème « changement climatique », le seul indicateur fourni ne semble, d'une part, pas aisé à
- à venir (voir aussi compatibilité SCOT p. 117 P1.6.4, P1.6.5).
- production existante pourrait faire le point sur les potentielles incidences, positives ou négatives, de productions
- p. 124 : 6.4.2.3 : Au sujet des énergies renouvelables autres qu'individuelles, le diagnostic vierge de toute
- aussi compatibilité SCOT p. 114 et 116 P1.3.3.
- sol (et pas seulement l'habitat), dont les équipements nouveaux (zones Uec et emplacements réservés). Voir
- ailleurs, la consommation maximale doit être évaluée aussi en prenant en compte tous les types d'occupation du
- L'échelonnement de l'utilisation de la consommation est totalement absent du rapport. Comme indiqué par
- commune de niveau 5 serait de 1,18 ha à l'horizon 2030, de 1,59 Ha pour 2035 et 1,88 Ha à l'horizon 2040.
- consommations à chaque étape, comme le fait le SCOT. À noter que la consommation maximale pour une
- important mais les étapes intermédiaires correspondent à l'évolution du PLU, d'où l'intérêt d'indiquer les
- d'espace est fixé selon 3 étapes : 2030, 2035 et 2040. Se focaliser sur l'objectif de consommation finale est
- L. 151-4 et L. 151-5 du code de l'urbanisme. Il ne faut pas oublier que l'objectif de limitation de consommation
- démarche menée dans ce PLU semble ne pas prendre en compte ce préalable pourtant imposé par les articles
- ces deux facteurs doivent permettre d'utiliser le bâti existant afin de limiter la consommation d'ENAF. La
- des changements de destination identifiés dans le plan de zonage et de la gestion du logement vacant. En effet,
- l'horizon 2040, la consommation des espaces NAF ne peut être réalisée sans la prise en compte de l'utilisation
- sur la base des observations p. 88 : 5,1 relatives à l'objectif d'accueil de population de 42 nouveaux habitants à
- p. 119-120 : 6.1.2 : Les objectifs de consommation d'espaces NAF se basent sur l'accueil de population. Aussi,
- p. 118 : P.3.1-10 : voir observation p. 27 : 2.6.1.
- p. 116 : P1.3-3/4 : Ajout : formaliser à quel horizon est l'objectif de consommation (quantifiée) de la commune.
- p. 115 : Les prescriptions retranscrites de P1.2-3 et P1.2-4 sont identiques : revoir la reformulation de P1.2-4.
- particulières.
- contredire parfois les affirmations de compatibilité mentionnées dans ces pages 114 à 118. Voir ces remarques
- la compatibilité sur certaines prescriptions du SCOT ont été évoquées par ailleurs dans mon avis, et semble
- d'entre elles sont encore susceptibles d'évolution - ce que fait le rapport de présentation du PLU. La question de
- ci sera approuvée. Ceci implique d'examiner dès à présent les dispositions du SCOT malgré le fait que certaines
- p. 114 à 118 : compatibilité avec le projet de SCOT : Le PLU devra être compatible avec le SCOT lorsque celui-
- Les paragraphes de ces 2 OAP seront donc reformulés en ce sens.
- justement des contraintes (pentes...), le découpage parcellaire ne peut être un motif d'impossibilité technique.
- superficie et en connaissance des éléments de l'environnement. Ainsi, la densité est fixée et adaptée en fonction
- durement justifiée (découpage parcellaire, pentes...) ». L'impossibilité technique n'a pas lieu sur une OAP de faible
- p. 112-113 : Au sujet de la densité des OAP, il est indiqué une certaine densité « sauf impossibilité technique
- stockage, centres équestres, vente à la ferme, installations de conditionnement de produits locaux...).
- être directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, silos de coopérative, hangars de
- vocation agricole du site, mais pas d'en changer la vocation générale. Les constructions admises devront donc
- extensions des habitations admises en zones d'implantation de l'habitat isolé). L'objectif reste de maintenir la
- sur l'exploitation, et accessoirement les annexes et les extensions de ces constructions (et pas uniquement les
- principalement le tourisme rural, les activités liées à l'activité agricole, l'hébergement des personnes travaillant
- p. 106 : reprendre la définition des STECAL : indiquer que les STECAL ont pour objet de permettre
- puisque certaines des zones concernent aussi les équipements sportifs.
- vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne semble pas correct,
- p. 102 : dire que « Les zones Uec sont destinées à accueillir uniquement les constructions et installations à
- mettre en cohérence ces orientations (le règlement écrit permet la dernière proposition).
- nouveau logement ne pourra être accepté, mais que les annexes des logements existants le seront. Il faudra
- y est admise », alors qu'auparavant, il est précisé qu'en raison d'un problème de capacité du réseau AEP, aucun
- p. 94 : Correction : Au sujet des zones urbaines : Dans la zone Ue, il est indiqué « aucune nouvelle construction

- Gascogne qui a transféré ses compétences en matière de GEMAPI au syndicat le syndicat d'aménagement de la Baise et des affluents (SABA – items 1,2,5 et 8) et au syndicat mixte des trois vallées (SM3V, items 1, 2 et 8).
- p. 22 et suivantes : Les différentes photographies ne comportent aucun titre, pour permettre de savoir à quels groupements de constructions elles correspondent.
- p. 39 : Le SDAGE 2022-2027 est actuellement en vigueur ; la date de son approbation (10 mars 2022) devrait être indiquée.
- Il pourrait être mentionné que la délimitation du périmètre du SAGE Neste et Rivières de Gascogne a été actée par l'arrêté interdépartemental n° 32-2020-08-24-037. L'arrêté préfectoral portant constitution de la commission locale de l'eau (CLE) a été signé le 16 février 2021 et modifié par arrêtés du 12 mars 2021, du 03 décembre 2021 et du 18 mars 2022.
- p. 41 : corriger « ... à 274 mètres sur la crête ouest est. »
- p. 45 : Il n'est pas fait mention de la masse d'eau Rivière FFR218 la petite Baise du confluent de la Sole au confluent de la Baise.
- En outre, les noms des masses d'eau souterraines sont erronés :
- | | |
|------------|--|
| - FFRG043D | Molasses du bassin de la Garonne - Agenais et Gascogne |
| - FFRG043E | Molasses du bassin de la Garonne - Cône de Lannemezan et amont des cours d'eau gascons |
| - FFRG081 | Calcaires du sommet du Crétacé supérieur majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain |
| - FFRG082A | Calcaires du Paléocène majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain |
| - FFRG082C | Sables et grès de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Ouest du Bassin aquitain |
| - FFRG091 | Calcaires de la base du Crétacé supérieur majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain |
- p. 46 à 49 : Le rapport ne fait pas mention des problématiques de sécheresse et de gestion des étiages qui peuvent conditionner l'aménagement et l'organisation communale. La commune est située dans le périmètre d'application de l'arrêté cadre inter-préfectoral portant définition d'un plan d'action sécheresse pour la préservation de la ressource en eau sur le sous-bassin Neste et Rivières de Gascogne. Ce document a pour objectif de mettre en œuvre une gestion cohérente et équilibrée de la ressource en eau en prenant en compte les besoins respectifs des utilisateurs et du milieu ; et de gérer une situation de sécheresse par la prise de mesures exceptionnelles de limitation ou de suspension temporaire des usages de l'eau.
- p. 71 : 3,4,2 : Il convient d'actualiser les données relatives à l'usage irrigation. En 2022, il existe six points de prélèvements en retenues collinaires pour un volume autorisé de 168 600 m³.
- La gestion quantitative pourrait être évoquée en mentionnant à minima l'existence :
- de l'Organisme Unique de Gestion Collective (OUGC) Neste et rivières de Gascogne pour ce qui concerne les volumes d'eau prélevés à usage agricole porté par la Chambre d'Agriculture du Gers depuis 2013.
 - les volumes prélevables pour l'eau potable, l'irrigation et l'industrie ont fait l'objet d'un cadrage de la part du préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne ; c'est dans ce contexte qu'a été créé l'Organisme Unique de Gestion Collective (OUGC).
 - du plan d'action sécheresse. (cf partie 2.1.d)
- p. 77 : 3,5,4,3 plan d'action sécheresse.
- p. 72 : 3,5,1 : 3 risques sont identifiés. Les risques liés à l'inondation et au retrait gonflement des argiles constituent des servitudes, dont les plans doivent être formalisés, ce qui n'est pas le cas dans ce PLU. Un plan des SUP devra être réalisé.
- p. 73 : Le PPRi a été approuvé le 5/07/2017 et non 15/07/2017.
- p. 74 : La carte des zones inondables est celle de la cartographie informative des zones inondables (CIZI). Celle-ci a été remplacée par le PPRi, dont les données sont plus précises. C'est donc la carte du PPRi qui doit être affichée et non celle de la CIZI. La ligne haute tension Jales-Mirande est indiquée dans cette partie du rapport, mais constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui devra être reportée dans le document des SUP.
- Pour conclure, en application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services [...].

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Au titre de cet article, le rapport de présentation et le dossier de PLU dans son ensemble ne présente pas une étude motivant les dynamiques économiques et démographiques, démontrant que les capacités à densifier ou transformer les zones bâties, à utiliser le logement vacant, et motivant la quantité de consommation d'espaces ENAF au regard de ces éléments. L'analyse de ces éléments dans une étude motivée manque, légalement dans le rapport de présentation et dans les justifications de la consommation des ENAF.

- p. 12 : Même remarque qu'au rapport de présentation, p. 88 : 5,1, Axe 1 : L'objectif d'accueil de population de 42 nouveaux habitants à l'horizon 2040 ne correspond pas aux chiffres du SCOT de 14 à 15 habitants. Tout comme dans le rapport, l'analyse des besoins manque de justification (desserrement des ménages, logements vacants, changements de destination...).

- p. 13 : L'objectif de limitation de la consommation d'espace est corrélié strictement à l'accueil de population, sans prise en compte des changements de destination et gestion du logement vacant (cf. remarque du rapport de présentation p. 119-120 : 6,1,2).

- p. 16 : Axe 3 : La traduction du PLU des STECAL agricoles destinées à la diversification n'apparaît pas. Il est nécessaire d'indiquer que la zone Aa est dédiée à cela, mais que ces zones doivent être de taille réduite et avoir une justification en lien avec un projet de l'exploitant agricole.

- p. 17 : Au sujet de la prise en compte des risques et contraintes, il est indiqué que le PLU traduit les orientations par 'un classement en éléments remarquables du paysage, un coefficient de biotope est appliqué en zones urbaines et à urbaniser'. Sauf erreur, le règlement ne comprend aucun coefficient de biotope, ni en préambule, ni à l'intérieur du règlement des zones U et AU.

- p. 18 : Même remarque que dans le rapport de présentation p. 94 : 5,2,1,1 : il manque le mot « terme » en fin de phrase.

- p. 18 : Même remarque qu'au rapport de présentation p. 94 au sujet des zones urbaines : Dans la zone Uc, il est indiqué « aucune nouvelle construction y est admise », alors qu' auparavant, il est précisé qu'en raison d'un problème de capacité du réseau AEP, aucun nouveau logement ne pourra être accepté, mais que les annexes des logements existants le seront. Il faudra mettre en cohérence ces orientations (le règlement écrit permet la dernière proposition).

- p. 20-21 : Mêmes observations qu'au rapport de présentation p. 112-113 au sujet des OAP : La référence à une impossibilité fonctionnelle sera supprimée pour ces 2 OAP.

- p. 22 : Les objectifs de limitation de la consommation d'espace nécessitent les mêmes remarques que pour le rapport de présentation, notamment sur les étapes fixées par le SCOT avec les consommations maximales aux horizons 2030, 2035 et 2040, la première étape étant primordiale et largement inférieure à la consommation affichée. En effet, l'échelonnement de la consommation d'espace dans le temps n'est pas abordé, ni dans le rapport de présentation, ni dans le rapport non technique. De plus, et comme indiqué dans le rapport de présentation p. 89, le dépassement de la consommation affecté à la commune n'est pas accompagné d'une motivation objective et factuelle, dans le cadre d'un échange formalisé avec la communauté de communes.

- p. 27 : 5,4,2,3 : Au sujet des ENR, l'ensemble des incidences ne sont pas reprises. Les projets autres qu'individuels ne sont pas pris en compte (champs de panneaux solaires, unités de méthanisation, géothermie, ...) parce qu'ils n'ont pas été évoqués préalablement. Cette question ne peut être éludée dans le PLU.

Remarques de forme :

Les modifications apportées aux autres pièces devront être accompagnées des modifications correspondantes du résumé non technique.

1.2-Le résumé non-technique

- p. 5 : Le texte mentionne des dispositions du code de l'urbanisme dont les références ont totalement disparu. Il devra donc être mis à jour et évoquer les dispositions et références actuellement applicables, ainsi que les dernières obligations issues de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- p. 9 : Il est mentionné que des groupements d'habitation plus petits que les quartiers de Barice et Hillel « pourront être confortés en fonction des projets ». La traduction concrète de cette disposition très vague mérite des précisions – notamment sur les secteurs de Fources (maintenu en A) et de Marcus (classé en Ub). La page 88 du rapport de présentation ne donne pas des explications suffisantes et concordantes à ce sujet (voir aussi compatibilité SCOT p. 116 P1.3.5, P1.3.6).
- p. 10 : Le paragraphe précédent 1.1 pose des préalables nécessaires au développement du cadre de vie du village, des différents hameaux et du lien entre eux. Pour autant, le paragraphe 1.2 n'aborde pas les différents types de logement permettant le renouvellement de population avec les différents parcours du locataire au propriétaire, ou grâce à une offre locale à développer.
- p. 11 : Au regard de la consommation d'espace, la consommation d'ENAF est aussi supérieure aux objectifs 2040 du SCOT (en objectif PADD – 2 Ha, et en consommation effective 2,28 Ha – cf rapport page 90). L'échelonnement de la consommation n'est pas abordé, ce qui est de nature à interroger sur le développement à moyen terme de la commune (cf. p. 199-120 du rapport de présentation ou p. 22 du RNT). Le PLU doit aussi être compatible avec le SCOT à l'échance de 2030 (voir aussi compatibilité SCOT p. 114 et 116 P1.3.3).
- p. 13 : L'accueil de nouveaux ménages permettant le maintien de l'école rurale est un sujet qui nécessite d'aborder l'offre de logements locaux dans la commune.
- p. 13 : 2.1 : Le sujet des liaisons piétonnes n'a manifestement pas été étudié dans le cadre du PLU (voir aussi compatibilité SCOT p. 118 P3.2.6).
- p. 14 : 2.6 : Le PLU n'apporte aucune réponse au « travail qualitatif et sécuritaire au regard de secteurs actuellement urbanisés » mentionné dans le PADD.
- p. 15 : 3.2 : Le développement des activités touristiques en milieu rural n'est pas développé dans le rapport de présentation. Il est important de ne pas fermer la porte à cette activité. Il y a deux possibilités d'envisager ce développement :
- la création préalable de STECAL ayant cette vocation, mais avec le risque de ne pas les localiser au bon endroit et en lien avec des projets réels (voir aussi les autres remarques sur les STECAL agricoles actuels).
 - la création de STECAL lors de modifications ultérieures du PLU répondant à des projets formalisés, ce qui nécessite que le PADD évoque cette possibilité et en fixe le cadre qui sera examiné au cas par cas par la CDPENAF ; pour l'instant, celui-ci ne définit aucun cadre.
- p. 15 : 3.2 : La question des sentiers de randonnée et de la découverte du village ne sont qu'effleurés dans ce PLU (voir aussi compatibilité SCOT p. 118 P2.2.9, P2.2.11).
- p. 16 : 4.1 : Alors que le PADD laisse penser que l'enjeu de lutte contre l'érosion est important le long de la RD 150, la mise en œuvre du PLU pour résoudre cette problématique apparaît très insuffisamment traitée puisque le rapport de présentation se contente de mentionner que les boisements et ripisylves sont protégés au titre des éléments remarquables, sans identifier où les phénomènes d'érosions surviennent, et que le règlement n'apporte aucune disposition plus contraignante que sur le reste du territoire (voir aussi compatibilité SCOT p. 117 P1.6.9).
- p. 16 : 4.2 : Le PADD parle de créer de nouveaux corridors au sein des espaces d'urbanisation. On se réalise concrètement cet objectif ? Si les OAP prévoient bien des haies de transition entre habitat et zone agricole ou naturel, elles n'en constituent pas pour autant de nouveaux corridors. Par ailleurs, les nouvelles zones Uec ne sont pas concernées par des OAP.
- p. 18 : Au sujet des énergies renouvelables, les ambitions affichées par le PADD sont relativement limitées – « permettre la rénovation énergétique des bâtiments existants » et la mise en place de dispositifs de production

2- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

- p. 30 : Concernant les indicateurs en lien avec le changement climatique, la remarque du rapport de présentation p. 150 est répétée.

Remarques de fond :

d'énergie renouvelable. A noter que le rapport de présentation (p. 93) n'évoque même pas cet axe du PADP et ne présente pas les mesures mises en œuvre pour répondre à ces objectifs. Le règlement du PLU devrait permettre la mise en œuvre d'isolation par l'extérieur ou par surélévation en application des articles R. 152-4 à R. 152-9 du CU. Le règlement écrit, tel que prévu ne prévoit pas ces dispositions.

En outre, on ne peut que regretter que le PLU ne présente pas de zonage, ni d'étude répondant à une politique en matière de développement des énergies renouvelables (domestique, sur bâtiment agricole, champs photovoltaïques...) sur le territoire du PLU en fonction de ces caractéristiques et contraintes, ou imposant une production minimale d'énergie renouvelable en fonction des caractéristiques des projets (voir aussi compatibilité SCOT p. 117 P1.6.2, P1.6.3, P1.6.4, P1.6.5).

- Pour conclure et en application de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »

Au titre de cet article, notamment de son dernier paragraphe, le dossier de PLU ne comprend pas d'étude de densification permettant d'identifier le logement vacant, les friches et dents creuses et les arguments de l'étude qui permettent de comprendre l'ouverture à l'urbanisation des ENAF, soit de la consommation des espaces en dehors des zones déjà urbanisées. Cette étude fait défaut à l'argumentaire du PLU.

3.1- Le règlement graphique

Remarques de fond :

Les STECAL :

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) représentent la reconnaissance des sièges d'exploitation agricole, afin de permettre principalement le tourisme rural, les activités liées à l'activité agricole, l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, et accessoirement les annexes et les extensions de ces constructions ; ce zonage n'a pas pour objet de permettre les extensions des habitations de l'habitat isolé (le règlement de la zone A le permettant déjà). L'objectif reste de maintenir la vocation agricole du site, mais pas d'en changer la vocation générale en ciblant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (exemples contraires dans ce PLU : secteur En Traouère (Iac), La Haille, L'Enclos ou Ensalle ou Supérieurs respectivement à 40 000 m², 24 000, 17 000 et 14 000 m²).

Les constructions admises devront être directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, silos de coopérative, hangars de stockage, centres équestres, vente à la ferme, installations de conditionnement de produits locaux...). Le rapport de présentation devra expliquer les motivations du zonage de ces STECAL en rapport avec des projets de diversification aboutis, portés par les exploitants.

Les STECAL devront être réduits en taille, pour ne pas favoriser la dispersion des bâtiments, et ne devraient pas dépasser la propriété foncière de l'exploitation, ni s'étendre au-delà des voies existantes ou autres limites (comme c'est le cas à Ensalle et Percuay). En effet, ces STECAL s'étendent sur l'unité foncière voisine pour une

superficie de taille vraiment importante et au-delà du site bâti de l'exploitation agricole sur des parcelles admissibles.

La délimitation de chaque STECAL devra prendre en compte la configuration du terrain, la qualité paysagère du site, l'activité agricole, pour déterminer les endroits les plus propices pour l'implantation des constructions.

Les bâtiments purement agricoles et zones de parcsours des bêtes n'ont pas besoin de faire partie du STECAL. Il est même nécessaire de maintenir la mesure du possible de tels bâtiments en zone A ou N en dehors du STECAL, contribuant à maintenir la vocation du caractère agricole du STECAL pour les bâtiments sur lesquels il n'y a pas de projet de diversification, ou pour lesquels il n'y a pas d'enjeu patrimonial important. Par contre, les bâtiments agricoles non identifiés spécifiquement devant changer de destination (par une étoile orange) mais pour lesquels un changement de destination est envisagé, seront à intégrer dans le STECAL.

Par défaut, le STECAL concernera l'habitation, les possibilités d'extension, d'annexe et les bâtiments de diversification existants. Cependant, s'il n'y a aucun projet, ni besoin d'évolution ou de diversification, l'habitation et les possibilités d'annexe peuvent se retrouver uniquement en zone d'implantation de l'habitat isolé (zone A), mais, il n'y aura plus possibilité de diversification, sauf dans le cadre d'une modification de PLU (si le PADP prévoit cette possibilité).

Il est important de savoir que la CDPENAF examinera les motifs de toute superficie importante (d'où l'intérêt aussi d'exclure les bâtiments agricoles ne changeant pas de destination).

Les règles concernant la hauteur, l'implantation et la densité des constructions devront se distinguer (et être plus restrictives) de celles des zones U ou AU – obligation d'une emprise au sol maximale et/ou de limitation de la surface de plancher.

Ainsi, une fois la règle explicitée, il se trouve que dans le cadre de ce PLU :

- toutes les exploitations sont systématiquement placées en STECAL ;
- tous les STECAL disposent d'une délimitation très large, le plus petit (Sausasia) faisant à peu près 6 000 m².

Ce dernier secteur de 6 000 m² est considéré comme excessif, les autres sont encore plus étendus.

Enfin, au regard des activités de diversification en lien avec l'activité agricole, listées ci-dessus, et une fois sorti des surfaces les constructions et installations autorisées en zone agricole classique (bâtiment nécessaire à l'activité agricole...), il sera possible de revoir la taille des STECAL au regard des projets motivés par les exploitants et dimensionnés en relation avec le projet.

Pour terminer, il faut rappeler que la plupart des espaces libres des STECAL sont déclarés comme terrains bénéficiant de primes au titre de la Politique Agricole Commune.

Bâtiment susceptible de changer de destination :

Le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination est important. Ce nombre est de nature à limiter la quantité de projets de nouvelles constructions.

Remarques de forme :

La zone N et la trame verte se superposent sur l'ensemble du territoire.

Le secteur identifié en zone inondable doit être délimité par un trait plein pour marquer la limite de zonage. Ce zonage doit correspondre strictement à l'emprise du zonage du PPRi. Le choix de matérialiser l'emprise de la zone inondable sur le plan de zonage concomitamment avec la trame bleue à préserver n'aide pas à identifier les limites de chaque trame. Les servitudes doivent, quoiqu'il arrive, faire partie d'un plan distinct.

Toujours dans les prescriptions, l'emprise de la bande de 75 mètres liée à l'axe de la RN21 n'est pas très lisible, notamment en raison de la superposition avec les autres trames (trame verte, trame bleue, zone inondable). Cette prescription a tout intérêt à intégrer une autre carte avec un remplissage facilement identifiable et clairement délimité. A noter que le règlement concernant les zones affectées par cette bande, n'évoque pas le recul obligatoire imposé par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

3.2- Le règlement écrit

Certaines remarques sont applicables à plusieurs zones du règlement. Elles ne sont rédigées qu'une seule fois, mais doivent être prises en compte pour toutes les zones concernées.

Les modifications apportées au règlement devront être accompagnées des modifications du rapport de présentation justifiant les dispositions du règlement.

- p. 18 : U2,1,2 (idem U2,1,3) : Les règles d'implantation s'appliquent uniquement aux constructions nouvelles mais pas aux extensions. Cela semble dire qu'une construction existante respectant la règle du PLU pourra s'étendre en ne respectant plus la règle. Ce qui rend l'objet de la règle inutile. Par ailleurs, la deuxième ligne du tableau est aussi ambiguë, puisqu'elle concerne « les constructions existantes (extensions) » et que dans la deuxième colonne, on ne parle que de reconstruction, d'aménagement ou de restauration, mais jamais d'extension. Par ailleurs, on ne voit pas l'intérêt de cette deuxième ligne, puisque les travaux prévus par celle-ci ne concernent pas des constructions nouvelles, et donc ne sont pas concernés par la règle générale. Ainsi, aucune règle n'est définie pour les extensions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

- p. 18 et 31 : Articles U2,1,2, AU2,1,2 - Constructions existantes (extensions) : La même rédaction que l'article suivant (U2,1,3 - « permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple) ») pourra être envisagée quant à la possibilité d'isolation par l'extérieur : le présent article ne le prévoit pas malgré le PAD.

- p. 23 : U3,2,2 : La référence au réseau d'assainissement collectif est inappropriée, puisque celui-ci n'existe pas sur la commune, et que vous n'avez pas l'intention d'amener celui-ci (rapport page 31).

- p. 25 : Uec1 : Cette zone comprend des projets « Equipements d'intérêt collectif et services publics » implantés en zone inondable. Ces équipements sont autorisés sans restriction dans la zone, néanmoins, pour ce type de projet, des prescriptions s'imposent, comme le rappelle le préambule : la colonne « conditions d'autorisation » doit être complétée par « Autorisé sous réserve d'être conforme au PPRI de Labéjan »

- p. 26 : Uec1 : Le zonage ne comprend pas de zone Uec1. La règle « Les remblais, déblais et merlons sont interdits » sera par conséquent reportée en préambule de la zone Uec, à la suite de la mention des projets envisagés dans l'emprise du PPRI de Labéjan.

- p. 37 A1 : Chapitre de présentation : Tel que mentionné, certaines activités de diversifications de l'activité agricole sont interdites en zone A, alors que le code de l'urbanisme les autorise en application de l'article L151-

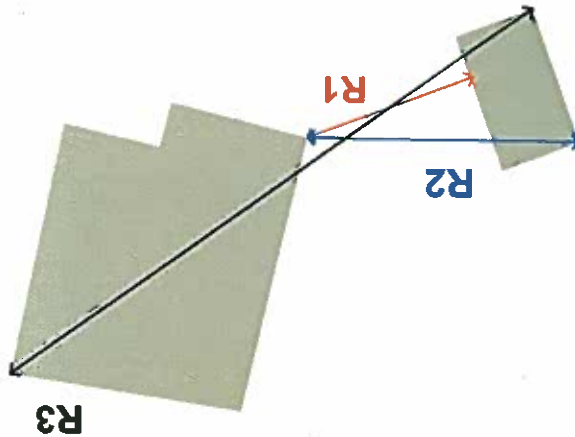
11 II.

- p. 37 : A1 : Le stationnement isolé de caravanes est mentionné comme interdit en zone A. Il ne s'agit pas de construction. Il vaudrait donc la mentionner à part. A noter qu'il y a d'autres types d'installations ou de travaux qui ne sont pas des constructions, et qui ne sont pas mentionnés comme interdits.

Le règlement n'assure pas la cohérence avec le document des prescriptions, et en particulier celles relatives au changement de destinations de bâtiments identifiés. En effet, le document prescrit l'indiquer que le règlement de chaque zone reste applicable et que les règles des prescriptions s'appliquent en plus. Il conviendrait donc de mentionner dans le règlement la possibilité de changer de destination pour les bâtiments identifiés et selon les conditions fixées dans le document des prescriptions.

- p. 38 et p. 43 : A1 : Les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés sans restriction en zone Ap, mais avec des contraintes en zone A – ce qui est contradictoire au regard de la nature de la zone Ap.

- p. 45 : A2,1,1 : la règle de recul des annexes par rapport au bâtiment principal devra être plus explicite afin qu'il soit clair qu'aucun point de l'annexe ne devra être plus éloigné de 30 m d'aucun point du bâtiment principal (distance R3 dans le modèle ci-dessous), ou qu'aucun point de l'annexe ne devra être plus éloigné de 30 m du point le plus proche du bâtiment principal (distance R2 dans le modèle ci-dessous).



- p. 46 et 53 : Articles A2,1,2, N2,1,2 (idem A2,1,3 et N2,1,3) - Constructions existantes (extensions) : Au sujet des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises séparatives, la même rédaction que celle proposée pour les articles U2,1,2, AU2,1,2 pourra être envisagée concernant la possibilité d'isolation par l'extérieur.
- p. 46 : A2,1,2 : Les règles de recul par rapport à la RN21 ne sont évoquées nulle part.
- p. 52 : N1 - Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière : Il est évoqué une zone N1, mais celle-ci n'existe pas.

Remarques de forme :

- p. 6 : Le titre devrait être plutôt « Adaptation mineures et dérogation ». Il serait bien (à titre pédagogique, voir PADD) de mentionner la possibilité plus particulière de déroger au sujet des énergies renouvelables afin de permettre la mise en œuvre d'isolation par l'extérieur ou par surélévation.
- p. 6 : Le descriptif de la zone Aa sera modifié en ce sens « zone agricole permettant la diversification des sièges d'exploitations agricoles ». L'objet est de distinguer de la zone A un secteur limité dans lequel certaines constructions et installations peuvent être autorisées au titre de la diversification des exploitations agricoles non réalisables en zone A.
- p. 10 : La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » n'existe plus. Elle est divisée désormais en 2 sous-destinations : « Hôtels » et « autres hébergements touristiques ». La même remarque s'applique à l'ensemble des tableaux de chaque zone définissant ce qui est interdit, autorisé ou autorisé sous condition.
- p. 12 (ceci concerne toutes les zones) : Le titre des tableaux comporte la mention « Constructions et installations à destination de ... ». Or, la notion de destination et de sous-destination ne concerne que les constructions et pas les installations. Les titres de ces tableaux devront donc être changés par « Constructions à destination de ... ». D'autres tableaux devront être créés pour les installations qui ne sont pas des constructions.
- p. 18 : U2,1,1 : Le schéma laisse croire que le terrain fini et le terrain naturel se rejoignent nécessairement au niveau du pied de la façade – ce qui semble bien improbable. Il serait donc plus pédagogique de montrer des situations différentes expliquant mieux que c'est le terrain naturel et non le terrain fini qui sert de référence.
- p. 21 : U2,2,2 : L'obligation d'une déclaration de clôture devra faire l'objet d'une délibération spécifique, au titre des articles R421-2 et R421-12 du code de l'urbanisme.
- p. 22 : Il n'y a pas de chapitre U2,3,2.
- 31 : AU2,1,1 : Même observation qu'à la p. 18 - U2,1,1 au sujet du schéma. De plus, pourquoi n'y a-t-il pas le schéma concernant l'acrotere comme en zone U ?
- p. 34 : AU2,3,1 : A priori, cet article ne concerne pas la zone AU.
- p. 47 + 48 : A2,2,1 et A2,2,2 : Les règles architecturales doivent être reprises dans le corps du texte de la zone A, et ne pas faire référence à la zone Ub.
- p. 53 : N2,1,1 : Il y a une règle écrite en zone N concernant le mode de calcul de la hauteur. Mais, celle-ci n'existe pas pour les autres zones. Cette définition (et le schéma) nécessiteraient d'être déplacés dans le paragraphe « Définitions » du préambule du règlement (p. 9) pour éviter d'avoir à le répéter.
- p. 54 : N2,1,1 : La règle de hauteur pour les constructions à destination d'exploitation forestière semble assez complexe, notamment pour les extensions de constructions existantes. Ainsi, on peut augmenter un bâtiment existant en hauteur jusqu'à 10 m maximum au faitage – ce qui est cohérent avec la règle concernant les nouvelles constructions. Par contre, si l'extension se fait par augmentation d'emprise, la hauteur de l'extension au faitage et à la sablière (ou l'acrotere) ne peuvent pas dépasser celles du bâtiment existant, même si sa hauteur actuelle est inférieure à 10 m. Ainsi, un bâtiment de 8 m au faitage ne pourra accepter des extensions ne dépassant pas 8 m au faitage, mais peut accepter des extensions en hauteur jusqu'à 10 m. C'est assez peu compréhensible.

3.3- Les prescriptions

Remarques de fond :

Emplacements réservés :

- p. 8 : L'emplacement réservé n°5 n'apparaît pas dans la liste. Le plan de zonage réglementaire le localise au hameau de Hillel. L'erreur devra être corrigée, que cela soit dans la liste des emplacements réservés ou sur le plan de zonage.

Éléments paysagers ou patrimoniaux :
Le rapport de présentation indique la présence de plusieurs éléments de patrimoine vernaculaire, mais sans les citer exhaustivement. Le présent document pourrait le faire, en les localisant et indiquant leur caractéristique (calvaire, puits, fontaine). Voir aussi compatibilité SCOT p. 115 P1.1.3 – aucun arbre remarquable n'a été identifié.

Le SCOT de Gascogne en cours d'approbation demande à ce que les éléments paysagers remarquables soient identifiés, et protégés par des mesures adaptées. Le travail effectué par le PLU est manifestement insuffisant, puisque les ripisylves sont assimilées par défaut aux abords des ruisseaux, et que les autres agropastoraux et bocagers ne sont pas identifiés en tant que tels (voir aussi compatibilité SCOT p. 115 P1.1.2).

- Bâtiment susceptible de changer de destination :

Le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination est important, et est donc susceptible de répondre à de besoins en logements. Aussi, ce nombre est de nature à limiter la quantité de projets de nouvelles constructions. La commune a sans doute intérêt à limiter le nombre de ces changements de destinations à d'éventuels projets d'habitants et au regard de la qualité des constructions. Par exemple, la construction située à L'Arnaud sur les parcelles ZB14 / ZB32 ne semble pas être de nature à pouvoir changer de destination. Dans le cas contraire, un projet peut être avancé dans l'annexe prescriptions.

Selon le PAD (p. 12 : 1.5) le changement de destination concerne les bâtiments remarquables d'un point de vue patrimonial, ce que montrent les photographies figurant dans la présente pièce. Compte tenu de cet intérêt, il conviendrait que ces bâtiments soient aussi identifiés au titre de l'article L151-19. À cet effet, il serait nécessaire de l'indiquer dans la présente pièce et en légende du plan de zonage, où la croix orange correspondrait à « Bâtiment susceptible de changer de destination et remarquable au titre de l'article L153-19 » (voir aussi compatibilité SCOT p. 115 P1.1.4).

4.1- Annexes – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Remarques de fond :

Le document des SUP est incomplet : si certaines servitudes se développent sur l'ensemble de la commune (servitudes T7, PM1 r), il doit néanmoins comprendre des cartes, notamment : les périmètres de protection des monuments historiques, servitude I4 et PM1 i (PPRI).

La carte du zonage réglementaire représente les périmètres des monuments historiques et la carte du PPRI, sans mentionner clairement le caractère formel de la servitude.

La servitude I4 n'est pas représentée dans la carte d'annexe : elle est composée d'une couche I4 « générateur » et d'une couche I4 « assiette » et couvre une légère emprise de la zone au Nord du lieu-dit « Menjoulets ».

La carte des servitudes est à ajouter aux documents « SUP » du PLU.

5-OAP

Remarques de fond :

Dans les deux OAP (p. 5 et 7), il est indiqué une certaine densité « sauf impossibilité technique dûment justifiée (découpage parcellaire, pentes...) ».

L'impossibilité technique ne peut être invoquée sur une OAP de faible superficie, qui est censée avoir été établie en connaissance des éléments de l'environnement. Ainsi, la densité est fixée et adaptée en fonction justement des contraintes (pentes...), le découpage parcellaire ne peut être un motif d'impossibilité technique.

Les paragraphes de ces 2 OAP seront donc reformulés, et l'impossibilité technique sera supprimée.

Il n'est indiqué nulle part si les OAP doivent faire l'objet d'opération d'ensemble ou pas. Le règlement des zones AU (chapeau d'introduction – page 29) semble indiquer que l'urbanisation peut se faire au cas par cas. Mais, cela concerne-t-il l'OAP de Marcus qui se trouve en zone U et non AU ?

- p. 3 : Depuis la parution de la Loi Climat et Résilience évoquée précédemment, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants n'est plus optionnel. Celui-ci doit être impérativement défini. Celui-ci devra d'autant plus être présent que le PLU fixe des objectifs à l'échance 2040, et qu'il devra donc fixer des objectifs à échelle plus récente - notamment 2030 - tel que le prévoit le SCOT.

- p. 4 et 5 : L'OAP du village consiste dans les faits en 5 secteurs séparés sans lien les uns avec les autres. Aussi, l'objectif de densité minimale devrait être défini secteur par secteur. Il en est de même des conditions d'aménagement :

- Le secteur de 790 m² n'acceptera vraisemblablement qu'une seule construction. Son urbanisation ne semble dépendre que de la possibilité à se raccorder à la voirie existante. La délimitation de ce secteur en réduisant une parcelle enclavée et morcelant celle-ci ne paraît pas un choix très judicieux.

- Le secteur de 1 650 m² se raccorderait par un seul accès au sud de la parcelle. Compte tenu de la densité globale prévue, il devrait concerner au moins 2 constructions, et un aménagement d'ensemble devrait être préconisé pour un accès commun. L'obligation de plantation au nord serait en limite de la zone Uec (dont on ne sait pas à quel équipement elle est consacrée) et non de la zone agricole.

- Le secteur est de 3 470 m² pourrait accueillir 4 constructions avec des accès regroupés 2 par 2.

- La zone de 6 350 m² au nord semble ne pouvoir se développer que par l'aménagement d'une voirie (à créer, avec liaison douce) sur laquelle au moins 4 constructions, mais plus vraisemblablement 7 (si on prend la densité envisagée) se raccorderaient par 4 accès dont certains forcément regroupés. L'alignement imposerait des constructions en une seule rangée. Une opération d'ensemble est souhaitable.

- La zone de 7 700 m² au sud semble pouvoir être développée sur 2 rangs de 4 constructions chacun avec alignement pour le premier rang sur une voie à créer en doublement de la voie existante (est-ce bien ce qui est prévu ?). Comment serait desservi le second rang ?

- p. 7 : L'AOP de Marcus semble avoir assez peu de valeur. En effet, le nombre d'accès correspond exactement au nombre de lots admissibles. Par ailleurs, rien ne permet vraiment d'imposer le nombre de lots, qui pourra être très facilement détourné, notamment en cas d'urbanisation au cas par cas.

AVIS 2022_P38 SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE LABEJAN

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de Gascogne,

Vu l'arrêté préfectoral n°32-2017-03-08-003 approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne,

Vu la délibération 2019-C11 du 20 juin 2019 abrogeant la délégation de pouvoirs faite au Bureau,

Vu la délibération 2019-C12 du 20 juin 2019 ajoutant des délégations de pouvoirs à la Présidente,

Vu le code de l'urbanisme et particulièrement les articles L153-16 et L132-7,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 19 au 21 décembre 2022.

Points de repère

La commune de Labejan a prescrit l'élaboration d'un premier PLU le 24.01.2012 pour remplacer sa carte communale approuvée le 23.06.2011. L'arrêt de ce projet est intervenu le 2.07.2018. A l'issue de l'enquête publique, la commune a dû lancer une nouvelle procédure pour élaborer un nouveau PLU le 18.01.2021. Le 27.10.2022, elle a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur son projet d'élaboration de PLU arrêté le 3.10.2022.

Le projet de la commune

Le PAD du PLU de la commune de Labejan s'articule autour de 4 axes :

- 1 - Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures, 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 liée au terroir
- 4 - Qualité de l'environnement et amélioration de la Trame Verte et Bleue

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le Code de l'Urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur le SCoT arrêté le 12 avril 2022.

En l'état le dossier présente des faiblesses qui ne permettent pas d'appréhender le projet des élus. De plus, la lecture donne à comprendre que le projet est construit à partir de la disponibilité foncière allant à l'encontre du changement de modèle d'aménagement qui s'appuie sur un foncier au service d'un projet construit sur la base d'un diagnostic et d'enjeux qui en sont tirés.

Dans ce dossier, les enjeux manquent de visibilité, notamment au regard du SCoT de Gascogne en particulier sur la question du positionnement et du rôle de la commune dans l'armature urbaine, du scénario démographique, du scénario de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers au regard des discussions intercommunales, du choix d'urbanisation, de la réponse aux besoins diversifiés en logements, de la ressource en eau ...

Remarques sur le dossier

P35 : Synthèse des enjeux évoque mot pour mot les éléments des pages précédentes P114 – 5.5 prise en compte du projet de SCoT arrêté (12.04.2022). Les documents de planification locaux sont **compatibles** avec le SCoT.

Par ailleurs, les éléments exposés ne constituent pas des arguments de justifications, mais des affirmations non vérifiables pour la plupart.

Informations complémentaires

Au moment de l'arrêt du premier PLU de la commune de Labejan, le Syndicat mixte avait rendu le 2.07.2018 l'avis suivant :

- conseiller à la commune d'harmoniser les différents pièces du dossier afin d'améliorer la compréhension globale du projet y compris sur les données de référence
- proposer de compléter certaines analyses (potentiel de renouvellement urbain, démographie, CAP afin de mieux justifier les choix retenus mais également de faciliter sa mise en œuvre.

Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'un examen et d'un débat en CDPENAF le 1^{er} décembre 2022. A cette occasion Mme la Maire a évoqué des évolutions à venir. Aussi l'avis de cette commission se révèle réservé. Elle demande que le projet soit consolidé, notamment sur les STECAL, la retranscription pertinente des ambitions du PAD en matière de prise en compte des enjeux de biodiversité et invite la commune à élaborer et à présenter une nouvelle version.

Enfin, un échange avec les services de l'Etat montre qu'ils vont dans le sens de ce dernier avis et préconise de travailler le projet avec la commune, son bureau d'études et les personnes publiques associées dont le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne.

Conclusion

Au regard de ces éléments, le projet appellerait de lourdes remarques quant à sa compatibilité avec le SCoT de Gascogne mettant en difficulté la commune, alors même qu'elle a indiqué qu'elle allait le faire évoluer.

Aussi, il est proposé de ne pas rendre d'avis en tant que tel, de demander à la commune de consolider son projet afin qu'il s'inscrive dans le SCOT de Gascogne et d'indiquer que le Syndicat mixte souhaite être associé à la réécriture du dossier. Aussi ses services se rendront disponibles pour travailler en ce sens avec la commune, son bureau d'études, la Communauté de communes et les autres PPA.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE



**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
sur l'élaboration du PLU de Labejan (Gers)**

N°Saisine : 2022-011181
N°MRAe : 2023AO1
Avis émis le 5 janvier 2023

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 2 novembre 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Labejan pour avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Labejan (Gers).

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique le 5 janvier 2023 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Yves Gouisset, Marc Tisseire et, Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 16 novembre 2022 et a répondu le 16 décembre 2022.

Le préfet de département du Gers a également été consulté en date du 16 novembre 2022 et n'a pas répondu à ce jour.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe.

1 Contexte juridique du projet d'élaboration du PLU au regard de l'évaluation environnementale

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », l'autorité environnementale et du public le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan ainsi que le rapport sur les incidences environnementales. Les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées et des mesures ont été arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du territoire communal et des perspectives de développement

Labéjan est une commune du département du Gers située à environ 15 km au sud d'Auch, chef-lieu de département et à 10 km au nord de Mirande, sous-préfecture. Son territoire s'étend sur 18,71 km² et la commune comptait 295 habitants en 2019 (source INSEE). La commune est desservie au nord-ouest par la RN21 et elle appartient à la communauté de communes Astarac Arros en Gascogne qui regroupe 37 communes et 8 000 habitants.

La commune est située à la confluence de deux entités paysagères, l'Astarac et le pays d'Auch. Le territoire communal est majoritairement agricole. L'ensemble des constructions se situe sur les lignes de crêtes. Les principaux quartiers sont le village, le Hillel, Marcus et Barice / En Claverie.

Sur le plan démographique, la commune a connu une baisse importante de sa population entre 1876 (550 habitants) et les années 80 (224 habitants) avec des variations depuis : le nombre d'habitants est passé de 314 en 2008, à 341 en 2013 pour baisser à nouveau à 295 en 2019 (soit 46 habitants de moins sur la période).

Alors que le nombre d'habitants diminuait, le nombre de logements a augmenté nettement entre 2013 et 2019 (15 logements vacants en 2019).

La commune est couverte par le SCOT de Gascogne, en cours d'approbation prévue en février 2023 et sur lequel la MRAe Occitanie a émis un avis le 27 juillet 2022². Le SCOT couvre plus de 90 % du département du Gers et regroupe 397 communes dont Labéjan.

Le Plan d'aménagement et de développement durable (PAD) du PLU comprend cinq axes de développement pour la commune :

- 1 – Mener une « Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures, des densités », en permettant le développement d'un cadre de vie favorisant l'arrivée de nouvelles familles et la vie sociale, assurer une croissance maîtrisée et équilibrée, limiter la consommation d'espace, promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité, gérer et préserver les caractéristiques de l'habitat isolé.
- 2 – Maintenir des « Equipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village », en associant une politique d'accueil des nouveaux ménages au maintien de l'école rurale, en favorisant l'installation et le développement du commerce de proximité, de l'artisanat notamment, en déclinant des espaces dédiés à la vie

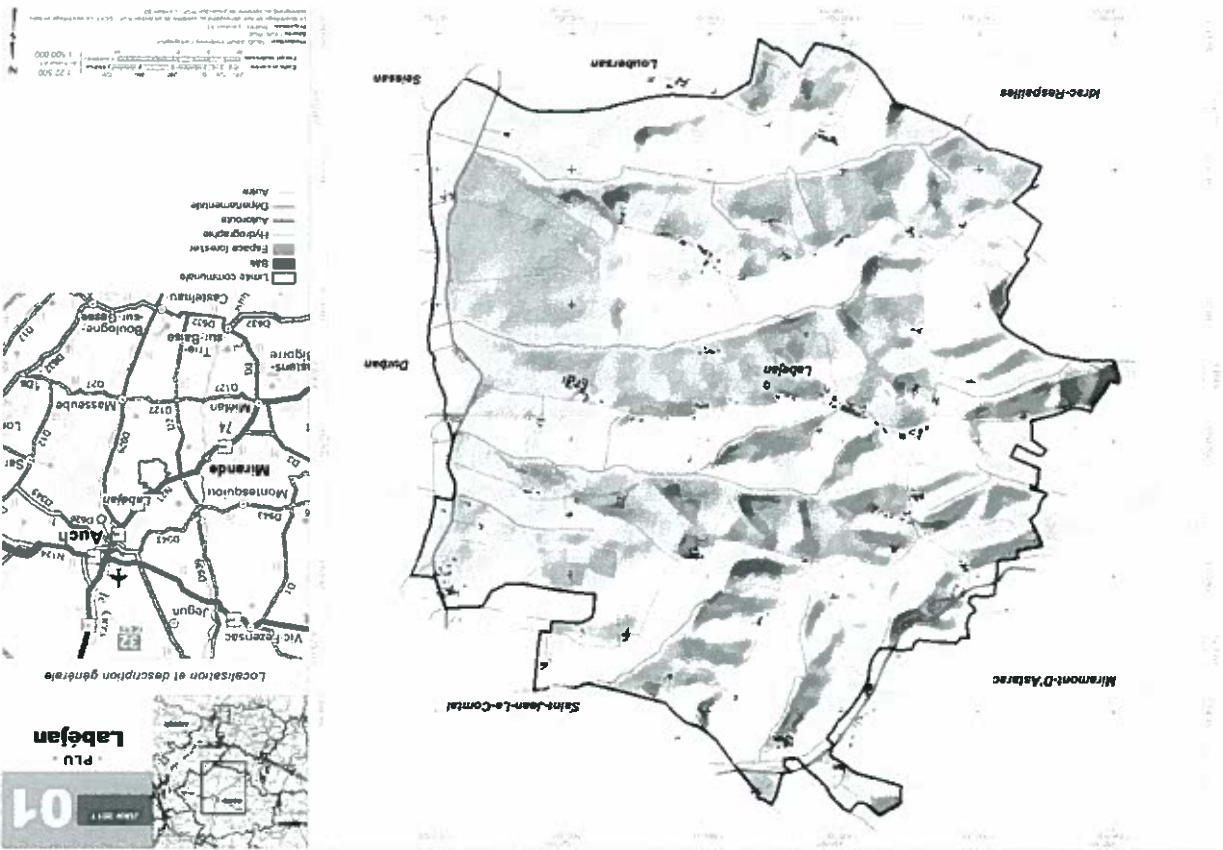
² <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022a066.pdf>

du village, en travaillant la qualité des liaisons piétonnes, en accompagnant la desserte numérique, en identifiant la RN21 comme un axe fédérateur aux multiples séquences.

3 – « Valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène liée au terroir », avec le maintien et la promotion de l'agriculture sur la commune, encourager le développement des activités touristiques en milieu rural.

4 - « Qualité de l'environnement et amélioration de la trame verte et bleue » par une protection préventive de la RD150 dans la vallée du Sousson face aux coulées de boue, en préservant les continuités écologiques et les ripisylves et intégrer cette thématique au sein des projets d'urbanisation, en prenant en compte les risques et les contraintes.

5 - « Une offre en réseaux de qualité » par la mise en adéquation du potentiel constructible avec la qualité des réseaux et par l'amélioration de la consommation énergétique du bâti.



Labejan, rapport de présentation p. 9

3 Principaux enjeux relevés par la MRAe

La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux, notamment en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux du projet de PLU sont :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- l'alimentation en eau potable et l'assainissement

4 Analyse de la démarche d'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement

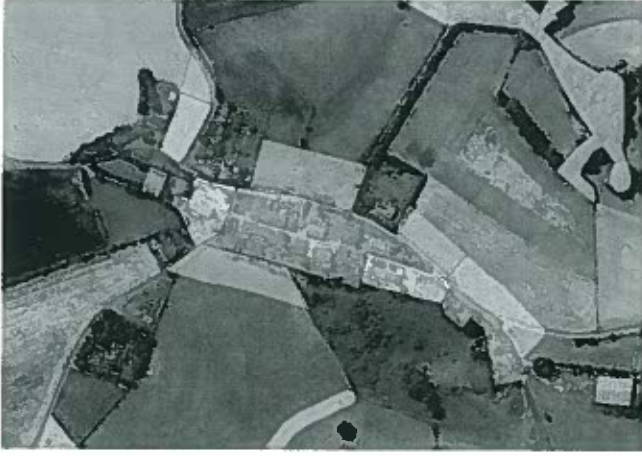
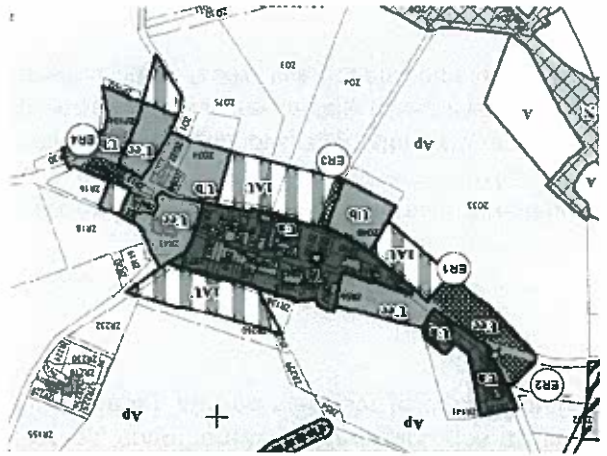
4.1 Maîtrise de la consommation d'espace

Au cours de la période 2011 – 2020, dix permis de construire ont été accordés par la mairie pour une consommation foncière de 17 538 m² soit une moyenne de 1 750 m² par logement. Le rapport considère que ces dix nouvelles constructions n'ont pas été suffisantes pour compenser le phénomène de desserrement des ménages très important de la population (de 2,77 personnes par ménage à 2,48 personnes par ménage en dix ans).

Le futur PLU indique l'ambition de la commune d'accueillir 42 nouveaux habitants d'ici 2040, soit une augmentation de près de 15 % de la population en 17 ans alors que la population communale est en baisse sur la période récente. Le rapport de présentation, justifie seulement ce scénario par l'ambition de redynamiser la commune avec la construction d'un logement par an sur 18 ans, soit 42 habitants avec un taux de desserrement de 2,3 personnes par ménage.

Le PLU estime ensuite la consommation d'espace possible en se fondant sur le SCOT et en mobilisant un potentiel de 2 ha. La MRAe relève que le rapport de présentation (page 90) fait état d'une consommation de 2,28 ha pour le logement sur les zones 1AU et Ub dans le hameau de Marcus.

La MRAe relève que ces estimations sont insuffisantes pour estimer la consommation future : l'ensemble des espaces aujourd'hui non construits ou aménagés doivent être comptabilisés. Cela inclut les dents creuses, nombreuses au regard du document (y compris d'emplacement réservé n°5 dont il n'est pas précisé la vocation), et les secteurs autres que ceux dédiés au logement. Ainsi sur le secteur village, des secteurs Uec (à vocation d'équipement) et visiblement non aménagés, ne sont pas comptabilisés.



Règlement graphique sur le secteur « village » à gauche, visualisation de l'orthophotoplan à droite (les secteurs en bleu clair correspondent au zones Uec)

En outre, la collectivité souhaite prendre en compte un coefficient de rétention foncière de 1,2 (soit 23 logements possibles). Ce coefficient n'est pas repris dans les présentations des superficies à consommer, de sorte que la MRAe n'est pas en mesure de savoir si les superficies mentionnées sont présentées avec coefficient de rétention ou avant application du coefficient de rétention. La MRAe rappelle que le coefficient de rétention ne s'applique pas aux zones en extension, à urbaniser (AU) mais aux zones urbaines à densifier (U).

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et comportent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. En l'état, compte tenu des biais dans le calcul des surfaces « à consommer », la MRAe considère que le PLU ne démontre pas une

consommation modérée d'espace par rapport aux 10 ans passés et en compatibilité avec le SCOT Gascoigne, notamment dans l'optique de se rapprocher des objectifs de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, promulgué le 22 août 2021³ : faute d'une meilleure justification, une plus grande sélectivité est à rechercher dans le choix des secteurs de développement de l'urbanisation.

Enfin, alors que la consommation d'espace est programmée jusqu'en 2040, la MRAe relève qu'aucun mécanisme n'est prévu pour ordonnancer l'ouverture des secteurs à urbaniser. Ces mécanismes permettent une ouverture maîtrisée et de ne pas ouvrir immédiatement certains secteurs si l'inversion de tendance démographique espérée n'était pas au rendez-vous, limitant ainsi la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La MRAe recommande de préciser l'analyse démographique et d'apporter des justifications au scénario démographique d'accueil de 15 % de la population communale d'ici 2040, décorrélé des tendances récentes.

La MRAe recommande d'établir un bilan de la consommation d'espace, en comptabilisant l'ensemble des surfaces agricoles ou naturelles destinées à changer de destination, incluant les dents creuses, emplacements réservés et les espaces autres que ceux dédiés au logement. Elle recommande par ailleurs de préciser dans quelle mesure le coefficient de rétention de 1,2 est appliqué aux surfaces en extension et en densification, tout en rappelant que ce même coefficient de rétention ne peut pas s'appliquer à des zones ouvertes à urbanisation (AU) mais s'applique seulement à des zones urbaines à densifier (U).

À défaut de démonstration que le PLU modère la consommation d'espace prévue en prenant en compte la totalité des espaces rendus constructibles, la MRAe recommande de réduire la consommation d'espace prévue.

La MRAe recommande de mettre en place des mécanismes conditionnés d'ouverture des zones à urbaniser (au regard de la consommation effective d'autres zones), afin de maîtriser la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

4.2 Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

La MRAe n'a pas noté d'enjeu sur la biodiversité dans l'élaboration du PLU de Labéjan. Le rapport reprend la trame verte et bleue de Midi-Pyrénées à l'échelle de la commune, ainsi que l'inventaire départemental des zones humides. Les terrains à urbaniser ont fait l'objet d'une étude naturaliste, avec un passage naturaliste réalisé le 6 août 2021. Les enjeux de biodiversité sont identifiés comme faibles à nuls ; aucune parcelle inventoriée (zones U et AU) n'est concernée par une zone Natura 2000, zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) ni par la trame verte et bleue.

4.3 Eau et assainissement

L'eau potable provient de la rivière Baise, eau de surface. L'agence régionale de santé (ARS) du Gers indique l'absence de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'installation des périmètres de protection du captage dans la Baise à Mirande (exploité par le SIDAU de Mirande afin de produire de l'eau de consommation humaine) et l'absence d'autorisation du SIDAU de Mirande de distribuer de l'eau destinée à la consommation humaine sur les communes du syndicat, dont la commune de Labéjan.

La distribution de l'eau ne présenterait à ce jour aucune garantie sanitaire, en terme qualitatif (pas de périmètres de protection du captage), et en terme quantitatif (pas de lagune de stockage ni d'interconnexion).

La loi prévoit que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la date de promulgation de la loi respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur les dix années précédant cette date.

Des problèmes d'alimentation en eau potable (manque de débit) ont aussi été relevés au Hillet, situé en bout de ligne mais le rapport de présentation n'apporte pas de précision sur ce point.

L'ensemble de la commune est en assainissement non collectif et dépend du service public d'assainissement non collectif (SPANC) du syndicat mixte des Trois Vallées. Un projet de mise en place d'un assainissement collectif a été abandonné, faute de budget.

La MRAe recommande d'apporter des précisions sur :

- L'autorisation de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'instauration des périmètres de protection de captage dans la Baise à Mirande ;
- L'autorisation du SIDAUV de Mirande de distribuer de l'eau destinée à la consommation humaine sur les communes du syndicat, dont la commune de Labejan ;

- L'état des problèmes d'alimentation en eau potable du hameau du Hillet et d'indiquer dans le rapport de présentation les pistes pour résoudre ce dysfonctionnement.

La MRAe recommande, dans l'attente de la mise en œuvre de ces autorisations et de la mise en œuvre des solutions, de ne pas autoriser le développement communal et en particulier du hameau du Hillet.

La MRAe recommande de préciser dans le rapport de présentation l'état, satisfaisant ou non satisfaisant, des installations d'assainissement non collectif afin d'en tirer les conséquences dans le cadre d'un accroissement de population et d'augmentation des besoins en assainissement en lien avec les capacités des sols à un accroissement de l'assainissement uniquement individuel.



Direction Générale Adjointe
Investissements et Territoires
Direction Territoires et Développement Durable
Service Logement, Habitat et Urbanisme
Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin
Tél : 05.62.67.31.24
ssaint-martin@gers.fr

AUCH, le 25 JAN. 2023

Madame le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément au code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Département du Gers sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme transmis le 27 octobre 2022.

Après lecture des différents documents, j'ai l'honneur de vous faire part des observations établies sur ce projet que je vous remercie de bien vouloir examiner.

La Direction Territoires et Développement Durable (DTDD) se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le Président,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services
Robert ROUQUETTE

Madame Sylvie LAHILLE
Maire
Place Joseph Lacaze
32300 LABEJAN

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme

Commune de LABEJAN

Avis du 11 janvier 2022



I/ Présentation du contexte

La commune de Labejan a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 18/01/2021, la carte communale en vigueur ne répondant plus aux attentes communales. Ce projet concrétise la volonté de la collectivité de maîtriser son développement urbain et d'assurer un équilibre entre l'urbanisation, les espaces agricoles et les sites naturels.

Elle sollicite l'avis du Département dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme. Le Département dispose de trois mois, à compter de la réception du dossier, pour formuler un avis sur le projet de PLU arrêté.

Le projet de PLU de Labejan prévoit, à l'horizon 2040, d'accueillir 42 nouveaux habitants correspondant à un besoin d'environ 18 logements nouveaux avec une consommation foncière d'environ 2 ha.

II / L'avis du Département du Gers

L'avis du Département découlant de l'analyse du dossier appelle les observations suivantes :

A / En matière de routes départementales

Le Département souhaite rappeler que les accès au réseau routier départemental ont été définis par l'assemblée délibérante du 17 mars 2017 :

1) En dehors des agglomérations, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- *de la nature du projet,*
- *du trafic supplémentaire induit.*

2) Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

3) Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors

aux emprises et voies publiques et privées» :

✓ Les articles 2.1.2 relatifs à « implantation des constructions par rapport

Le Département recommande que le règlement intègre les préconisations suivantes en matière d'implantation et de desserte :

6) Avis sur le règlement

Concernant la zone Uc (zone urbaine à vocation dominante d'habitat) du Quartier du Hillel située hors agglomération le long de la RD 150, l'analyse montre qu'elle est desservie par une voie communale dont le débouché sur la RD 150 ne présente pas des conditions de visibilité conformes aux dispositions du paragraphe II.A.3. Aussi, la Cellule Assistance Technique d'Aménagement de Voirie (CATAV) du Département a rendu un avis technique à la commune le 22 novembre 2022 proposant un déplacement de l'accès afin d'obtenir des conditions de visibilité satisfaisantes.

L'examen du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme appelle les observations suivantes en ce qui concerne la voirie départementale :

Le Département rappelle que le réseau routier départemental, au niveau de la commune de Labéjan, est constitué par deux routes départementales, les RD 150 et 504 qui desservent le territoire et sont inscrites au réseau d'intérêt cantonal (hors schéma directeur routier départemental).

5) Avis sur le zonage

4) En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

- la nature du projet,
- le trafic supplémentaire induit,
- le risque avéré.

qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques. Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...).

Il en résulte que pour **les routes départementales traversant la commune de Labejan**, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

✓ **les articles 3.1 relatifs à la « desserte des voies publiques ou ouvertes au public » :**

Le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :

- 2^{ème} alinéa de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".
- dernier alinéa de l'article R111-6 du Code de l'urbanisme : "Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

B / En matière d'habitat

Labejan est un village perché qui se caractérise par plusieurs entités qui sont constituées par le centre bourg historique, les extensions urbaines sur les lignes de crête ainsi que le tissu rural (sièges d'exploitation agricole, habitat diffus ou isolé). L'urbanisation est disséminée un peu partout sur le territoire communal notamment sur 4 secteurs stratégiques : le noyau historique, le quartier de Barice (au nord), celui de Marcus (au sud) et le quartier « Hillel » au nord-est en direction d'Auch. Le développement urbain est complexe (étalement, mitage, doigt de gants, etc.) qui met en perspective des questionnements sur l'enclavement d'espaces vides et sur le découpage parcellaire. L'objectif du projet est donc de concevoir un développement directement en continuité des espaces urbains les plus stratégiques.

Une démographie en dent de scie

Labéjan est marquée par une fluctuation en dent de scie de sa population. Aujourd'hui, contrairement à la période précédente, sa croissance démographique recule sans pour autant retomber au niveau de population de 1999. Elle repasse sous le seuil des 300 habitants en 2019 pour atteindre 295 habitants. La baisse de population s'explique par un solde naturel non compensé par le solde migratoire sauf inversement constaté sur la période actuelle. La connaissance fine des contributions respectives de ces deux solides est un enjeu important de compréhension des dynamiques et de l'attractivité du territoire. De nombreuses problématiques sont la conséquence directe de cette tendance démographique : augmentation du parc de logements, constructions, mitage des milieux naturels et agricoles, etc.

Une tendance à un vieillissement de sa population

L'évolution de la structure par âge sur la commune met en évidence une accentuation du vieillissement de la population : une baisse 0-14 ans s'expliquant par un déficit de naissances, une baisse des 15-29 ans résultant du départ des jeunes pour raisons scolaires ou professionnelles, une diminution des 30-44 ans s'expliquant par le départ des adultes pour raisons professionnelles ou d'accès au logement, les autres classes d'âge augmentent mécaniquement sous l'effet d'un vieillissement de la population et du passage progressif d'une tranche à l'autre.

Le vieillissement des populations est un fait majeur à prendre en compte aujourd'hui dans l'organisation du territoire. La proportion de personnes de plus de 60 ans progressera fortement dans les années à venir. Ce phénomène va donner une place importante aux personnes âgées et réinterroger de toute évidence les politiques publiques en matière de logement, de mobilité, de service, d'équipements, etc.

Une taille de ménages en baisse

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la structure familiale des foyers, tout particulièrement sur la taille des ménages. Celle-ci est à mettre en corrélation avec la composition des ménages. D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants d'un logement se réduit d'abord parce que les personnes seules sont de plus en plus nombreuses. La décohabitation est un phénomène qui s'amplifie et induit de fait un besoin plus important de logements. La commune compte une moyenne de 2,38 personnes par foyer en 2019. Cet indicateur permet de déterminer une partie du nombre de logements découlant des perspectives démographiques choisies en tenant compte des évolutions sociétales liées au desserrement des ménages (croissance du nombre de familles monoparentales, augmentation du célibat/veuvage, départ des jeunes du foyer familial, vieillissement...).

Un parc de logements en évolution

Labéjan est marquée par une croissance soutenue et régulière du parc de logements depuis les années 80, alors que la population décroît. Le parc a presque doublé, passant de 80 logements en 1975 à 151 unités en 2019. Le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires (7,94%). La commune présente un taux de logements vacants élevé (environ 10%) notamment sur la période 2013-2019, qui semble s'être résorbé en 2022 avec seulement 4 logements vacants selon la mairie.

Les choix communaux

Les prévisions démographiques se fondent sur la volonté politique de la collectivité d'inverser durablement les tendances démographiques en tablant sur un retour de la croissance. La commune souhaite retrouver son niveau de population de 2013 soit un gain d'une quarantaine d'habitants environ. Cette ambition de retour à la croissance ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle d'accueil de population et d'une stimulation de l'attractivité économique du territoire. Le projet envisage la production de

La moitié du parc a été construite après 1975 dont une bonne part après 1990. Le parc le plus ancien, potentiellement énérgivore, pose quant à lui la question de la qualité et de la performance énergétique avec des enjeux forts d'amélioration.

Le diagnostic ne fait pas état des différentes typologies des logements. Le Département souligne également la nécessité de diversifier l'offre de logements notamment le besoin de réaliser des logements de plus petite taille afin de répondre à l'ensemble des besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes.

Une vocation résidentielle

Le parc de logements est marqué par la prédominance des maisons individuelles (presque 93% en 2019). Le diagnostic ne fait pas état de la part du locatif ni de la présence d'une offre sociale. Disposer d'une offre locale satisfaisante est un atout indéniable pour pouvoir fixer les jeunes sur la commune et les accompagner dans l'évolution de leur parcours résidentiel.

Pour comprendre les perspectives d'évolution du parc de logements, plusieurs éléments sont à prendre en compte :

- dans une moindre mesure, capter une partie des résidences secondaires.
- le desserrement des ménages qui pourrait encore devenir plus important, avec le départ des jeunes et des familles ayant actuellement des enfants qui pourraient dans un avenir proche devenir des ménages de 2 personnes.

Le taux de vacance faible reflète une urbanisation qui s'est réalisée en parallèle de la réappropriation du bâti existant. Le potentiel de logements pouvant être remis sur le marché est faible et ne représente aucun enjeu en matière de gisement (foncier ou immobilier).

Le rythme de la construction neuve est plutôt favorable (10 permis de construire entre 2011 et 2020) et participe donc à l'évolution du parc. Cette dernière peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Les logements encore vacants seraient pour la plupart la résultante d'une vacance fonctionnelle (transition entre locataires, logements en vente ou en travaux, etc.) ou de délaissement en raison de l'état du bâti dégradé,
- un manque d'entretien du parc immobilier (délaiement) et d'adaptation aux normes de confort souhaitées par les demandeurs (inadéquation offre/demande)

18 logements à l'échéance 2040 pour une enveloppe de consommation foncière de 2 ha, soit une production annuelle d'un logement neuf. Ces perspectives sont ambitieuses par rapport à la réalité observée ces dernières années.

La commune a procédé à une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de ses espaces bâtis via plusieurs approches :

- la **densification urbaine** : le repérage de parcelles insérées dans le tissu urbain (dents creusés et terrains disponibles);
- la **division parcellaire** : le repérage brut des capacités de redécoupage parcellaire ou d'accroissement de la construction sur des parcelles déjà bâties
- l'**extension urbaine** : l'analyse des opportunités d'artificialisation des sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante.
- le **changement de destination**.

Ces données ont également été croisées avec la capacité des réseaux, les contraintes topographiques, etc.

La commune souhaite renforcer son développement prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes ou continuité immédiate du centre-bourg ou des hameaux existants du « Hillet », de « Barice » et de « Marcus ». Le projet ne se fera que par le biais de construction, il n'intègre aucun objectif de reconquête du bâti vacant ni changement de destination.

C/ En matière d'enjeux environnementaux

La préservation de la qualité des ressources et des écosystèmes a été prise en compte. En effet, le choix de la commune est de renforcer l'urbanisation par la densification de terrains encore disponibles dans les entités urbaines sur des terrains bien desservis ou à proximité des réseaux.

La préservation des paysages passe par le maintien et la protection des espaces naturels qui ont bien été identifiés. Les enjeux du PLU vont dans le sens des préconisations du Département visant à les conforter en vue de restaurer les continuités écologiques et de lutter contre l'érosion des sols.

Bien que le projet repère les espaces remarquables ainsi que la nature ordinaire (cours d'eau, les zones humides, les haies, masses boisées et tous les milieux naturels ayant un enjeu fort), le PLU ne prévoit pas de protection particulière afin d'assurer leur protection. Certains éléments naturels mériteraient une protection supérieure à la zone naturelle ordinaire et devraient faire l'objet de mesure de protection renforcée.

D/ En matière de PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

Le PADD présenté par la commune aborde de nombreux thèmes : politique d'accueil, encourager le développement des énergies renouvelables, promouvoir l'activité agricole, limitation de la consommation d'espaces, etc. Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retrancris dans les autres documents du PLU (OAP, plan de zonage ou même règlement). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable

des orientations. A titre d'exemple, le PAD mentionne des principes d'aménagement durable dans les zones d'extension notamment autour des énergies renouvelables. Or, les OAP ne reprennent pas cette réflexion.

De même, Labéjan doit à la fois garder ses habitants et se mettre en capacité d'en accueillir de nouveaux. Il s'agit donc à travers le PLU de limiter la fuite des familles qui ne trouvent pas à s'y loger. Renforcer la croissance démographique implique donc de proposer une offre résidentielle de qualité et variée (notamment la création de logement collectif) qui n'est pas du tout évoquée dans ce projet.

E/ En matière d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour mieux encadrer les constructions à réaliser dans certains secteurs à urbaniser. Le document est assez clair. Toutefois, les plans ne permettent pas de projeter l'organisation d'ensemble notamment celle des constructions. Les objectifs sont définis quantitativement mais de manière partielle (fixation d'un ratio de logements / hectare).

Sur ces secteurs, les nouvelles constructions devront donc respecter les OAP. Ces dernières sont peu prescriptives sur l'implantation des constructions, le découpage parcellaire, les réseaux ou la programmation. Le modèle pavillonnaire semble privilégié et une diversification de l'offre de logements n'est pas prévue (aucune projection sur les formes urbaines que pourraient accueillir ces zones comme un petit collectif ou du logement intermédiaire). Les secteurs « encadrés » par les OAP prévoient l'organisation générale, l'aménagement des espaces publics (notamment la desserte interne, les accès, les espaces verts et paysagers) et les liaisons par déplacements doux. Ils tiennent également compte des éléments du patrimoine naturel et paysager existant à préserver ou à créer afin d'éviter les conflits d'usage entre habitat et espaces agricoles ou assurer une protection visuelle avec l'église.

F/ En matière de règlement

Concernant le règlement graphique, sur le secteur du village, l'intégration de la parcelle de 1 650 m² jouxtant le secteur d'équipement public interroge sur son opportunité qui n'est pas explicitée dans le rapport de présentation.



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Territoire et Patrimoines**

à

**Madame le Maire de LABEJAN
32300 LABEJAN**

Objet : Demande de dérogation « constructibilité limitée »

MIRANDE, le 30 DEC. 2022

**Réf :
P.J. :**

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme indique que dans les communes non couvertes par un SCOT, les secteurs non constructibles ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une révision d'un document d'urbanisme.

La commune souhaitant ouvrir de nouvelles zones à la construction, une demande de dérogation à l'interdiction d'ouvrir de nouvelles zones à la construction est donc nécessaire au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme. Vous avez sollicité cette dérogation le 25 octobre 2022.

Le projet de plan local d'urbanisme de LABEBAN a été présenté à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 1^{er} décembre 2022, la commission a émis un avis réservé sur le projet considérant qu'au regard des évolutions pressenties et annoncées en séance, le document doit être consolidé notamment sur la justification des STECAL et sur la transcription des ambitions du PAD au travers du règlement. Cet avis valant au titre de la demande de dérogation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme.

Dans son avis 2022 P39 daté du 22 décembre 2022, le syndicat mixte du SCOT de Gascogne demande à la commune de consolider son projet afin qu'il s'inscrive dans le SCOT de Gascogne et indique que les services techniques se rendront disponibles pour travailler avec la commune sur la consolidation de son projet.

Ces différents éléments m'amènent à répondre défavorablement à la présente demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme concernant l'ouverture de zones constructibles sur la commune de LABEJAN et je vous invite à renouveler votre demande de dérogation sur la base du document consolidé.

La présente décision est susceptible, dans les deux mois suivant sa réception, de recours gracieux auprès de son auteur, hiérarchique auprès du ministre en charge de l'urbanisme ou contentieux devant le tribunal administratif de Pau.

Pour le préfet et par délégation
La sous-préfète de Miranda

Emeline BARRIERE

**Madame LAHILLE Sylvie
Maire de LABEJAN
32300 LABEJAN**

Affaire suivie par
Mél : frank.leblanc@gers.gouv.fr
Tél : 05 62 61 46 23
19 Place du Foirail - 32000 AUCH
www.gers.gouv.fr



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
GERS

Le Président

Siège Social
Route de Mirande - BP 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr
www.gers-chambagri.com

Auch, le 21 décembre 2022

Madame Sylvie LAHILLE
Maire de Labéjan
Place Joseph Lacaze
32300 LABÉJAN

Nos réf. : BM/MSL/cc
Objet : Plan Local d'Urbanisme de LABÉJAN

Madame le Maire,

Dans le cadre du projet de création du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABÉJAN, vous avez indiqué, lors de la CDPENAF (dont nous sommes membres) du 03/12 courant, que le document présenté et donc celui transmis aux Personnes Publiques Associées avait fait l'objet de modifications, notamment concernant le zonage.

Aussi afin de vous donner un avis circonstancié tenant compte de vos choix finaux, nous souhaiterions que vous nous fassiez parvenir le dossier définitif qui sera arrêté par votre conseil municipal.

Dans cette attente,

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Bernard MALABIRADE

De: Martine Montejurado <m.montejurado@cma-gers.fr>
Envoyé: mercredi 2 novembre 2022 09:22
À: mairie.labéjan@wanadoo.fr
Objet: Transmission du projet arrêté par le Conseil Municipal de PLU pour Avis

Madame Le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier recommandé daté du 26 octobre 2022, reçu en nos services le 27 octobre et nous vous en remercions.

Ce courrier concernait la « Transmission du projet arrêté par le Conseil Municipal de PLU pour Avis » de votre commune de Labéjan.

Après téléchargement et étude des documents transmis par vos services, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers émet un avis favorable.

Nous vous remercions de bien vouloir nous tenir informés des suites qu'il sera donné à ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers
Philippe Archer



Montejurado Martine
Chargée de développement économique
Réfèrent : Métiers d'art – Territoire – Accessibilité - PLU
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers
1 avenue de la République – 32550 PAVIE
05 62 61 22 21
www.cma-gers.fr / edm-gers.fr





Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 27 octobre 2022

Récapitulé

**MADAME SYLVIE LAHILLE
MAIRE
MAIRIE DE LABEJAN
HOTEL DE VILLE
PLACE JOSEPH LACAZE
32300 LABEJAN**

**NOS REF : CD/AD/SGC/A22-23819
OBJET : Projet de PLU**

Madame la Maire,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 26 octobre 2022.
Votre demande a été confiée à la Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier qui ne manquera pas de vous répondre dans les meilleurs délais.
Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA



Conformément à la loi « Informatique et Liberté » du 6 janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

HOTEL DE REGION

Toulouse

22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
Tél : 3010 (service et appel gratuits)

Montpellier

201, av. de la Pompièrerie - 34064 Montpellier cedex 2 France Tél
3010 (service et appel gratuits)



Europe.fr

De: Mes Correspondances <mescorrespondances@laregion.fr>
Envoyé: jeudi 27 octobre 2022 15:03
À: mairie.labejan@wanadoo.fr
Objet: Projet de PLU
Pièces jointes: A22-23819.pdf

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint le récépissé de Madame Carole DELGA, Présidente de Région qui atteste de la bonne réception de votre courrier.

Nous nous tenons à votre disposition pour de plus amples informations si nécessaire.

Bien cordialement.

Séverine
Service de Gestion des Correspondances
www.laregion.fr



