



RECU LE 02 JUL. 2024 / 469

**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 **27 JUIN 2024**

Madame la Présidente,

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 le projet de Plan Local d'Urbanisme de Labejan transmis le 2 avril 2024.

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 la Présidente, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Philippe DUPOUY
Le Président,
Par délégation,

Président
du Conseil Départemental du Gers

Le Directeur Territoires et Développement Durable

Bernard CASTELLS

Madame Céline SALLES

Présidente de la Communauté de Communes

Astarac Arros en Gascogne

19 avenue de Gascogne

32 730 VILLECOMTAL SUR ARROS

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower-left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower-left quadrant of the page.



Avis sur le Plan Local d'Urbanisme

Commune de LABEJAN

Avis du 26 juin 2024

Le Département est sollicité pour émettre un nouvel avis sur le projet de Plan Local d'urbanisme (PLU) de Labejan, suite à un remaniement du projet examiné en 2022. Le projet initial a évolué, pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et l'approbation du SCOT de Gascogne. Les observations du Département émises en date du 11 janvier 2023 ont été adaptées en conséquence.

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 et d'anticiper son développement urbain et d'assurer un équilibre entre l'urbanisation, les espaces agricoles et les sites naturels.

La Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, compétente en matière de planification, 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 pour le compte de la commune de Labejan. 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 2030, d'accueillir une dizaine de nouveaux habitants correspondant à un besoin d'environ 13 logements nouveaux avec une consommation foncière d'environ 1,18 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) Sur le réseau d'intérêt régional qui présente un trafic moyen journalier annuel >2 000 véhicules par jour, les créations d'accès ne sont pas autorisées ;

2) 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.

3) 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.

4) 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 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 :

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

5) 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.

6) Avis sur le zonage

Le Département rappelle que le réseau routier départemental, au niveau de la commune de Labejan, est constitué par :

- la route départementale RD 1021 classée route à grande circulation (RGC) par décret n°2009-615 du 3 juin 2009 et appartenant au réseau d'intérêt régional (RIR) du schéma directeur routier départemental,**
- les RD 150 et 504, inscrites au réseau d'intérêt cantonal (hors schéma directeur routier départemental).**

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

Concernant la zone Uc (zone urbaine à vocation dominante d'habitat) du Quartier du Hillet située hors agglomération le long de la RD 150, 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.

Par ailleurs, cette zone étant limitée à l'évolution de l'existant, elle n'appelle pas d'autre observation.

Concernant la zone Aa (zone agricole permettant la diversification des sièges d'exploitation) du Quartier Saussia située hors agglomération le long de la RD 150 : cette zone est desservie par un accès dont le débouché sur la RD 150 présente des conditions de visibilité conformes aux dispositions du paragraphe II.A.3.

Aussi, un avis favorable à l'accès direct de cette zone à la RD 150 est donné.

7) Avis sur le règlement

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

✓ **Les articles 2.1.2 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques et privées » :**

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 150 et 504 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.

Concernant la RD 1021, classée route à grande circulation (RGC), le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit amendement Dupont.

De fait, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1021. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L 110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

✓ **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 « Hillet » au nord-est en direction d'Auch.

Une démographie en dent de scie

Labejan 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 soldes 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 structuration 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

Labejan est marqué 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% selon l'Insee) sur la période 2013-2019 mais qui semble s'être résorbé depuis avec seulement 1 logement vacant selon la mairie (logement non habitable en raison de l'absence de sanitaire et de chauffage).

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. Cependant, il reste insuffisant pour compenser le desserrement des ménages qui occasionne un besoin en logements supplémentaires. De fait, la population quitte le territoire faute de logements. Le potentiel de logements pouvant être remis sur le marché est nul et ne représente aucun enjeu en matière de gisement (foncier ou immobilier).

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 locative satisfaisante est un atout indéniable pour pouvoir fixer les jeunes sur la commune et les accompagner dans l'évolution de leur parcours résidentiel.

La moitié du parc a été construit après 1975 dont une bonne part après 1990. Le parc le plus ancien, potentiellement énergivore, 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.

Le projet communal

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 à 0,1% /an. La commune souhaite retrouver un niveau de population autour des 300 habitants soit un gain d'une dizaine d'habitants en 2030.

Le besoin de 13 logements pour une enveloppe foncière de 1,18 ha inclut les besoins liés au maintien de la population existante (pas de possibilités de mobilisation du parc vacant). Sur la base de 2,2 personnes/ ménage, le besoin serait de 4 à 5 logements nouveaux et 7 autres pour tenir compte du desserrement des ménages actuel. Le scénario est justifié par le choix d'un projet de développement modéré ainsi que par les projections du SCOT.

La commune souhaite renforcer son développement prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes ou continuité immédiate du centre-bourg ou du hameau de « Barice ». Le hameau de « Hillet » ne sera pas ouvert à l'urbanisation compte tenu de la capacité des réseaux insuffisants. Le projet ne se fera que par le biais de construction, il n'intègre aucun objectif de reconquête du bâti vacant.

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. Le PLU doit permettre dans les milieux naturels notamment ceux des ZNIEFF d'éviter ou d'interdire toute modification des milieux naturels ou agricoles pouvant menacer leur intérêt écologique, de maintenir les prairies humides, bocages ou alignements de haies ou petites masses boisées. L'OAP trame verte et bleue va dans ce sens afin d'en assurer leur protection.

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, promotion de l'activité agricole, amélioration de la trame verte et bleue, etc.

Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retranscrits dans les autres documents du PLU (notamment l'OAP). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable des orientations. A titre d'exemple, le PADD mentionne une politique d'accueil de nouveaux ménages associée au maintien de l'école rurale en proposant « des logements adaptés d'un point de vue des envies, des besoins et des possibilités (financières) des jeunes couples ». Or, à la lecture du PLU on ne voit pas de quelle manière cette orientation sera mise en œuvre. Labejan 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 variée (notamment la création de logement locatif) qui n'est pas du tout évoqué dans ce projet.

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

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été élaborée pour encadrer les constructions à réaliser dans le secteur du centre-bourg. Elle prévoit 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. Elle tient 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.

Toutefois, les plans ne permettent pas de projeter l'organisation des constructions. Sur ce secteur, 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. Pour être en cohérence avec l'orientation du PADD, l'OAP devrait apporter plus de garanties pour éviter un développement basé uniquement sur de l'habitat individuel et s'inscrire dans une démarche d'habitat plus diversifié.

F/ En matière de sports de pleine nature

Pour les activités de pleine nature au titre du Plan départemental des espaces, sites et itinéraires (PDESI), il convient de préciser la création en octobre 2023 d'un parcours permanent de course d'orientation au bois du Turc qu'il conviendra d'intégrer dans le diagnostic.



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Énergies, Connaissances et Urbanisme
Unité planification et urbanisme opérationnel**

Le Directeur Départemental des Territoires
à

Madame la présidente de la Communauté de
Communes Astarac Arros en Gascogne

Copie à Mme le Maire de Labéjan

Auch, le **27 JUIN 2024**

Objet : Avis de l'État sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labéjan
P.J. : Remarques sur projet de PLU

Vous m'avez transmis en date du 27 mars 2024 le dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labéjan.

Ce dossier appelle de la part des services de l'État les remarques figurant en annexe, notamment concernant la nécessaire adaptation aux prescriptions de consommation d'espace du SCoT de l'étude de densification et de définition des STECAL ainsi que la prise en compte du Parc Naturel Régional en cours d'élaboration.

En effet, telle que présentée, l'étude de densification ne permet pas de démontrer la maîtrise de l'étalement urbain. Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ne correspondent pas aux attentes de ce type de secteur dérogatoire et contribuent au dépassement des objectifs de consommation d'espace. Il conviendrait d'ajuster leurs dimensionnements aux stricts besoins des projets auxquels ils répondent.

Par ailleurs, en vue d'assurer la cohérence du document, dans la mesure où la période d'application du Plan Local d'Urbanisme le permet, il semblerait opportun d'homogénéiser les périodes de références des objectifs démographiques, de consommation d'espaces et du PADD, soit à l'horizon 2030 ou 2035.

Enfin, deux modifications sont nécessaires :

- les servitudes d'utilité publique doivent être complétées par deux périmètres de protection éloignée de captage d'eau potable
- l'OAP située en périmètre monument historique doit être supprimée à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, en raison de la préservation de la perspective du village et de l'église depuis la voie communale n°3.

L'intercommunalité, en charge de ce dossier, suite au transfert de compétence, devra arbitrer et se positionner sur un éventuel dépassement des seuils de consommation d'espace dans les limites fixées par le SCoT de Gascogne.

En conclusion, en l'état, j'émet un avis défavorable à ce dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme et vous invite d'une part à prendre en compte les éléments ci dessus et de procéder aux modifications nécessaires en réponse aux observations annexées au présent courrier.

Cet avis est indépendant de celui émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, et par les autres personnes ou organismes consultés. 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 Plan Local d'Urbanisme.

Pour le préfet et par délégation
le directeur départemental des territoires

Le Directeur
de la Direction Départementale
des Territoires du Gers

Xavier VANT

+ Copie SSP de Pinandale

Observations sur le projet de révision du PLU de la commune de Labéjan

Index

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :.....	3
Rapport de présentation :.....	4
Étude de densification :.....	6
Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées :.....	6
Orientations d'Aménagement et de Programmation :.....	6
Règlement graphique :.....	7
Règlement écrit :.....	7
Prescriptions :.....	9
Servitudes :.....	9
Conclusion :.....	9

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Remarques de fond :

Le chapitre 1.1 motive la stratégie de développement par le concept d'une deuxième couronne urbaine avec une haie couronne en appui pour séparer la partie village et jardins du tissu agricole. Cependant, ce projet a été abandonné sur ce second projet d'arrêt ; cette stratégie, urbaine et végétale, ne se décline pas dans le règlement graphique arrêté. Le PADD ou le règlement graphique doivent en conséquence être mis en cohérence ; cette modification est de nature à déséquilibrer l'objectif fixé de développement du village par rapport aux quartiers existants, « Barice » et « Hillet » et vient en contradiction avec le point 4 Synthèse des enjeux environnementaux sur la valorisation des paysages et 6.1 du rapport de présentation.

Le point 1.2 fixe les objectifs de développement de la commune au regard des objectifs du SCoT, en arrêtant ces objectifs à l'objectif 2030. La durée du PLU peut être repoussée à l'objectif 2035 du SCoT pour légitimer le portage des études réalisées et projeter la commune sur un horizon compatible avec le type de document « PLU », hypothèse priorisée par nos services lors de la réunion en date du 08/08/23. Cela permettra notamment de se doter d'un document d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du PLUi de la communauté de communes.

Pas de reconquête du logement vacant affiché à 1 selon une étude communale.

L'axe 5.2 relatif aux énergies renouvelables est très vague et traite essentiellement des actions portant sur les constructions sans aborder la possibilité des installations de productions qui pourraient émerger sur le territoire, en lien avec les prescriptions P1.6-4 et P1.6-5 du DOO du SCoT.

Remarques de forme :

Le chapitre 3.1 et 3.2 indiquent que les actions envisagées pour permettre le développement des activités agricoles complémentaires doit être identifié via des zones dédiées, notamment via le classement en Secteur de Taille Et de Capacité d'Aménagement Limitées (STECAL). Le recours au STECAL n'est pas obligatoire pour certains types de constructions grâce à une rédaction du règlement de la zone A qui reprend le code de l'urbanisme qui permet d'autoriser nombre de projets agricoles sous certaines réserves, notamment sur la question du lien avec l'activité agricole. Le STECAL ne doit être mis en place uniquement pour les projets qui ne seraient pas autorisés en zone A, notamment au regard de l'agrotourisme et de l'hébergement à l'exploitation agricole. Il est essentiel de rappeler que par définition, un STECAL est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées : par conséquent, un secteur de 12 000 m² (En Traouère) ou de 18 000 m² (Bones, Le Lion) ne peut correspondre à la définition d'un STECAL : soit le secteur est strictement limité au projet de l'agriculteur, soit le secteur est redéfini en UL par exemple (Urbain à vocation de loisirs). À noter qu'un STECAL agricole implanté au sein de l'exploitation est de nature à ne pas consommer d'espace alors qu'un projet diffus sera de nature à nécessiter une comptabilisation au titre de la consommation d'espace affecté à la commune.

La gestion des eaux pluviales est abordé en 4.2 : le rapport de présentation aborde au 2.7.2 la thématique, le règlement écrit impose des aménagements en zone U, AU, A et N.

Rapport de présentation :

Remarques de fond :

L'article 1.1.1 sur le rapport de présentation doit être complété en précisant aussi qu'« *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* ». Cette analyse de la consommation est absente du document et le rapport de présentation doit à ce titre faire l'objet d'un complément pour motiver les besoins de consommation d'espace au titre de la Loi Climat et Résilience comme de la compatibilité avec le SCoT. L'analyse découle en grande partie de l'étude de densification prévue au L. 151-5 du CU.

Concernant le point 1.1.2, relatif au PADD (L. 151-5 du CU), les « *objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » sont motivés par une étude de densification. Cette mention est absente du rappel du contenu de cette pièce ; cette étude est aussi manquante dans le dossier de PLU. Le projet d'aménagement et de développement durables « *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 [...]* »

Il faut noter que le diagnostic territorial, mais aussi l'ensemble du dossier, ne fait aucune référence au Parc Naturel Régional de l'Astarac (PNR). Ce projet est né en 2017 ; en 2019 ont eu lieu de nombreuses réunions d'informations, enquêtes et concertations auprès de l'ensemble des acteurs du territoire. La charte du PNR est en cours d'élaboration. Ce projet de fond, qui cherche à revitaliser le territoire est pourtant absent du rapport de présentation.

La structure et l'évolution du parc de logements sont abordées au 2.6.1 : la question de la vacance de logement est avancée, avec des données différentes de celles accessibles (INSEE ou LoVac : 5 % en 2021, 5,8 % en 2020, 3,6 % en 2019), sans pour autant détailler et géolocaliser les sources pour permettre de comprendre l'évolution des données. Faute de justification (localisation des logements vacants restants, raison de la disparition des autres logements vacants avec leur mode d'occupation actuel et leur localisation, année de ré-occupation), cette donnée ne peut pas être prise en compte. La fiabilité du diagnostic ainsi dressé est fragilisée par des incohérences entre les données sur la vacance, variables d'un paragraphe à l'autre.

En effet, p. 27 - § 2.6.1 : Pour le seul logement encore vacant en 2023 après vérification par les élus de la liste LOVAC 2022 contenant initialement 6 logements vacants, seules l'adresse et la référence cadastrale de ce bien sont précisées. Il est également à noter des incohérences entre ce résultat présenté en page 27 et d'autres parties du rapport, notamment avec :

- la synthèse des enjeux territoriaux faite p. 37 indiquant que la vacance a fortement augmenté entre 2013 et 2019 et que l'étude réalisée par la commune dénombre 4 logements vacants en 2022,
- la partie visant à justifier la compatibilité du projet avec le SCOT de Gascogne faisant état de 3 logements aujourd'hui vacants (cf p. 128 - § 3.1.10).

De plus, p. 28 - § 2.6.2 : L'analyse du parc de résidences principales présentée montre un parc relativement ancien composé pour la moitié de logements construits avant 1970. En complément de la remarque relative à la pertinence d'engager des travaux de rénovation énergétique sur cette catégorie de logements, il aurait été opportun de préciser ici que l'entente Astarac regroupant les 3 communautés de Communes Astarac Arros en Gascogne, Coeur d'Astarac et Val de Gers, mène à ce titre, à destination des propriétaires, une politique de soutien à la rénovation de l'habitat via l'OPAH lancée en octobre 2023 sur la période 2023-2026.

La dynamique de construction (2.6.1 et suivants + synthèse des enjeux territoriaux) n'inclue pas les 3 dernières années (2021-2024). Cette dernière période correspond à la période à partir de laquelle le décompte de la consommation d'espace débute. Le rapport ne peut se passer de ces données qui vont alimenter l'analyse de la consommation au titre du L. 151-4, L.151-5 du CU mais aussi du cadrage défini par le SCoT. Les données Mairie devront être actualisées à ce jour pour motiver notamment le suivi complet de la création de logements, de la consommation d'espace et de l'utilisation des espaces de densification.

En d'autres termes, la consommation après le 01/01/2021 n'est pas analysée pour déterminer d'une part la consommation effective et d'autre part, la consommation planifiée : les documents ne permettent pas de vérifier la compatibilité du projet avec le SCoT. A priori, plusieurs permis de construire ont fait l'objet d'une autorisation après le 01/01/21 : le PC03217221A0002 autorisé le 14/08/21 pour une habitation sur la parcelle ZR40 de 2 134 m² à Barice ; le PC03217221A0003 autorisé le 03/11/21 pour 2 logements sur les parcelles ZR74 et 75 de 676 m² ; le PC03217221A0004 autorisé le 18/05/22 pour une habitation sur parcelle ZC60 de 142 771 m². L'absence d'analyse de la densification et de la consommation d'espace ne permet pas de voir de quelle manière s'est positionnée la collectivité en matière de stratégie d'aménagement et de compatibilité avec le SCoT.

La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) manquante au 2.9 sera fournie. Il faut noter que la liste annexée « *32172_liste_servitudes_ARRET2* » est à compléter par la servitude AS1 : la commune de Labéjan est concernée par les périmètres de protection éloignée des captages d'eau destinée à la consommation humaine de Fleurance et de Lecture. Il conviendra toutefois d'une part, de mettre à jour les informations données dans les documents du PLU sur ce point (2.9, 3.4.1, 4) et d'autre part, d'intégrer la servitude AS1 liée à chacun de ces 2 captages dans les documents du PLU.

Les phénomènes d'érosion des sols et de coulée de boues sont à peine cités au 3.5. Il est important que la commune intègre la problématique d'érosion des sols dans son document d'urbanisme (zonage et règlement) et établisse son règlement en tenant compte de la spécificité de son territoire et des prescriptions du SDAGE sur ce point particulier. Ainsi, la commune devra s'appuyer sur les recommandations et les données existantes. Elle s'attachera à identifier les zones préférentielles d'érosion et à en limiter l'importance par la mise en place de zonages et d'aménagements adaptés (espace boisé classé, éléments de paysage, zone naturelle...) afin de préserver la sécurité publique (voirie et habitations).

La synthèse des enjeux environnementaux (4) présente une carte des contraintes qui est partielle, mais présente aussi une servitude (monuments historiques). Cette carte aurait pu présenter aussi la voie à grande circulation qui correspond aussi à une zone d'isolation acoustique et la carte des zones humides de l'ADASEA, plus exhaustive que celle présentée. Ces compléments auraient permis de développer le tableau de synthèse des enjeux environnementaux.

Les choix retenus pour le PADD (6.1) semblent fixer un horizon du PLU à l'objectif 2030 ; cet horizon semble plus compatible avec celui d'une carte communale que d'un PLU qui permet de se projeter à plus long terme et de faciliter notamment l'ouverture de zones AU par des échéanciers par l'augmentation de l'enveloppe de consommation d'espace à cet horizon et retrouver la cohérence de zonage avancé dans le PADD et dans la valorisation des paysages du rapport de présentation (voir observations suivantes sur le PADD : urbanisation au centre-bourg, durée du PLU, objectifs d'accueil de population et de création de logements).

Le nombre de bâtiments pouvant changer de destination (6.3.3) sera mis en cohérence avec l'annexe « Prescriptions » : 2 sont indiquées p. 118, 10 en p. 126, 11 le sont dans l'annexe « prescriptions ». Selon leur quantité, le nombre de changement de destination est de nature à rendre le document incompatible avec le SCoT au regard de l'horizon défini dans ce document.

Les choix retenus pour les OAP (6.4) font l'objet d'observations au paragraphe « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Il semble nécessaire d'adapter l'échéance du document d'urbanisme à sa durée de vie moyenne qui aurait pu fixer 2035 comme objectif pour permettre notamment de mettre en cohérence le projet avec le PADD, notamment sur le projet de réalisation d'une deuxième couronne urbaine doublée d'une haie, avec un projet d'échéancier des OAP permettant de différer la réalisation des constructions pour ne pas dépasser les objectifs du SCoT en matière de consommation, d'accueil de population ou de création de logements. Cette modification nécessitera de modifier les paragraphes 7.1.2 et suivants.

Au sujet de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne (6.6), la question du traitement des espaces de transitions entre espaces urbains et agro-naturels, et des entrées de ville est incomplet (prescriptions P1.1-8 et P1.1-9) ; ces espaces de transition n'étant pas intégralement délimités (cf. observation dans paragraphe OAP).

Au 7.4.1, il est rappelé que la servitude AS1 au titre du périmètre de protection éloignée des captages d'eau de Lectoure et de Fleurance doit être rajoutée aux Servitudes d'Utilité Publique ; cette servitude a une incidence potentielle sur le PLU.

Au 7.4.2.3, l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement devrait aussi traiter des installations de production d'énergies renouvelables, le pendant du paragraphe 3.6.1.2 relatif à chacune des énergies renouvelables actuellement connues qui pourraient être mise en œuvre à l'échelle de la commune ou du particulier.

Remarques de forme :

Le paragraphe 2.2.1 relatif à la démographie faire apparaître les données de 2019, avec 295 habitants. Les données INSEE de 2021 indiquent une population à 293 habitants faisant apparaître une poursuite de la baisse de la population.

De manière générale, les données n'ont pas été actualisées et ne peuvent s'en tenir à 2019 qui représente une donnée qui ne correspond pas à la période de l'arrêt du document en 2024.

Au 2.3.2.1, 7 élevages sont recensés en tant qu'ICPE. Contrairement aux paragraphes précédents ou suivants, aucune cartographie n'illustre les données. Pour autant, les élevages soumis à ICPE génèrent des périmètres de protection de 100 mètres autour des bâtiments et parcours : l'incidence est trop importante pour ne pas faire l'objet d'une cartographie dans le cadre de ce document de planification et confirmer la cohérence des zones constructibles du PLU.

Comme indiqué précédemment, les dernières données sont celles de 2021 et non 2019 : la remarque au 2.6 sera modifiée.

Le sujet de la défense incendie (2.7.1.2) nécessite une cartographie en accompagnement pour visualiser un état des lieux qui pourra faire l'objet d'indicateurs de suivi aux termes du document d'urbanisme.

Au sujet de l'eau potable (3.4.1), les informations seront complétées : le SIDEAU de Mirande a régularisé sa situation administrative vis-à-vis de ses installations de production d'eau potable. En effet, l'arrêté 32-2023-11-23-00001 du 23 novembre 2023 déclare notamment d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection du captage dans le cours d'eau Baïse au lieu-dit Haoure à Mirande, exploité pour la production d'eau destinée à la consommation humaine. Une analyse des bulletins sanitaires des « dernières analyses sanitaires des eaux potables de la commune » devra être intégrée pour aborder la qualité de l'eau distribuée sur le territoire communal.

La carte de synthèse de la consommation d'ENAF (6.1) affichera de la consommation d'ENAF pour la partie Nord de la parcelle ZP112 qui peut être intégrée dans un espace de densification possible (dent creuse), bien que l'intégration de cette partie de terrain se traduise par de la consommation d'ENAF.

Le calcul de la consommation d'espace réalisé au 6.6 (p. 126) n'est pas conforme à notre analyse du territoire (cf. paragraphe « Étude de densification ») ; cette donnée sera recalculée sur la base préalable de « l'état 0 » définie par l'enveloppe urbaine calculée au 01/01/2021.

Étude de densification :

Remarques de fond :

L'étude de densification, incluse dans le rapport de présentation, définit une enveloppe urbaine dans laquelle sont déterminés des espaces publics, des jardins, les terrains bâtis ou en cours de construction et des ENAF en supplément de la couche bâtie.

Cette étude bâtie n'est pas construite sur la base d'un « état 0 » au 01/01/2021 qui définirait une enveloppe bâtie correspondant à la date de départ pour la comptabilisation de la consommation d'espace pour le SCoT. Cette enveloppe est essentielle comme point de départ de l'étude de densification pour justifier que « la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, [la carte communale] tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants » et enfin pour justifier que la commune a besoin d'urbaniser en extension du village en consommant des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers selon les attendus du L. 161-3 du CU.

Il faut noter que l'enveloppe urbaine ne doit être pas construite sur la base des unités foncières existantes, mais sur les continuités bâties : plusieurs enveloppes citées ci-dessus n'ont pas à être intégrées à l'enveloppe urbaine correspondant à « l'état 0 » (espaces publics non encore aménagés, ENAF à sortir de l'enveloppe, fonds de jardin de plus de 1 000 m² en limite de zones agricoles).

En effet, un terrain annoncé au village au 6.2.1.2 ; les cartes qui suivent identifient des terrains entre 1 900 et 2 500 m² très grands et considérés du fait de leur taille en ENAF). Ces cartes de terrains densifiables (p. 104) devront être refaites : les terrains identifiés sont considérés en ENAF en l'état, sauf si leur superficie est revue à une taille de 1 000 m² maximum. Les tableaux qui suivent devront par conséquent être revus.

La démonstration de l'étude de densification est construite sur un postulat qui ne peut donc être validé et devra être revu.

Remarques de forme :

Au vu du point précédent, tous les schémas représentant l'enveloppe urbaine doivent être revus et réduits. L'enveloppe urbaine doit représenter d'une part l'enveloppe bâtie au 01/01/21, et d'autre part se limiter au bâti et surfaces aménagées (constructions, voirie interne, assainissement) sans prise en compte de l'unité foncière ; les fonds de jardins de 1000, 2000 ou 5000 m² ne doivent pas être dans l'enveloppe urbaine. Le tableau p. 92 sera donc revu en conséquence.

Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées :

Remarques de fond :

La définition et l'explication des STECAL sont incluses dans le rapport de présentation.

Le traitement de la zone Aa, traitant de la diversification au 6.2.3.1.3 appelle quelques remarques : elle définit des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées). Tout d'abord, ces secteurs identifiés ne correspondent pas à la définition de Taille Limitée. En effet, le projet propose des STECAL de 0,6 ha (Saussia), 1,65 ha (En Traouère), 1,84 ha (Bones, Le Lion) ou de 2,49 ha sur 2 unités foncières différentes (Les Terres d'Après) qui n'entrent pas dans la définition d'un STECAL. Ces 4 projets devront être revus, soit pour limiter strictement le secteur au projet de l'agriculteur, soit pour redéfinir le secteur en zone UL par exemple (Urbain à vocation de loisirs).

Remarques de forme :

Les 4 STECAL tels que définis (dimensions entre 0,6 et 2,49 ha soit presque 1,65 ha par STECAL en moyenne) correspondent à de la consommation d'espace en l'état. Le projet de ces secteurs devra être revu pour être limité strictement au projet des exploitants agricoles afin que le projet du PLU de Labéjan soit compatible avec la programmation du SCoT, à moins que la Communauté de Communes autorise un dépassement des seuils et fasse valider une nouvelle répartition de la consommation par les communes de niveau 5 en conseil communautaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Remarques de fond :

Le document se compose de 2 types d'OAP : des OAP sectorielles (L. 161-6 du CU) et une OAP thématique « continuités écologiques » (L. 151-6-2 du CU).

Les OAP sectorielles : Au titre de l'article L. 151-6-1, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ». L'échéancier est vivement conseillé à la collectivité pour permettre une programmation financière d'une part et d'autre part, la maîtrise du développement communal afin de ne pas dépasser les objectifs chiffrés du SCoT, en matière de création de logement et d'accueil de population notamment.

En termes d'aménagement, la rédaction de l'OAP ne permet pas de créer la cohérence avec l'objectif du PADD de créer une deuxième couronne avec des constructions en lanière : réglementer la typologie de logement (RDC, R+1) et leur éloignement aurait

permis l'atteinte de cet objectif. L'échéancier pour l'ouverture des OAP est recommandé si vous différez l'échéance du PLU à 2035, comme nous vous conseillons de le faire (prioriser un secteur et ouvrir un suivant lorsque le premier est intégralement occupé ou commencé à 80 % par exemple) avec un seuil de consommation maximal à 1,58 ha.

Les actions envisagées au 1.1 du PADD sont mises à mal par l'absence de deuxième couronne et un choix d'OAP sur des terrains qui ne représentent pas clairement une deuxième couronne (parcelles ZP11, ZR260 notamment).

De plus, les prescriptions P1.1-8 et P1.1-9 relatives au traitement des espaces de transitions entre espaces urbains et agro-naturels, et des entrées de ville ne sont pas totalement mises en œuvre dans les objectifs et les orientations représentées dans l'OAP centre-bourg : la végétalisation des limites agro-naturelles sont incomplètes.

Enfin, l'Architecte des Bâtiments de France confirme la nécessité de préserver de toutes constructions la perspective du village et de l'église à l'est, sur la voie communale n° 3 de Seissan (cf. OAP centre bourg) : à ce titre, le projet d'OAP sur une partie de la parcelle ZR16 devra être supprimé.

Remarques de forme :

L'OAP Trame verte et bleue prend bien en compte les contraintes environnementales.

Règlement graphique :

Remarques de fond :

Les prescriptions « Éléments de paysage et haie » : Ces prescriptions ont a priori pour objet de protéger les paysages et les haies. Il est nécessaire de les identifier graphiquement, mais ils ne doivent pas intégrer les voies qui ne sont pas des éléments paysagers. Ces éléments de zonage devront être reformalisés en dehors des voies publiques.

OAP : L'Architecte des Bâtiments de France confirme la nécessité de préserver de toutes constructions la perspective du village et de l'église à l'est, sur la voie communale n° 3 de Seissan (cf. OAP centre bourg) : à ce titre, le projet d'OAP sur une partie de la parcelle ZR16 devra être supprimé.

Les STECAL : Quatre secteurs agricoles Aa sont recensés permettant la diversification agricole. Tous ont des tailles importantes à très importantes. Il s'agit normalement de STECAL ; la notion de « taille et de capacité d'accueil limitée » ne correspond pas à ces zonages.

Modification du zonage OAP : Plusieurs remarques ci-dessus (PADD, Rapport de présentation notamment) invitent la collectivité à se projeter sur un pas de temps plus large que 2030 pour aller sur l'horizon 2035 et permettre notamment le projet de réalisation d'une deuxième couronne bâtie au village, doublée d'une couronne végétale prévue dans le PADD, si cette mention est maintenue.

Remarques de forme :

Le règlement graphique ne reprend pas l'intégralité de l'emprise du PPRi (parcelle ZM18). Le règlement graphique devra reporter exactement le PPRi, tel qu'il est identifié dans le plan des Servitudes d'Utilités Publiques.

Règlement écrit :

Remarques de fond :

Zone AU : Au titre de la protection des monuments historiques, l'architecte des Bâtiments de France (ABF) demande les modifications suivantes :

- articles U2.2.1 et U2.2.2 (dans le périmètre de protection des monuments historiques) : Il faudrait introduire une distinction entre le bâti ancien (rénovation, restauration, extension) et les constructions neuves type maison individuelle ou pavillon ; et ce, quelle que soit la zone concernée. En effet, dans le centre bourg et sur le bâti ancien existant, la tuile canal traditionnelle, les menuiseries bois, les volets battants et les enduits à la chaux s'imposent. Sur de la construction neuve, hors extension, s'imposent (a minima) les enduits traditionnels à la chaux, les volets battants, la tuile de terre cuite de type canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. De plus, les toits plats sont à proscrire ; de même les panneaux rigides et les claustras pour les clôtures
- article AU2.2.1 : La tuile canal traditionnelle sera imposée, avec des tuiles de récupération en chapeau (couvrant) pour le bâti ancien et de qualité. Dans certains cas, la tuile plate mécanique type Marseille ou équivalent peut être acceptée sur des toitures conçues pour cela
- Modification du nuancier des matériaux demandée par l'ABF (articles U2.2.1 et AU2.2.1)

Zone A : Les conditions d'autorisation dans les zones A et N sont définies par l'article L. 151-11 et R. 151-23 et suivants du Code de l'urbanisme. Ainsi, les logements nécessaires à l'exploitation agricole doivent être classés dans la colonne « autorisé sous condition » en zone A et supprimés dans la zone Aa qui est une zone identifiée par les exploitants à des fins de diversification agricole, en lien direct avec l'axe 3.1 du PADD. D'une part, les zones Aa étant trop grandes, le document devra limiter leur taille aux projets de diversification des exploitants concernés. D'autre part, projeter un logement d'exploitant dans un secteur identifié pour la diversification de l'exploitation relèverait par conséquent d'une erreur de diagnostic.

Au même titre, les « constructions à destination de commerce et activités de services » seront classés dans la colonne « autorisé sous condition » dans la même logique avec la mention « *Sous réserve d'être nécessaires aux activités d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées* » comme les sous-destinations autorisées dans ce secteur agricole.

Les « constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » autorisées en zone Aa sans condition ne sont pas justifiées. Soit ce type de construction est en lien avec l'activité agricole dans un projet de diversification et il peut être autorisé sous condition d'être lié à l'exploitation, soit ce type de construction est interdit.

À noter : Les constructions et installations nécessaires à la commercialisation, au conditionnement ou à la transformation de produits agricoles prolongeant l'activité agricole sont, par principe, autorisées en zone A (art. L. 151-11 II du Code de l'Urbanisme).

Zone Aa :

Les sous-destinations autorisées dans cette zone sont autorisées sous condition de respecter la destination de la zone. À noter que ces secteurs sont potentiellement des zones générant de la consommation effective. Le STECAL sera fait essentiellement pour l'hébergement, le gîte, le tourisme. Il faut veiller à ce que ces activités soient le plus proche possible de l'exploitation agricole pour éviter de générer de la consommation d'espace.

Le STECAL habitat insolite 'En Traouère' situé en zone inondable devra respecter le règlement du PPRI de Labéjan et notamment la fiche n°9 habitat lacustre.

Article A2.1.1 : Concernant la règle d'implantation des constructions des logements nécessaires à l'exploitation agricole, la distance maximale entre cette construction et les bâtiments sera limitée à 30 mètres. Cette règle oblige, tout projet, y compris ceux des logements des exploitants agricoles ou forestiers, à rechercher la compacité du bâti de l'exploitation. C'est aussi une règle définie dans le cadre du calcul de la consommation des surfaces pour éviter aux communes d'avoir une consommation non programmée en dehors des zones constructibles. Effectivement, au-delà d'une distance de 30 mètres, de tels projets seront considérés comme de la consommation d'espace.

Nuancier des matériaux : Concernant la palette des matériaux l'ABF indique que les teintes de badigeon ocre rouge, ocre orangé foncé, ocre jaune foncé, les enduits T rouge brique, T rouge foncé et T ocre rosé sont à proscrire. Elles s'éloignent trop des teintes traditionnelles gersoises en référence aux terres de pays (cf. article 2.5.3 du rapport de présentation, p.25). Pour les constructions et leurs différents ouvrages, le blanc et le gris anthracite sont effectivement à proscrire.

Le règlement des zones A et N précisera que les projets situés en zone inondable devront respecter le règlement du PPRI de Labéjan, notamment l'interdiction en zone inondable de réaliser des remblais et des clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, ainsi que l'interdiction en zone d'aléa fort d'implanter des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol. Les règles applicables en zone inondable sont précisées dans le règlement du PPRI de Labéjan. Le règlement écrit et les prescriptions du règlement doivent prendre en compte ces dispositions.

Remarques de forme :

Définitions :

- Sablière : Ce terme est défini et utilisé dans les articles relatifs à la hauteur des constructions. Néanmoins, la définition relative à la hauteur n'utilise pas ce terme et le schéma accompagnant cette définition n'illustre pas le calcul au regard de la sablière ; le calcul est défini par rapport à l'égout, qui est un autre élément de toiture. La définition sera mise en cohérence avec les termes utilisés dans le règlement.
- Hauteur : La définition de hauteur utilise certains termes qui sont absents du schéma annexé, par exemple, le terme « acrotère » n'apparaît pas dans le schéma qui définit le mode de calcul d'un toit terrasse disposant d'un acrotère.
- Habitat insolite : Ce terme n'est pas défini par le code de l'urbanisme. Les types d'hébergement cités dans cette définition le sont par contre. Les Habitations légères de loisirs (H.L.L) relèvent de l'article R. 111-37 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs (mobil home) de l'article R. 111-41 du code de l'urbanisme et les caravanes de l'article R. 111-47 du code de l'urbanisme.
- Sous-destinations : La liste des sous-destinations fournie est incomplète. Elle reprendra la liste des sous-destinations listées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme (il manque les destinations « Autres hébergements touristiques » et « lieux de culte ») ; l'intégralité des sous-destination sera reprise pour corriger les destinations des articles 1 des différentes zones du règlement (Usage des sols et destination des constructions).

Zones A : Les constructions suivantes sont autorisées de la même manière en zone A et Aa « *Les constructions neuves uniquement pour les logements de fonction des chefs d'exploitation et associés dont la présence sur le site est déterminante dans la pérennité de l'activité et la gestion menée sur l'exploitation ainsi que l'hébergement des ouvriers sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement* ». Néanmoins, cette rédaction en zone Aa, dédiée notamment à la diversification ne justifie pas d'y intégrer un type de projet déjà autorisé en zone A ; cette rédaction vient donc percuter la justification même du zonage Aa.

Zones A et N : Comme indiqué en zone Uec1, la mention suivante sera intégrée dans les articles 1 des zones A et N « Les destinations suivantes sont autorisées sous condition d'être conformes aux Plans de Prévention des Risques (inondation et retrait et gonflement des argiles) applicables sur le territoire. Les remblais, déblais et merlons sont interdits ».

Zone N : Le règlement de la zone N autorise sous condition les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Simple constat, après analyse du document, aucun changement de destination ni habitation n'est localisé en zone N ; des constructions ont été éliminées de la zone N par un classement de la végétation environnante en « Élément de paysage et haie ».

Article N2.1.1 : Même remarque qu'à l'article Article A2.1.1 au sujet la règle d'implantation des constructions des logements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Prescriptions :

Remarques de fond :

Le règlement écrit est accompagné d'une annexe « Prescriptions », laquelle intègre l'ensemble des prescriptions :

- patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique »
- limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- emplacement réservé
- bâtiment susceptible de changer de destinations

Cette fiche identifie 11 changements de destination possibles, tous en dehors des zones constructibles projetées. Ce projet d'identification de « Bâtiments susceptibles de changer de destination » met à mal l'objectif maximal de création de logements sur la commune de Labéjan au regard du DOO du SCoT à l'objectif 2030 indiqué dans le rapport de présentation.

Pour rappel, ce document devra être mis en cohérence avec le rapport de présentation lequel ne comptabilise que 2 changements de destination et non 11 (6.3.3).

Remarques de forme :

Pour les éléments de paysage, la trame bleue impose des caractéristiques pour les clôtures : les clôtures doivent permettre la circulation de la faune, mais aussi être conforme aux prescriptions du PPRi (transparence hydraulique obligatoire).

Servitudes :

Remarques de fond :

La servitude AS1 doit être ajoutée dans la liste des servitudes de la commune (cf remarque ci-dessus dans le rapport de présentation). Les références :

- Captage de Lectoure : Arrêté préfectoral 2002-67-2 du 08 mars 2022 ;
- Captage de Fleurance : Arrêté préfectoral 2012-153-0003 du 01 juin 2012.

Remarques de forme :

Pour la servitude AS1, aucune carte n'est nécessaire. Il faudra annexer les deux arrêtés des périmètres de protection éloignée des captages d'eau destinée à la consommation humaine de Fleurance et de Lectoure.

Conclusion :

- Nécessité de consolider la prise en compte du projet de Parc Naturel Régional
- Suppression d'une OAP prévues au regard de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- Absence de formalisation de l'état 0 au 01/01/2021 ; étude de densification à revoir en conséquence
- La consommation après le 01/01/2021 n'est pas analysée pour déterminer la compatibilité au SCoT de la consommation effective et la consommation planifiée.
- En vue de la cohérence du document, l'ajustement de la durée de vie du PLU (à cibler l'horizon 2035 ou 2030..) serait pertinente
- Le nombre de constructions soumises à changement de destination et l'ouverture devra être mis en cohérence dans les divers documents (entre 2 et 11 changements de destination selon les documents/paragraphes).
- Redéfinition des STECAL : réduire les STECAL aux projets identifiés et les transformer en secteurs UL par exemple ; en l'état, les STECAL sont considérés comme consommateurs d'espace et ces projets ne permettent pas au document d'être compatible avec le SCoT de Gascogne
- Ajout de la servitude AS1 au titre du périmètre de protection éloignée des captages d'eau de Lectoure et de Fleurance

A Auch, le 26 juin 2024

AVIS 2024_P17 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 le code de l'urbanisme et particulièrement les articles L153-16 L153-47,

Vu la délibération 2020-C10 du 22 septembre 2020 ajoutant des délégations de pouvoirs au Président pour émettre des avis,

Vu le SCoT de Gascogne exécutoire depuis le 22 avril 2023,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique et visio-conférence du 26 juin 2024,

Points de repère

Le 27 mars 2024, la Communauté de communes Astarac Arros en Gascogne a saisi, pour avis, le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de PLU de la commune de Labéjan, arrêté le 6 mars 2024 en conseil communautaire. Cette consultation porte sur le deuxième arrêt du deuxième projet de PLU de la commune visant à remplacer la carte communale approuvée le 23.06.2011.

En effet, la commune de Labéjan a prescrit l'élaboration d'un premier PLU le 24.01.2012 dont l'arrêt 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 nouveau projet d'élaboration de PLU arrêté le 3.10.2022.

La commune dispose d'une carte communale approuvée en 2011. Par ailleurs, elle est engagée dans un PLUi élaboré par la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

Description de la demande

Le projet de PLU de la commune de Labéjan vise à améliorer la vie des habitants, à accompagner les porteurs de projets et à développer son attractivité. Il s'agit de conforter la culture rurale, un cadre de vie de qualité, une offre de logements pour toutes les générations en valorisant l'identité de l'Astarac, en perpétuant une vie économique et une dynamique de projets.

Le projet s'articule autour de 5 axes :

- 1 – « Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures, des densités » visant à permettre le développement d'un cadre de vie favorisant l'arrivée de nouvelles familles et la vie sociale de quartier (relations de voisinage), à assurer une croissance maîtrisée et équilibrée et à limiter la consommation d'espace, à promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité (partir de la trame existante, prendre en compte le contexte géomorphologique, traitement paysager, petit patrimoine), à gérer et préserver les caractéristiques de l'habitat isolé (extension mesurée, changement de destination).
- 2 – « Équipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village » pour associer une politique d'accueil des nouveaux ménages au maintien de l'école rurale (rip), favoriser l'installation et le développement d'activités économiques (commerce de proximité, l'artisanat...), pour décliner des espaces dédiés à la vie du village, de travailler la qualité des liaisons piétonnes, pour accompagner la desserte numérique et d'identifier la RN21 comme un axe fédérateur (Amélioration de l'aire panoramique, qualité et sécurité de l'entrée de ville en lien avec le RN21).
- 3 – « Valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène lié au terroir » visant à maintenir et promouvoir l'agriculture sur la commune (limitation des zones d'urbanisation, protection stricte des grandes unités, facilitation d'installation, possibilité de diversification, changement de destination), à encourager le développement des activités touristiques en milieu rural (sentiers de randonnées, signalétique, patrimoine bâti et naturel, diversification agricole).
- 4 – « Qualité de l'environnement et amélioration de la Trame Verte et Bleue » pour préserver les continuités écologiques, les ripisylves et intégrer cette thématique au sein des projets d'urbanisation, pour prendre en compte des risques et des contraintes (éviter les zones à risque, gérer les eaux pluviales) et pour améliorer le contexte de l'assainissement individuel (maintien de la politique accompagnée de pédagogie).
- 5 – « Une offre en réseaux de qualité » vise à mettre en adéquation le potentiel constructible avec la qualité des réseaux et de favoriser l'habitat et les énergies renouvelables (rénovation énergétique, développement ENR, principes d'aménagement durable dans les extensions, éclairage public programme TEPCV).

Le scénario démographique s'appuie sur un taux de croissance annuelle de 0,1%, correspondant à l'accueil d'environ **10 habitants** à l'horizon 2030. Pour ce faire le scénario de développement vise la production de 13 logements neufs en extension dans le centre bourg et en densification dans un hameau correspondant à un besoin de 1,18 ha de foncier (densification 0,44 ha, extension 0,62 ha).

Les extensions sont traduites par 4 zones d'urbanisation future AU (1140 m², 2580 m², 790 m², 1170 m²) couvertes par une OAP fléchant un nombre total potentiel de logements (entre 6 et 10) par secteur, une densité minimale de 10 à 11 logements à l'hectare, des principes de circulation et de haies à créer ou conserver.

1 OAP Thématique Trame Verte et Bleue permet d'avoir une vision globale des actions visant à maintenir et améliorer les fonctionnalités écologiques à l'échelle des corridors.

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

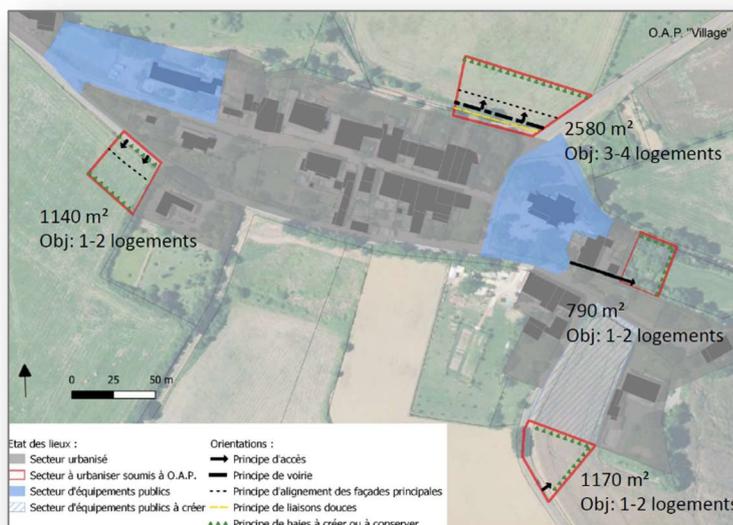
Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le SCoT approuvé le 20 février 2023 et rendu exécutoire depuis le 22 avril 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

Le SCoT de Gascogne est un document de planification à l'horizon 2040 élaboré à une échelle de 397 communes, par les élus des 13 intercommunalités membres du Syndicat mixte avec la volonté de diminuer les différences existantes entre les territoires du Gers. Il s'articule, entre autre, autour de 3 axes (territoire ressources, acteur de son développement, des proximités), de fortes ambitions démographique (+ 34 000 habitants), économique (+ 10 000 emplois), de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (- 60 %) et d'une armature territoriale structurante en 5 niveaux (pôle central -niveau 1, pôles structurants des bassins de vie du territoire - niveau 2, pôles relais - niveau 3, pôles de proximité - niveau 4, communes rurales et périurbaines -niveau 5) qui sert d'appui au développement.

La répartition de ces objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature dans et par chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux 1 à 4. Ainsi, chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitants à atteindre et de production de logements et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La communauté de communes Astarac Arros en Gascogne est structurée autour de :

- Villecomtal sur Arros : pôle relais - niveau 3
- Saint Michel : pôle de proximité - niveau 4
- 35 communes rurales et périurbaines - niveau 5



Dans l'armature urbaine du SCoT, Labéjan est identifiée comme une commune rurale et périurbaine à conforter en tant que lieu de vie de l'armature du SCoT de Gascogne. A ce titre, elle dispose d'un développement urbain mesuré. Néanmoins, son niveau de développement doit permettre de maintenir les équipements et services existants mais aussi le renouvellement et l'équilibre générationnel et social de la population (DOO SCoT de Gascogne : P2).

>> La commune de Labéjan s'inscrit dans un contexte territorial large en tant que commune de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, membre du PETR Pays d'Auch, inscrite dans le périmètre du projet du PNR Astarac.

= > *Quels enjeux sont tirés du positionnement de la commune et de son projet dans l'articulation et la complémentarité de ces démarches ainsi que des différentes échelles territoriales ?*

Concernant l'**objectif démographique** à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT est estimée à 0,75%. Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, elle est estimée à 0,4 % correspondant à un accueil de population de 700 habitants répartis par niveau d'armature en pourcentages et à 511 habitants pour l'ensemble des communes de niveau 5 (DOO SCoT de Gascogne : P 3). Arithmétiquement cela correspond à 14 habitants supplémentaires par communes à l'horizon 2040 et à 4 à l'horizon 2030 (pas de temps du SCoT 2017-2040).

>> *Le projet de la commune évoque un scénario prévoyant l'accueil de 9/10 nouveaux habitants à l'horizon 2030.*

= > *Comment s'est construit cet objectif ? Quel est le point de départ ? Quelle prise en compte de l'accueil d'habitants dès 2017 (cf pas de temps du SCoT de Gascogne : 2017/2040) ?*

= > *Ce choix est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité, notamment dans le cadre de la démarche PLUi et permettant à chacune des 34 autres communes de niveau 5 de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne puisque c'est la discussion intercommunale et les choix qui en découlent qui entrent dans le champ de la compatibilité.*

Concernant le développement économique, le SCoT vise à développer l'emploi en articulation avec l'accueil d'habitants. A l'horizon 2040, il est prévu 10 000 emplois supplémentaires.

Pour la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, l'objectif est de 355 emplois créés à l'horizon 2040 (DOO SCoT de Gascogne : P2.2-1) correspondant arithmétiquement à 241 emplois sur les 35 communes de niveau 5, soit 6 emplois supplémentaires par communes entre 2017 et 2040.

Le projet vise à maintenir et localiser les activités économiques en centre bourg en fonction de l'absence de nuisance.

>> *Le PLU ne semble pas évoquer la création d'emplois.*

= > *Ce choix est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité, dans le cadre de la démarche PLUi ou pas ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne puisque c'est la discussion intercommunale et les choix qui en découlent qui entrent dans le champ de la compatibilité.*

Concernant la **dimension foncière**, le SCoT de Gascogne vise à **économiser et optimiser le foncier**. Il s'agit de mobiliser et optimiser l'existant en **priorisant le développement** dans le tissu déjà urbanisé. Les **mutations du tissu urbain existant sont privilégiées** par rapport aux extensions. Pour ce faire le projet communal identifie les potentiels de renouvellement urbain (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-1) et de reconquête de friches (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-2). Il s'agit également de viser une réduction de 60% à l'horizon 2040 des prélèvements par rapport à la décennie antérieure (2010-2020) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant à une consommation maximale d'espace de 104 ha par an en moyenne, toutes

vocations confondues soit 1749 ha à l'horizon 2030, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités. Pour la Communauté de communes Astarac Arros en Gascogne l'enveloppe foncière maximale est de 55 ha à 2030, correspondant arithmétiquement à 41 ha pour les 35 communes de niveau 5, soit 0,48 ha par communes entre 2020 et 2030.

>> *Le projet communal estime son besoin foncier à 1,06 ha pour son développement, orienté exclusivement à vocation d'habitat à l'horizon 2030. L'analyse des disponibilités foncières dans le tissu urbain fait état d'un potentiel brut de 2,34 ha pour de l'habitat, dont 1,96 ha en division parcellaire et 0,38 ha pour de la densification urbaine (p.92 RP).*

Ce potentiel sera mobilisé pour la réalisation d'un logement en division parcellaire sur 0,1 ha dans le bourg-centre et 3 en densification dans le hameau de Barice sur 0,34 ha. La remobilisation du potentiel de logements vacants dans l'estimation du nombre de logements à réaliser est considérée comme trop faible (1 d'après la commune).

>> *Le PLU communal estime son besoin foncier à l'horizon 2030 à 1,18 ha (PADD p 9).*

= > *Quelle prise en compte du foncier consommé depuis 2020 ?*

Ce choix est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité, dans le cadre de la démarche PLUI ou pas ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne puisque c'est la discussion intercommunale et les choix qui en découlent qui entrent dans le champ de la compatibilité.

= > *Si une partie du potentiel en tissu urbain ne peut être mobilisé en raison de problème de capacité des réseaux (1,47 ha en division parcellaire sur le hameau de Hillet), comment le projet justifie-t-il un coefficient de rétention de 80% sur la division parcellaire dans le bourg-centre, hormis un contexte local observé depuis des années et une densification jugée peu probable (p.92 RP) ?*

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire.

Il s'agit de mettre en œuvre la séquence Éviter Réduire Compenser lors de la définition des projets, plans ou programmes, conformément au cadre réglementaire en vigueur (P1.1-1 du DOO du SCoT de Gascogne). Il est également question d'identifier, de protéger et de valoriser la qualité et la diversité de paysages gersois (DOO SCoT de Gascogne : P1.1-2, P 1.1-3), le patrimoine historique emblématique (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-4, P 1.1-5), le petit patrimoine et des paysages ordinaires (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-6) et la qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-7, P 1.1-8, P 1.1-9).

>> *La mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser s'applique sur les terrains ouverts à l'urbanisation (densification et extensions, classées en zones U et 1AU) soit 1,20 ha (p.136 RP).*

Le dossier traite de l'évaluation des incidences de l'ouverture à l'urbanisation (p.136-158 RP). Il évoque la séquence ERC avec l'application de mesures d'évitement, qui se traduisent principalement par la préservation des haies existantes et le traitement des fronts.

= > *Où trouve t on les éléments qui démontrent que les projets ne peuvent pas se faire ailleurs ?*

>> *La commune ne dispose pas d'éléments et d'espaces paysagers remarquables de l'identité du territoire, du moins au sens reconnus ou protégés. Les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers (arbres remarquables, ripisylves, haies) ont été identifiés et protégés de manière prescriptive au titre des haies ou d'alignements d'arbres dans le règlement graphique*

>> *Le patrimoine historique emblématique et le petit patrimoine vernaculaire ont fait l'objet d'une identification et d'une protection, respectivement au titre du périmètre de protection des monuments historiques (Eglise de Labéjan) et d'éléments paysagers remarquables (ERP) et ont été reportés sur le règlement graphique.*

>> *Les points de vue majeurs ont été identifiés dans le diagnostic du projet (p.22-24 RP) sans pour autant être qualifiés. La mise en place d'une zone protégée Ap préserve le site de la Chartreuse d'En Claverie au nord du village.*

= > *Qu'en est-il de l'incidence de la réalisation d'une zone AU de ce même côté du versant ?*

= > Où trouve-t-on les éléments liés aux perspectives visuelles et au traitement spécifique lié à la situation de village de crête ?

>> Le projet évoque dans les OAP la préservation ou la création de haies champêtres en bordure de parcelle avec l'espace agricole pour le traitement des lisières dans le projet.

> Comment est identifiée la frange agro-naturelle intégrée aux espaces urbains en devenir, gérée et matérialisée dans le projet d'aménagement ? Les zones de contact entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels sont-elles toutes traitées ? Où trouve-t-on les éléments permettant à l'OAP sectorielle de traduire le SCoT de Gascogne sur cette question de frange urbaine ?

Le SCoT valorise l'**agriculture** présente sur le territoire. Aussi afin, de valoriser la diversité des productions agricoles et des modes de production, le diagnostic du plan local d'urbanisme doit identifier au sein des zones agricoles, des secteurs agricoles à enjeux sur leur territoire, en concertation avec les acteurs concernés (DOO SCoT de Gascogne : P 1.2-1). Le Scot vise également à tenir compte des besoins techniques agricoles pour limiter les conflits d'usage : secteurs d'aménagement en continuité avec l'existant sans entraver l'accessibilité aux exploitants, distances réglementaires (DOO SCoT de Gascogne : P 1.2-2, 1.2.3). Il s'agit aussi d'enrayer la régression de l'élevage et de le favoriser (DOO SCoT de Gascogne : P 1.2-4)

>> Le diagnostic agricole (p.17-19) présente très succinctement l'état de l'agriculture sur la commune et le PADD flèche une protection stricte des grandes unités agricoles et des sols à bonne valeur agronomique. Pourtant seuls deux secteurs sont inscrits en AP au titre de la préservation des paysages avec interdiction d'y réaliser des constructions et installations même agricoles (p.101 RP).

= > Le court état des lieux, notamment en l'absence d'une enquête auprès des agriculteurs du territoire, est-il suffisant pour identifier des secteurs à enjeux agricoles qui doivent faire l'objet d'une protection ?

Le SCoT sécurise, préserve, économise et optimise la ressource en eau, ce qui doit se traduire concrètement par l'amélioration de la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions, notamment liées aux rejets d'assainissement et de ruissellement et la garantie d'un approvisionnement durable et économe en eau pour tous les usages en assurant l'alimentation en eau potable de la population actuelle et à venir.

Concernant les rejets d'assainissement, il s'agit d'abord d'élaborer d'un schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur et de réserver l'assainissement autonome aux zones de faibles densités (habitat diffus) et ne présentant pas de problématiques connues liées au traitement des eaux usées en assainissement non collectif en le justifiant, notamment au regard de la capacité des milieux récepteurs à recevoir les eaux traitées, de la qualité estimée des rejets et de l'impact sur la ressource en eau, et selon l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées est annexé aux documents d'urbanisme lorsqu'ils existent. En outre, les collectivités inscrivent, dans leurs documents d'urbanisme, les mesures nécessaires au développement de l'assainissement collectif sur leur territoire ainsi que les secteurs où l'assainissement autonome reste autorisé, conformément au zonage d'assainissement collectif (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2).

Il est également question de mettre aux normes les stations d'épuration collectives, d'améliorer leurs performances d'assainissement, et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser aux capacités de traitement, existantes ou programmées à échéance du document d'urbanisme, des stations d'épuration collectives, à leur rendement et aux capacités actuelles et futures des milieux récepteurs, dans un contexte de diminution des débits des cours d'eau (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-3).

Concernant l'alimentation en eau potable, il s'agit pour les collectivités de conditionner, dans leurs documents d'urbanisme, le développement démographique et économique de leur territoire à l'existence de capacités suffisantes, actuelles et futures dans un contexte de

changement climatique, d'adduction en eau potable et à la mise aux normes de leurs installations de production et de distribution d'eau potable (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-6).

>> Le PADD vise le maintien de la politique d'assainissement autonome accompagnée d'une pédagogie d'amélioration des installations existantes pour permettre de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement. Ce qui est justifié dans le dossier par le fait que la commune est en assainissement autonome sous contrôle du SPANC.

Le projet justifie la capacité suffisante en eau potable au regard du développement à venir en disant que les zones ouvertes à l'urbanisation sont correctement desservies.

= > La question de l'assainissement a-t-elle fait l'objet d'une étude pouvant justifier de la poursuite du recours à l'assainissement non collectif ? (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2)

= > Où trouve-t-on les justifications du recours à l'assainissement non collectif s'appuyant, notamment, sur les critères fléchés par la P 1.4-2 du SCoT de Gascogne, en matière de localisation et au regard de la capacité des milieux récepteurs à recevoir les eaux traitées, de la qualité estimée des rejets et de l'impact sur la ressource en eau, et selon l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ?

= > En quoi consistent les actions pédagogiques ?

= > Où trouve-t-on les arguments attestant des capacités suffisantes, actuelles et futures dans un contexte de changement climatique, d'adduction en eau potable et à la mise aux normes de leurs installations de production et de distribution d'eau potable au regard du développement à venir ?

Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire qui doit

concrètement se traduire dans les différentes pièces des documents d'urbanisme dans le diagnostic par l'identification des espaces naturels remarquables existants sur le territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-1), des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à son échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2), de la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3, des espaces alluviaux des cours d'eau (prairies humides, zones humides rivulaires, boisements alluviaux, ripisylves...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-6), des forêts présentes sur le territoire (composante paysagère et environnementale, puits de carbone, valeur patrimoniale et de biodiversité, production de bois d'œuvre et de bois énergie, maintien des sols, usages récréatifs...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-7), la réalisation d'un inventaire habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4) et la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-5)

Dans les pièces règlementaires, cela doit se traduire par la mise en place de mesures de protections strictes et adaptées pour conserver la fonctionnalité écologique (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-1), la localisation précise des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) déterminée par sous-trame pour chaque territoire, en respectant les localisations de principe du SCoT, en les affinant et en les complétant à l'échelle communale, ou intercommunale le cas échéant, (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2), la mise en œuvre de mesures de protection adaptées afin de maintenir les continuités écologiques identifiées (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3), la mise en exergue des enjeux écologiques de chacune des zones et préserver, le cas échéant, les secteurs à fort enjeu écologique (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4), la mise en œuvre de mesures de protection adaptées de ces zones humides et de leur zone d'alimentation en eau qui font l'objet d'un inventaire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-5), la préservation par un classement adapté dans leurs documents d'urbanisme, des espaces alluviaux des cours d'eau (prairies humides, zones humides rivulaires, boisements alluviaux, ripisylves...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-6) et par les classements adaptés de maintien et de confortement du rôle multifonctionnel des forêts dans leurs documents d'urbanisme (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-7).

>> La commune n'abrite pas d'espaces naturels remarquables mais des zones d'inventaires type ZNIEFF de type 1 à proximité immédiate. L'identification et de la qualification de la Trame Verte et Bleue a été réalisée, conduisant au repérage et au classement dans un zonage N et en éléments de paysage des grands corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité de la trame verte (massifs boisés) et de la trame bleue (ruisseaux, ripisylves, milieux humides). Les éléments de la trame des milieux agropastoraux, essentiellement le réseau bocager, a été classé en éléments paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager.

=> Si cette étude s'est appuyée sur des inventaires plus fins à l'échelle communale et sur le SRCE, ce travail d'identification a-t-il également été complété et enrichi par la Trame Verte et Bleue du SCoT de Gascogne ?

= > Si l'inventaire habitat, faune et flore a été réalisé sur l'emprise de la future zone à urbaniser, ce travail n'est pas appréhendable pour l'étude du fonctionnement écologique à l'échelle parcellaire.

= > Concernant l'inventaire zone humides, la potentielle présence est évoquée sans que celle-ci soit basée sur un inventaire ou des sondages permettant d'écarter cette absence de manière certaine. Comment savoir si les enjeux ont été identifiés et si le projet y répond ? Le SAGE Nest et Rivières de Gascogne a par ailleurs mené des études en la matière.

Concernant la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la garantie d'une production énergétique à partir des sources renouvelables, **le SCoT de Gascogne vise à lutter contre le changement climatique, maîtriser les risques et les nuisances.**

Concrètement cela doit se traduire dans les différentes pièces des documents d'urbanisme par la définition d'une trajectoire phasée de réduction de la consommation énergétique finale, ainsi qu'une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, aux horizons 2030 et 2040, en cohérence avec les objectifs régionaux de Région à Energie Positive (cf PCAET (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-1).

La traduction concrète doit se faire également par l'incitation au développement de bâtiments économes en énergie et à faible impact environnemental dans les projets d'aménagement (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-2), par l'intégration des enjeux de la rénovation thermique et énergétique des bâtiments existants (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-3), par l'identification des potentiels de développement des différentes sources d'énergies renouvelables et de récupération sur leur territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-4) par l'identification les îlots de fraîcheur existants sur leur territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-7), par la prise en compte de l'analyse de la vulnérabilité de leur territoire face aux risques naturels et technologiques et de la délimitation des zones d'aléas (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-8), de la vulnérabilité de leur territoire face aux risques d'inondations (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-9), des secteurs soumis à des aléas d'érosion des sols (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-10) et par la limitation de l'exposition des populations face aux pollutions potentielles issues des sites et sols pollués existants (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-11).

>> L'intercommunalité dont est membre la commune ne dispose pas d'un PCAET mais est inscrite dans un programme TEPOS évoqué dans le projet.

= > Pour autant comment le projet communal s'articule-t-il avec le programme TEPOS (Territoire à Energie Positive) et d'autres outils dont le cadastre solaire portés par l'intercommunalité dont la commune est membre ?

= > Où trouve-t-on les éléments permettant aux logements à venir sur les zones AU de mettre en pratique les principes de conception bioclimatiques que le SCoT flèche au niveau des OAP ?

>> Le projet prend en compte la vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation en identifiant et en classant les zones inondables en N ou en zone agricole. Cependant, l'analyse de la vulnérabilité face aux autres risques, notamment l'aléa érosion qui peut être un risque important pour un territoire vallonné

très majoritairement agricole, et les impacts potentiels et prévisibles du changement climatique n'est pas développée dans le dossier.

= > Où trouve-t-on les éléments qui permettent d'affirmer qu'il n'y a aucun enjeu relevant de cet aléa sur le territoire communal ?

Le SCoT flèche le développement des produits touristiques diversifiés et complémentaires en confortant les atouts touristiques du territoire. Aussi, il est question d'identifier, de mettre en valeur les atouts touristiques du territoire et d'en améliorer la promotion à travers une analyse du besoin en équipements et aménagements spécifiques et un règlement en conséquence, dans le respect des paysages et des milieux naturels et en cohérence avec l'armature territoriale (P 2.2-8 DOO SCoT de Gascogne). De plus, il s'agit d'accompagner le développement du tourisme vert et patrimonial, dans le cadre d'une stratégie globale de développement. À ce titre, les documents d'urbanisme autorisent la construction et l'aménagement d'équipements et de services dédiés (signalétique, jalonnement...), dans le respect toutefois des paysages et des milieux naturels (P 2.2-9 DOO SCoT de Gascogne). Enfin, il s'agit d'analyser le besoin en équipements d'accueil touristique (hébergement et restauration) au regard du potentiel touristique territorial et de règlementer pour développer une offre structurée et diversifiée, pour répondre aux besoins des touristes et pour mailler l'ensemble du territoire du SCoT de Gascogne. Elles tiennent compte de l'offre existante avant toute nouvelle création et veillent à la rénover pour permettre son adéquation aux besoins des touristes (P 2.2-11 DOO SCoT de Gascogne). Par ailleurs il est question de veiller à l'articulation des documents d'urbanisme avec le projet Parc Naturel Régional d'Astarac, en inscrivant dans ceux-ci toutes dispositions réglementaires favorisant sa réalisation (P 2.2-10 DOO SCoT de Gascogne).

>>Le projet identifie 4 projets en agrotourisme (création de STECAL – Aa) : ferme pédagogique du « Vallon des rêves », cabanes flottantes de la ferme d'Entraouère, projet des « Terres d'Après » (accueil et cabanes dans les arbres) et pension pour chevaux au lieudit « Saussia ». Seul le projet « Terres d'après » semble faire l'objet d'un projet de développement.

= > Comment ces projets s'inscrivent-ils dans une réflexion touristique stratégique fléchée dans le SCoT de Gascogne. Ces projets participent-ils au maillage de l'offre d'hébergement d'équipements touristiques, issue de l'analyse du besoin au regard du potentiel touristique territorial et pour développer une offre structurée et diversifiée visant à répondre aux besoins des touristes et à mailler l'ensemble du territoire du SCoT de Gascogne ? L'inscription en STECAL justifie une volonté de développement identifiée. Où sont les éléments qui vont dans ce sens ?

>> La commune est inscrite dans le périmètre du projet de Parc Naturel Régional d'Astarac.

= > Le dossier ne semble pas faire mention du projet de PNR posant la question de l'articulation du PLU avec cette démarche ?

Le SCoT de Gascogne, vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements d'un point de vue quantitatif et d'un point de vue qualitatif.

Il s'agit de produire 24 520 logements à l'horizon 2040 répartis par intercommunalité et par niveau d'armature dans chaque intercommunalité.

Pour la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, ce besoin est estimé à 960 logements dont 710 logements sont fléchés sur les 35 communes de niveau 5 (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-1).

D'un point de vue qualitatif il s'agit d'adapter l'habitat à la mixité de besoins et des publics (DOO SCoT de Gascogne. La P3.1-4, au-delà de cibler la diversité de l'offre, insiste sur la forme urbaine. Aussi, les pôles structurants de bassin de vie tendent vers une production de 15 % de logements collectifs neuf ou en réhabilitation sur leurs territoires.

Enfin, le projet doit créer les conditions de remise sur le marché des logements anciens, vacants ou indignes (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-10).

>> Le projet pointe des enjeux dans son rapport de présentation, se traduisant dans le PADD par des orientations visant à développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et aux jeunes populations (p.8, p.11). Pour ce faire, il propose 4 zones d'urbanisation futures diversifiées pour s'adapter à la demande (p.96 RP) et la production de 13 logements visant à accueillir des familles dans la perspective de la pérennisation du RPI.

= > Ce choix est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité, dans le cadre de la démarche PLUi et permet-il pour chaque commune de répondre à ses besoins ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne puisque c'est la discussion intercommunale et les choix qui en découlent qui entrent dans le champ de la compatibilité.

= > Comment le projet pourrait-il garantir l'atteinte de ces objectifs de diversification au travers des dispositions de l'OAP couvrant les 4 zones AU ne posant pas de principes ou d'orientations permettant de s'assurer d'y répondre ? La diversification est uniquement entrevue par la densité mais n'est pas évoquée par l'intermédiaire du statut ou de la forme urbaine notamment.

Remarques sur le dossier

Le rapport de présentation n'a pas toujours utilisé les données disponibles les plus récentes pour analyser le territoire (Données INSEE du RGP 2019 pour la démographie, l'emploi, les logements alors que les millésimes 2021 existent, données du registre parcellaire graphique 2013 p.18 RP, Occupation des sols 2006 et ilots PAC du registre parcellaire graphique 2007, 2008, 2009 et 2010 p.43-44 RP). Ce décalage temporel peut être préjudiciable comme les données du diagnostic sont nécessaires pour établir une photographie du territoire la plus proche au démarrage de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Le rapport de présentation ne présente pas de synthèse de chaque thématique étudiée dans l'état des lieux du territoire et ne tire pas d'enjeux de cette analyse. C'est pourtant de cette analyse des enjeux sur lesquels est sensé reposer la construction du projet communal et de ses objectifs. Il est donc parfois difficile d'appréhender quelles sont les problématiques qui ont justifié les choix retenus dans le projet.

L'analyse de prise en compte du SCoT de Gascogne (p.124- 128 RP) repose sur une étude erronée des prescriptions du SCOT, qui ne correspond pas à la structuration actuelle du DOO. Il semble qu'une version antérieure ait été utilisée pour ce travail, ce qui expliquerait le décalage constaté dans l'examen de la compatibilité du projet avec le SCoT de Gascogne

Des erreurs matérielles apparaissent sur le règlement graphique, il y a notamment plusieurs sections de voirie (dont la RD150) qui sont classées en zone naturelle.

Les pièces constitutives du projet révèlent des éléments majeurs qui ne sont pas harmonisés : carte, période de référence, chiffres...

Par ailleurs, il convient d'avoir en tête que sur la communauté de communes 94 % de l'enveloppe foncière destinée aux communes de niveaux 5 à l'horizon 2030 a déjà été consommée en fonction des données Fichiers Fonciers retraités CEREMA.

Complément d'information

Le Syndicat mixte a rendu deux avis sur le projet de PLU de Labéjan :

Le 2.07.2018, sur le premier PLU arrêté :

- 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, OAP) afin de mieux justifier les choix retenus mais également de faciliter sa mise en œuvre.

Le 22.12.2022, sur le deuxième PLU arrêté : « Au regard des éléments d'analyse, 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 ».

Conclusion

Les élus de la commune de Labéjan ont entamé leur réflexion sur le PLU en 2012. De nombreuses déconvenues (changement de bureau d'études suite à une défection en cours de procédure, rapport contestable du commissaire d'enquêteur, enjeux financiers ...) n'ont pas entamé la volonté des élus locaux de se doter d'un outil de planification afin de piloter l'avenir de la commune.

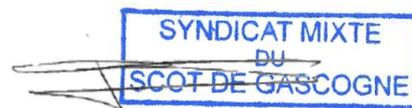
Cette volonté explique sans doute la difficile mise à jour du diagnostic (données erronées et prise en compte incomplète du SCoT de Gascogne), posant la question de la finesse de l'appréciation des enjeux et des dispositifs qui en découlent tout en fragilisant le projet.

De plus, cette fragilité est encore accrue à travers le traitement des thématiques liées à la gestion de la ressource en eau, à la lutte contre le changement climatique (dimensions énergétique et vulnérabilité du territoire), à l'habitat, à l'économie, au fonctionnement écologique et à l'optimisation du foncier.

Au-delà de la fragilité du dossier, ces derniers éléments posent la question de la contribution du projet communal à la mise en œuvre du changement de modèle d'aménagement inscrit dans la stratégie portée dans le SCoT de Gascogne. Il va de même de la contribution du projet (éléments de diagnostic, orientations et traductions réglementaires) à la réflexion du PLUI de la Communauté de communes Astarac Arros en Gascogne en cours d'élaboration.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE



Le Président

Madame Céline SALLES
Présidente
Communauté de Communes
ASTARAC ARROS EN GASCOGNE
19 Avenue de Gascogne
32730 VILLECOMTAL SUR
ARRROS

Auch, le 28 juin 2024

N/REF : BM/MS/CC

Objet : Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABEJAN

Siège Social

3 chemin de la Caillaouère - CS 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr

<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Madame la Présidente,

Dans le cadre du projet de création du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABEJAN, après étude du dossier par nos services, nous prenons bonne note :

Que le projet de développement de la commune se fera au bourg dans le respect des prescriptions du SCOT de GASCOGNE. Avec une consommation de terres agricoles de 1Ha 18 pour environ 9 à 10 logements à l'horizon 2030. Elle atteindra 1Ha 88 pour environ 15 logements en 2040 (PADD axe 1 - 1.2).

Que vous vous engagez à préserver les exploitations agricoles, notamment les bâtiments et les élevages situés non loin d'habitations, afin de permettre leur développement et limiter les risques de conflits d'usage (PADD Axe 3 _ 3.1).

Nous regrettons que vous n'ayez pas joint à la liste des exploitants agricoles un document graphique permettant de les situer sur le territoire, ce qui aurait permis de mieux apprécier leur situation par rapport aux zones constructibles.

Afin de permettre le développement de l'activité agricole notamment agrotouristique, comme vous le préconisez dans l'objectif 3.1 de votre PADD, nous pensons que la seule solution passe par la création de STECAL, pour chaque siège d'exploitation, de taille suffisante, accompagné d'un règlement littéral permettant les constructions ou aménagements en lien avec l'activité agricole.

En cas de refus de mettre en place ces STECAL (agricoles et mixtes), nous vous demandons de vous engager à modifier le PLU à chaque demande d'agriculteur souhaitant se diversifier.

Cette mesure assurera plus d'équité entre les exploitants agricoles de la Communauté de Communes.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 200 021 00016

APE 9411Z





Pour permettre également la diversification d'activités, nous vous demandons de répertorier les activités mixtes agricoles et artisanales et ou commerciales, afin de créer des STECAL permettant l'exercice et le développement de ces dernières sur un même site (ex : entrepreneur de travaux agricoles, etc...).

Concernant les énergies renouvelables, nous prenons bonne note qu' « il n'existe pas de projet de production d'énergie industrielle tel que chaufferie au bois, unité de méthanisation, etc »(Rapport de Présentation paragraphe 2.7.5), mais nous regrettons que vous vous n'indiquiez ni s'il existe des projets d'énergie solaire photovoltaïque au sol, ni la position de l'intercommunalité sur ces éventuels projets.

Nous demandons que les zones classées en secteur agricole à enjeux environnementaux ou protégés le soient en accord avec les exploitants agricoles concernés.

Nous vous demandons également d'autoriser clairement dans les zones A et N les ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

Concernant le règlement écrit :

Nous souhaitons que les exploitations forestières ne soient pas exclues de la zone A (p36 et 38).

Nous demandons que dans le paragraphe 2.1.4 Implantation des constructions dans la pente – Terrassements : la création de plates formes soient autorisées lors de la construction des bâtiments agricoles ou autour de ces derniers (p 43).

De même dans le paragraphe A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures - Constructions à usage agricole, nous demandons que la phrase suivante : « *en variant les couleurs du bâtiment ou en fractionnant le volume* », soit supprimée (p43).

Nous demandons que dans le paragraphe A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures, les clôtures agricoles ne soient pas réglementées (p44).

Pour le paragraphe A 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions ; la phrase suivante étant trop restrictive « *Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale* », nous souhaitons que soit rajouté la phrase sauf pour les bâtiments agricoles (p45).

Vos préconisations devront tenir compte de l'aspect architectural par rapport au bâti existant sur le site.

Nous souhaitons que les paragraphes concernant les eaux pluviales et la défense incendie soient supprimés pour les bâtiments agricoles, car la réglementation en la matière est suffisante.



Sur la base de ces remarques, nous restons très attachés à ce que le projet d'urbanisation de la commune ne compromette en rien l'activité et le développement des exploitations agricoles.

Nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements ou précisions complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard MALABIRADE

↳ Répondre à tous | ▼  Supprimer Courrier indésirable | ▼ ...



RE: Notification du projet de PLU arrêté de la commune de LABEJAN



Martine Montejuado <m.montejuado@cma-gers.fr>

↳ Répondre à tous | ▼

jeu. 28/03/2024 08:31

À : Camille CAMBET; Yannick Gargallo <gargallo@cma-gers.fr>

Cc : sylvie LAHILLE <lahille.sylvie@wanadoo.fr>; francois.thirot@wanadoo.fr ↗

Boîte de réception

Pour protéger votre confidentialité, une partie du contenu de ce message a été bloquée. Pour réactiver les fonctionnalités bloquées, [cliquez ici](#).

Pour afficher systématiquement le contenu de cet expéditeur, [cliquez ici](#).

Indicateur de message du suivi. Début le jeudi 28 mars 2024. Echéance le jeudi 28 mars 2024..

L'expéditeur du message a demandé une confirmation de lecture. Pour envoyer une confirmation, [cliquez ici](#).

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courriel daté du mercredi 27 mars 2024 et nous vous en remercions.

Ce courriel concerne la « notification du projet PLU arrêté » de votre commune de Labejan.

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, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

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



Montejuado Martine

Chargée de développement économique
Référente : Métiers d'art – Territoire - Accessibilité
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



De : Camille CAMBET <urbanisme@cdcaag.fr>

Envoyé : mercredi 27 mars 2024 18:23

À : Yannick Gargallo <gargallo@cma-gers.fr>; Martine Montejuado <m.montejuado@cma-gers.fr>

Cc : sylvie LAHILLE <lahille.sylvie@wanadoo.fr>; francois.thirot@wanadoo.fr

Objet : Notification du projet de PLU arrêté de la commune de LABEJAN

Bonjour,

Conformément aux dispositions de l'article 153-16 du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que lors du Conseil Communautaire du 06 mars 2024, l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de la commune de LABEJAN a été acté. Ce deuxième arrêt fait suite aux avis PPA émis en 2023 sur le PLU qui avait été arrêté le 03 octobre 2022.

Un courrier en date du 21 mars vous sera transmis par lettre RAR à compter de cette fin de semaine.

Le dossier complet de PLU est téléchargeable suivant la procédure ci-dessous.

Procédure de téléchargement :

- Se rendre sur <http://cloud.pyrcarto.com/>
- Login et mot de passe : ppa32
- Passer votre souris sur le dossier « LABEJAN_ARRET » puis cliquer sur « télécharger ».

En application de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai de trois mois pour faire part de votre avis, celui-ci s'inscrivant dans la limite de vos compétences propres.

Enfin, en l'absence de réponse dans ce délai, votre avis sera réputé favorable.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

Camille CAMBET

Chargée de mission urbanisme

Joignable du lundi au jeudi au :

Tél : 05 62 64 84 51

Port : 06 08 25 42 20

urbanisme@cdcaag.fr

www.cdcaag.fr



PRÉFET DU GERS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires Service Energies, Connaissances et Urbanisme Secrétariat de la CDPENAF

Madame Céline SALLES
Présidente de la communauté de commune
Astarac Arros en Gascogne

19 avenue de Gascogne

32730 Villecomtal sur Arros

Objet : AVIS DE LA CDPENAF
Réf : PLU de Labejan

Auch, le 8 novembre 2024

Monsieur la présidente ,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labejan, a été examiné par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la commission plénière du 7 novembre 2024.

La commission, saisie le 16 octobre 2024 se prononce au titre des articles L153-16, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme et du principe d'autosaisine acté le 23 septembre 2021.

Au terme de la présentation et des échanges sur le projet, la commission émet l'avis suivant.

Au titre de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, la commission émet à la unanimité un avis favorable sur projet de PLU et sur le règlement présentés, sous réserve de l'ajustement des périmètres des STECAL en rapport avec leur usage effectif.

Je vous rappelle que cet avis émis par la CDPENAF est indépendant de celui qui sera émis par les services de l'État et les autres personnes publiques associées. Il vous appartiendra de faire la synthèse de ces différents avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef du service agriculture
forêt et environnement de la
Direction Départementale des Territoires,

Julien BARTHES

Copie à Me le maire de Labejan