

Sujet : Re: [INTERNET] RE: PLU Labéjan - avis complémentaire et dossier complémentaire

De : RICAUD Pascal - DDT 32/TP/PLANIFICATION <pascal.ricaud@gers.gouv.fr>

Date : 07/10/2024, 15:42

Pour : urbanisme <urbanisme@cdcaag.fr>

Copie à : sylvie LAHILLE <lahille.sylvie@wanadoo.fr>, "francois.thirot@wanadoo.fr"

<francois.thirot@wanadoo.fr>, Amandine Raymond BE TADD Territoire d'avenir et développement durable <amandine.raymond@tadd.fr>, CAZAUX Olivier (Chef d'unité) - DDT 32/TP/PLANIFICATION <olivier.cazaux@gers.gouv.fr>, Mélanie Le Goulven <pole.developpement@cdcaag.fr>

Bonjour,

Dans la procédure, l'avis de l'Etat a déjà été transmis. La procédure que vous avez choisie est de monter un dossier complémentaire pour l'enquête publique pour ne pas ré-arrêter le PLU. Il vous faut donc traiter directement avec l'ABF. Nous vous invitons par exemple à faire un compte-rendu de votre réunion avec l'ABF que vous lui transmettez et qui validera le contenu du CR et des positions arrêtées en réunion avec des croquis ou extraits de zonage modifiés en conséquence ; ce compte-rendu validé par l'UDAP pourra être annexé aux pièces de l'enquête publique pour justifier le maintien de l'OAP à l'Est du village (avec les prescriptions requises) ainsi que le choix de décaler temporellement l'OAP Sud du village.

Vous trouverez en PJ l'avis préparé sur le dossier complémentaire avant l'échange de ce jour (qui est l'avis sur les pièces écrites à notre connaissance).

Bonne réception,
Bien cordialement,

Pascal RICAUD

Chargé d'études Planification

Service Énergies, Connaissances et Urbanisme

19, place du Foirail - BP342 - 32007 AUCH Cedex

Tél : (+33) 5 62 61 47 31 - Mobile : (+33) 7 85 63 59 69

www.gers.gouv.fr



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires**

PLU Labéjan

Observations sur le dossier complémentaire

Observations faites avec la pagination du document pdf

RAPPORT DE PRÉSENTATION (p. 5 à 173)

Comme indiqué lors de la réunion du 22/07/2024, le PADD (non joint aux documents de l'annexe 5) n'est pas très clair sur l'horizon donné au PLU pour indiquer son objectif temporel.

De ce fait, nous avons convenu que le rapport de présentation serait explicite sur cet objectif temporel ; ce n'est le cas qu'en page 2 sur le sujet du PADD, on ne retrouvera pas de mention dans tout le rapport de présentation, alors que le titre 6 (explications des raisons pour lesquelles le projet a été retenu, p. 99 et suivantes), aurait été l'emplacement de justifier cet objectif dans le temps.

- p. 95- 5.1 : Les critères de l'étude omettent un élément essentiel de la définition de l'enveloppe urbaine qui est l'état au 01/01/2021. Cette enveloppe au 01/01/2021 ne peut intégrer des terrains libres qui ne seraient pas des dents creuses à ce moment-là.

En effet, l'enveloppe urbaine au 01/01/2021 doit être construite pour déterminer le T0 et la consommation réalisée à compter de cette date, d'une part pour connaître l'état de la consommation effective avant l'approbation du PLU, et d'autre part, pour calculer la consommation potentielle restante (consommation programmée, terrains ouverts).

L'approche de l'analyse du bureau d'étude n'est pas compatible avec le principe du calcul du T0 du SCoT. C'est la raison pour laquelle la différence modifie de manière importante notamment l'enveloppe de Barice. Le tableau des surfaces (p. 97) sera revu en fonction de la modification du calcul communal. Il faudra vérifier que cette modification reste compatible avec les objectifs quantitatifs définis dans le PLU en p. 105

- p. 118 – 6.2.2.1.2 : Le rappel à la règle fait appel à une définition de hauteur sous sablière qui a été modifiée dans les articles Ua, Ub et Uc. Le rappel à la règle sera modifié selon les termes du règlement (l'égout ou l'acrotère sont les références).

- p. 122 et suivantes : Les STECAL : voir observations sur le titre à suivre dédié aux STECAL

- p. 172- Indicateurs de suivi : La consommation d'espace n'est évoquée qu'au titre de la consommation d'espace agricole (SAU), sans faire de lien avec les règles de la consommation au titre du SCoT avec les règles de répartition de consommation de surfaces.

Il y a deux changements de destination dans le projet de PLU : pour rappel, les changements de destination sont à intégrer dans les créations de logement pour la compatibilité avec les données du SCoT concernant les objectifs de création de logement. Ces deux changements de destination n'ont a priori pas été pris en compte dans les objectifs globaux.

L'OAP Est du Village a fait l'objet d'une observation de l'ABF qui demandait son retrait : le maintien de l'OAP dans le dossier complémentaire n'est pas justifié, expliqué : cela représente un risque pour le dossier.

RÈGLEMENT ÉCRIT (p. 174 à 234)

Tous les éléments modifiés du projet arrêté de février 2024 doivent être surlignés pour montrer au public les modifications réalisées.

- p. 180 - Définitions : Comme indiqué dans le dernier avis certaines définitions nécessiteraient d'être complétées/modifiées/supprimées : Sablière, hauteur seront des définitions à adapter au règlement.

- p. 182 : La définition d'égout pourrait être accompagnée d'un schéma pour éviter toute confusion.

- p. 183 : Le terme acrotère dans le schéma doit être surligné en jaune (modification du règlement de fév. 24).

- p. 187 : Zone Uc (ajout surligné) : il s'agit de la zone Ul et non de la zone Uc.

- p. 212 – A1 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont indiquées comme interdites et autorisées sous condition. L'objectif de la modification est d'autoriser sous conditions ce type de constructions ; une des croix sera supprimée.
- p. 226 – N1 : Il est indiqué que les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent être autorisés ; aucun changement de destination n'est implanté en zone N du projet de PLU (les 2 sont en zone A).

RÈGLEMENT GRAPHIQUE (p. 245-246)

- Les STECAL sont sous-dimensionnées – voir paragraphe spécifique STECAL ci-après.

PRESCRIPTIONS (p. 235 à 244)

Rien à signaler

STECAL

Le dimensionnement des STECAL ne correspond pas aux dimensions évoquées en réunion du 22/07/2024 : construction + détournement de 15 m.

Le dimensionnement, en l'état, ne permettra aucune latitude en termes d'implantation ou d'aménagement ; l'objectif du détournement du projet de STECAL est aussi d'éviter à la collectivité d'avoir à réaliser une modification du PLU pour une modification du porteur de projet.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

En application de l'article L. 151-6-1 du CU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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.

Dans l'avis précédent, plusieurs remarques ont été réalisées sur les OAP, qui n'ont pas été modifiées et n'intègrent toujours pas d'échéancier pour assurer l'absence de dépassement des objectifs du SCoT à l'horizon 2030.

ANNEXES

Données :

Les tableaux sur les données communales à ce format ne sont pas lisibles, qu'il s'agisse de l'extraction des données Sitadel (p. 294 à 326, dont il manque des pages) ou de la liste des prescriptions surfaciques (p. 327-328)