

COMMUNE DE LABEJAN

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

09 DECEMBRE 2024 AU 13 JANVIER 2025 INCLUS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et abrogation de la carte communale actuellement en vigueur

arrêté PT de Mme la présidente de la communauté de communes d'ASTARAC ARROS EN GASCOGNE
n° 01/2024 du 04 novembre 2024



RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Michel HIGOA

SOMMAIRE

DOSSIER A : RAPPORT

DOSSIER B : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

ANNEXES

DOSSIER A : RAPPORT

Généralités

- sur l'enquête publique 4
- sur le rôle du commissaire enquêteur 4
- propos liminaires sur la commune de Labéjan 4

CHAPITRE 1 – PRÉSENTATION D'UN PLU

- 1.1 Objet de l'enquête publique 5
- 1.2 Description d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) 5
- 1.3 Contenu d'un PLU 6
 - 1.3.1 Rapport de présentation 6
 - 1.3.2 Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 6
 - 1.3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 6
 - 1.3.4 Règlement 7
 - 1.3.5 Annexes 7

CHAPITRE 2 – NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

- 2.1 Objet du projet 7
- 2.2 Cadre juridique 8
- 2.3 Historique 8
- 2.4 Textes législatifs et réglementaires 8
- 2.5 Composition du dossier présenté à l'enquête publique 9

CHAPITRE 3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3.1 Désignation du commissaire enquêteur 10
- 3.2 Réunion préparatoire 10
- 3.3 Autres visites 11
- 3.4 Publicité légale et réglementaire 11
- 3.5 Affichage et contrôle in situ 11
- 3.6 Ouverture du registre d'enquête et recueil des observations 11
- 3.7 Contrôle du dossier mis à l'enquête 12

3.8	Registre d'enquête	12
3.9	Permanences	12
3.10	Mesures sanitaires	12
3.11	Climat de l'enquête	12
3.12	Observations du public	12
3.13	Clôture du registre d'enquête	12
3.14	Régularité de la procédure	12
3.15	Bilan de l'enquête publique	12
3.16	Activités au cours de l'enquête publique	13

CHAPITRE 4 – PRESENTATION DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1	Rapport de présentation	13
4.1.2	État initial de l'environnement	16
4.1.2	Choix retenus pour établir le PADD	18
4.1.3	Choix retenus pour établir le règlement écrit – zonage	23
4.1.4	Choix retenus pour les prescriptions	25
4.1.4.1	Emplacements réservés	25
4.1.4.2	Changement de destination de bâtiments	26
4.1.5	Choix retenus pour les OAP	26
4.1.6	SCOT de Gascogne	27
4.1.7	Parc Naturel Régional (PNR) de l'ASTARAC	27
4.1.8	Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement, mesures de préservation et mise en valeur	27
4.1.9	Évaluation des incidences liées de l'ouverture à l'urbanisation	32
4.2	Programme d'Aménagement et de Développement Durables	33
4.3	Règlement du PLU	37
4.4	Annexes du PLU	38
4.5	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	38
4.6	Carte communale	39

CHAPITRE 5 – AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES – MRAe

5.1	Liste des PPA associées	41
5.2	Avis Direction Départementale des Territoires (DDT)	42
5.3	Avis département	43
5.4	Avis chambre d'agriculture	43
5.5	Avis du SCOT Gascogne	43
5.6	Avis MRAe	44
5.7	Analyse des avis	44

CHAPITRE 6 – OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN REPONSES

6.1	Observation du public	45
6.2	Questions du CE	45
6.3	Concertation	50
6.4	Commentaires sur le projet de PLU	52
6.5	Analyse bilancielle	53

DOSSIER B : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES	57
--	----

ANNEXES	63
---------	----

L'élevage est une activité primordiale dans les coteaux, notamment de l'Astarac. Ils sont le dernier rempart avant l'embroussaillage. Le maintien et l'encouragement de cette activité sont essentiels au regard d'une topographie peu favorable aux cultures (pentes). 7 ICPE sont identifiées sur la commune. Parmi les activités rencontrées comme une alternative agricole, citons la vente directe de produits fermiers tels que le mouton ou encore la fabrication de produits de fourrage. Les principaux sites d'habitats groupés constituant de véritables quartiers sont le village (1) Le Hillet (3) Marcus (2) Barice / En Claverie (4).

CHAPITRE 1 - PRESENTATION D'UN PLU

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- assurer l'information et la participation du public,
- recueillir son avis en prenant en compte les profits éventuels des tiers et de veiller à l'intérêt général de l'opération projetée,
- formuler un avis motivé à l'autorité compétente, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1.2 DESCRIPTION D'UN PLU

Le Plan Local d'Urbanisme créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000, à travers la planification urbaine et stratégique, est un vecteur majeur du projet d'aménagement de territoire de la commune, par la mise en cohérence de ses différentes politiques (habitat, économie, mobilité, environnement...).

Prenant en compte les réglementations à la prévention des risques industrielles et technologiques, l'ensemble des mesures de protection de la nature et gestion de l'eau, le PLU doit concilier les besoins en logements, services et activités liés à la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements et les économies d'énergies.

La loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) a modifié des dispositions en matière de droit de l'environnement et de procédures. Elle institue notamment l'évaluation environnementale systématique des PLU.

L'article 5 du décret 2021-639 du 21 mai 2021 modifie les dispositions de l'article R.151-1 du CU dans le but de tirer les conséquences de la suppression du rapport de présentation du SCOT. Il prévoit ainsi que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et résilience, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. La loi 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a accordé un délai supplémentaire pour décliner les objectifs de réduction par deux du rythme de l'artificialisation des sols d'ici 2031 dans les PLU, avant le 22 février 2028.

La loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) a prévu l'inscription dans les documents d'urbanisme des zones d'accélération d'implantation des installations de production d'énergies renouvelables.

1.3 CONTENU DU PLU

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du CU. Il comprend :

1.3.1 Rapport de présentation

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il 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.

1.3.2 Programme d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit

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

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie,

le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

3 En cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

1.3.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Elles définissent un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant et les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les OAP peuvent déterminer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles définissent la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,

la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

1.3.4 Règlement

Le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles et forestières (N) ou agricoles (A)

Le règlement peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature

des constructions autorisées.

Le règlement comprend généralement un règlement écrit et des documents graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le

mentionne expressément.

Le règlement peut préciser les dispositions particulières concernant :

les zones agricoles, naturelles ou forestières (constructions et installations), la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, la densité, le stationnement et les équipements, réseaux et emplacements réservés.

1.3.5 Annexes et le cas échéant, des plans de secteurs.

Lorsqu'il tient lieu de programme local de l'habitat ou plan de déplacements urbains, le PLU comporte un programme d'orientations et d'actions.

Lorsqu'il est élaboré par un EPCI qui est autorité organisatrice de la mobilité au sens de l'article L.1231-1 du code des transports, le PLU peut tenir lieu de plan de mobilité.

Lorsque le PLU est soumis à évaluation environnementale en application des articles L.104-2 et suivants et R.104-8 et suivants du CU, le rapport de présentation décrit et évalue les incidences notables de ce plan sur l'environnement (article R.151-3 du CU).

CHAPITRE 2 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1 OBJET DU PLU

La procédure d'élaboration du PLU a pour objet de :

- assurer une compatibilité avec le cadre législatif, auquel la carte communale approuvée en 2011 ne répond pas sous plusieurs aspects.
- envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation de l'espace communal.
- garantir la diversification des fonctions urbaines et l'équilibre des territoires.
- préserver et mettre en valeur les ressources du territoire

Le PLU prévoit 19,92 ha classé en zones urbaines, 0,57 ha classé en zone à urbaniser, 1432,3 ha classé en zone agricole et 445,03 ha en zone naturelle.

Projet à l'horizon 2030 : l'objectif est de construire rapidement un document communal « transitoire », permettant de gérer au mieux le territoire avant l'arrivée d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) d'ici 2028.

En effet, la carte communale actuellement en vigueur ne répond ni aux objectifs réglementaires récents de limitation de la consommation de l'espace (hameaux agricoles offrant de larges terrains constructibles), ni aux objectifs de développement de la commune (souhaits de recentrage de l'urbanisation sur le village), ni aux objectifs du SCoT de Gascogne récemment approuvé.

La carte communale ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de l'espace communal. Le nombre de terrains constructibles diminue et certaines zones de la carte communale ne font pas l'objet de constructions ; le zonage est donc à modifier.

L'objectif est donc de proposer un document d'urbanisme communal cohérent, à l'horizon 2030 afin de gérer la période « transitoire » d'élaboration du PLUi.

2.2 CADRE JURIDIQUE

Délibération n° 2024/06 du 06 mars 2024 de Mme la président de la Communauté De Communes Astarac Arros en Gascogne, arrêtant le projet de PLU de la commune de LABEJAN.

Arrêté PT n° 01/2024 en date du 04/11/2024, de Mme la présidente de la Communauté De Communes Astarac Arros en Gascogne (CDCAAG) prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique d'une durée de 36 jours, du lundi 09 décembre 2024 au lundi 13 janvier 2025 inclus portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labéjan et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur.

Délibération du Conseil Communautaire Astarac Arros en Gascogne n° 2023/04 en date du 09 février 2023 actant le transfert de la compétence planification.

Délibération n° 1/2021 en date du 18/01/2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

2.3 HISTORIQUE

Le PLU de Labejan est en cours d'élaboration depuis plusieurs années. Pour bien comprendre la démarche, il est nécessaire de se rappeler l'historique de ce dossier :

2012 : La commune de Labejan décide de prescrire l'élaboration d'un PLU sur sa commune afin de remplacer la carte communale en vigueur qui ne répond plus aux attentes et enjeux de la commune en termes d'aménagement de son territoire.

2016 : 1^{er} arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées amènent à reprendre le document. En parallèle, le bureau d'études fait faillite et la commune se retrouve sans technicien pour reprendre le document.

2017 : reprise des études par un nouveau bureau d'études (TADD-ASUP)

2018 : 2^{ème} arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées sont globalement favorables. Le dossier est soumis à enquête publique. La mairie rentre en conflit avec Madame le Commissaire Enquêteur et décide, suite à un rapport d'enquête publique défavorable d'abandonner l'approbation de son PLU 2019).

2021 : reprise des études du PLU.

2022 : 3^{ème} arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal. Entre-temps, les contextes réglementaires et législatifs ont changé ; le projet de 2018 a donc dû être adapté. Malgré ces adaptations, les avis des Personnes Publiques Associées sont défavorables et amènent la collectivité à revoir son projet. Plusieurs réunions avec la DDT32 permettent d'ajuster au mieux le projet.

2024 : 4^{ème} arrêt du projet de PLU en Conseil Communautaire (transfert de compétence à l'intercommunalité). De nouvelles remarques émanent des Personnes Publiques Associées. Des réunions de travail ont lieu avec notamment la DDT32 afin de comprendre les points « bloquants ». L'objectif est d'ajuster le dossier sans reprise du PADD (afin d'éviter un nouvel arrêt du projet) pour ensuite le soumettre à enquête publique et l'approuver au plus vite.

2.4 TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.

Code de l'urbanisme : articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9 ; L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22.

Code général des collectivités territoriales : articles L.4251-1, L.4424-9, et L.4433-7.

Code des transports : articles L.1214-1, L.1214-2, L.1231-1.

Code de l'énergie : article L.141-5-3.

Loi 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM).

Loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP).

Loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et résilience.

Décret 2021-1345 du 13 octobre 2021.

Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).

Loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Loi 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en oeuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation

des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Loi 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

2.5 COMPOSITION DU DOSSIER PRÉSENTÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 PROCÉDURE

- 1.1 délibération de prescription du PLU (18/01/2021) – Commune de Labéjan
- 1.2 débat sur le PADD (26/10/2023) - CCAAG
- 1.3 délibération d'arrêt du PLU (06/03/2024) – CCAAG
- 1.4 MRAE : information sur l'absence d'observation dans le délai sur l'élaboration du PLU de Labéjan (01/07/2024)
- 1.5 délibération (facultative) sur les ajustements nécessaires au projet à la suite des avis des Personnes Publiques Associées (16/09/2024) – CCAAG
- 1.6 arrêté de mise à l'enquête publique du projet d'élaboration de PLU

2 RAPPORT DE PRÉSENTATION

- 2.1. rapport 1 : rapport de présentation
- 2.2. rapport 2 : résumé non technique
- 2.3. annexes cartographiques

3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DÉCLINÉ EN 5 AXES

- politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures et des densités
- équipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village
- valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène lié au territoire
- qualité de l'environnement et amélioration de la trame verte et bleue
- offre en réseaux de qualité

4 RÈGLEMENT

- 4.1. règlement écrit
- 4.2. prescriptions
- 4.3. règlement graphique zonage nord
- 4.4. règlement graphique zonage sud

5 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- centre bourg
- trame verte et bleue

6 ANNEXES

- 6.1. liste des annexes
- 6.2. annexes sanitaires
- 6.3. arrêté PPR RGA
- 6.4. arrêté PPRi
- 6.5. décret 1 risque sismique
- 6.6. décret 2 risque sismique
- 6.7. liste contraintes
- 6.8. liste servitudes
- 6.9. plan des servitudes
- 6.10. plaquette RGA
- 6.11. plaquette risque sismique
- 6.12. règlement PPR_RGA
- 6.13. règlement PPRi
- 6.14. zonage PPR RGA
- 6.15. zonage PPRi

7 AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

- 7.1. Listing et date des consultations
- 7.2. Avis des personnes publiques associées
- 7.3. Indications correctives au dossier PLU « complémentaire »**
- 7.4. Dossier de PLU « complémentaire » indiquant les ajustements proposés par la collectivité à la suite des avis PPA**
- 7.5. Remarques de la DDT32 sur le dossier de PLU « complémentaire »
- 7.6. avis complémentaire ABF et DDT

8 CARTE COMMUNALE

8.1. Note d'informations relative à l'abrogation de la carte communale

8.2. Carte Communale actuellement en vigueur sur la commune

9 ENQUÊTE PUBLIQUE

textes régissant l'enquête publique en ce qui concerne l'élaboration du PLU et l'abrogation de la carte communale.

NOTE CE : l'élaboration d'un second rapport de présentation du PLU de LABÉJAN débuté en 2012 (voir historique en 2-3) a été joint en 7.3. pour donner suite aux différents avis PPA. Les modifications apportées sont soulignées en jaune et rappelées dans un document séparé en 7.4.

En page de garde du rapport de présentation complémentaire, sont expliquées les informations et ajustements effectués.

CHAPITRE 3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUPPLÉANT

Par décision n° E24000077/64 en date du 02/09/2024, M. le président du tribunal administratif de PAU a désigné M. Michel HIGOA, en qualité de commissaire enquêteur et M. Gilles CONTESSI, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labéjan et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur.

Les modalités d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique d'une durée de 36 jours, du lundi 09 décembre 2024 au lundi 13 janvier 2025 inclus ont été prescrites par l'arrêté PT n° 01/2024 en date du 04/11/2024, de Mme la présidente de la Communauté De Communes Astarac Arros en Gascogne (CDCAAG) et définies conjointement avec les commissaires enquêteurs.

Phase préalable à l'enquête

3.2 RÉUNION PRÉPARATOIRE AVEC LE PORTEUR DU PROJET

Le 03 octobre 2024, j'ai rencontré en présence de Gilles CONTESSI, CE suppléant, au siège de la Communauté De Communes CDCAAG, Mme Sylvie LAHILLE, maire de Labéjan, François THIROT, 1^{er} adjoint, Mme Camille CAMBET, chargée de mission urbanisme à la CDCAAG, Mme Aurélie DULAU, du bureau d'études Atelier Urbanisme et Cadre de Vie (AUCV) afin de prendre connaissance des éléments du dossier et d'étudier sa recevabilité, concernant notamment :

- le projet,
- le cadre juridique,
- les documents mis à l'enquête,
- les dates et durée de l'enquête publique,
- les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Labéjan, siège de l'enquête publique,
- la publicité par affichage de l'avis d'enquête publique, sous la forme réglementaire, en mairie, aux entrées de la commune, aux abords du projet et la justification.
- le projet d'arrêté de Mme la présidente de la CDCAAG portant ouverture de l'enquête publique,
- le registre d'enquête et le recueil des observations,
- le projet d'avis d'enquête et les deux parutions réglementaires dans deux journaux locaux
- un site internet où pourra être consulté le dossier
- une adresse internet où pourront être envoyées les observations du public.
- la mise à disposition d'une tablette numérique pour consultation du dossier d'enquête publique.

Cette réunion préparatoire a été complétée par des nombreux échanges par mail ou téléphone concernant l'organisation de l'enquête publique en général et la rédaction de l'arrêté d'organisation et modalités de déroulement plus particulièrement, dans un esprit toujours très constructif, tourné vers l'information du public et la cohérence du projet.

3.3 AUTRES VISITES

Le 25 novembre 2024, accompagné par Mme Sylvie LAHILLE, maire de la commune et M. François THIROT, 1^{er} adjoint, j'ai visité la commune, les différents terrains de constructions projetés, les zones urbaines et à urbaniser, la ferme pédagogique, le site classé...

Le 05 décembre 2024, j'ai récupéré le dossier et le registre d'enquête publique au siège de la CDCAAG à Villecomtal s/Arros.

3.4 PUBLICITÉ LÉGALE ET RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux textes réglementaires (art R 123-11 du CE) et à l'article 11 de l'arrêté PT n° 01/2024 organisant l'enquête publique, l'avis d'enquête publique a été publié par la CDCAAG à deux reprises dans 2 journaux locaux :

- le 22 novembre 2024 et 13 décembre 2024 dans la Voix du Gers.
- le 22 novembre 2024 et 13 décembre 2024 dans Le Petit Journal.

3.5 AFFICHAGE ET CONTRÔLE IN SITU

L'affichage en mairie et sur les lieux du projet a été réalisé par la commune conformément à la réglementation (arrêté du PT n° 01/2024 et R123-11 du CE).



L'accomplissement de cette formalité a été verbalisée par une attestation remise au commissaire enquêteur. Un contrôle in situ a été effectué le 25 novembre 2024 et au cours des permanences.

3.6 OUVERTURE DU REGISTRE D'ENQUÊTE ET DE RECUEIL DES OBSERVATIONS

Le lundi 09 décembre 2024, à 09 heures, le registre d'enquête à feuillets non mobiles, chargé de recevoir les observations du public, a été ouvert, côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Tous les documents constituant le dossier présenté au public ont été paraphés.

Les observations peuvent être formulées conformément à l'article 5 de l'arrêté PT n° 01/2024 du 04/11/2024 de Mme la présidente de la CDCAAG.

- lors des permanences du commissaire enquêteur à la mairie de LABEJAN,
- par lettre adressée au commissaire enquêteur à la mairie de LABEJAN,
- par courrier électronique à l'adresse « enquetespubliquesplu@cdcaag.fr ».

Conformément à l'article cité précédemment, une tablette numérique a été mise à disposition du public à la mairie de LABEJAN et au siège de la CDCAAG à VILLECOMTAL S/ARROS.

3.7 CONTRÔLE DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

Les différentes pièces du dossier mis à la disposition du public ont également été visées et vérifiées dans leur complétude.

Pendant l'enquête

3.8 REGISTRE D'ENQUÊTE

Le registre d'enquête, la tablette numérique ainsi que le dossier ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

3.9 PERMANENCES

le commissaire enquêteur a assuré les permanences :

- lundi 09 décembre 2024, de 09h00 à 12h00
- samedi 21 décembre 2024, de 09h00 à 12h00
- lundi 13 janvier 2025, de 14h00 à 17h00

3.10 MESURES SANITAIRES

Du gel hydro alcoolique et des masques ont été mis à la disposition du public.

3.11 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Au cours des différentes permanences et tout au long de l'enquête publique, Mme le Maire de Labéjan a mis à ma disposition la salle du conseil. Les dossiers étaient présentés sur une table et les cartographies plans en format A0 étaient dépliées.

Tous les intervenants m'ont réservé le meilleur accueil qui a contribué grandement au bon déroulement de l'enquête.

La régularité de la permanence a été tenue conformément à l'article 6 de l'arrêté de Mme la présidente de la CDCAAG.

Phase postérieure à l'enquête

3.12 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant les 36 jours d'enquête, 1 personne a été reçue par le commissaire enquêteur.

3.13 CLÔTURE DU REGISTRE D'ENQUÊTE

Le registre a été signé et clôturé par le commissaire enquêteur le 13 janvier 2025, à 17 heures (article 12 arrêté CDCAAG). A la fin de l'enquête, le registre a été remis à la CDCAAG.

3.14 RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE

Durant l'enquête publique, je n'ai constaté aucune irrégularité. Le public a pu accéder en permanence au dossier et a pu me rencontrer durant ma permanence au siège de l'enquête publique à la mairie de Labéjan

J'affirme qu'elle s'est déroulée conformément à la procédure en vigueur et à l'arrêté du Mme la présidente de la CDCAAG.

3.15 BILAN DE L'ENQUÊTE

1 observation a été envoyée à l'adresse numérique.

DATE PERMANENCE	NOMBRE DE PERSONNES
09/12/2024	00
21/12/2024	01
13/01/2025	00

3.16 ACTIVITÉS AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

DATES	HORAIRES	LIEUX	OBJET
03/10/2024	10h00 à 12h00	siège CDCAAG – Villecomtal S/ Arros	réunion préparatoire
25/11/2024	16h00 à 17h30	Labéjan	visite des lieux
25/11/2024	17h30 à 18h00	Labéjan	Contrôle affichage
05/12/2024	13H00 à 14h00	siège CDCAAG – Villecomtal S/ Arros	récupération du dossier d'EP
09/12/2024	09h00 à 12h00	mairie de Labéjan	permanence
21/12/2024	09h00 à 12h00	mairie de Labéjan	permanence
13/01/2025	14h00 à 17h00	mairie de Labéjan	permanence

CHAPITRE 4 – PRESENTATION DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Préambule

La commune de Labejan dispose actuellement d'une carte communale qui reste applicable jusqu'à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a prescrit l'élaboration de son P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 18/01/2021.

À noter que la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne a prescrit en octobre 2023 l'élaboration de son PLU intercommunal. L'objectif du PLU de la commune de Labejan est de permettre de couvrir la période de transition entre aujourd'hui (où la carte communale en vigueur n'est plus du tout adapté au développement du territoire et aux objectifs de modération de la consommation foncière) et l'approbation du PLU d'ici 2028.

Diagnostic

La commune de Labejan se situe à une quinzaine de kilomètres au sud du chef-lieu de département, Auch, et à une dizaine de kilomètres au nord du chef-lieu de canton, Mirande.

Située à la confluence de deux entités paysagères : l'Astarac et le Pays d'Auch, la commune est desservie au nord-ouest par la RN21 (axe Auch-Tarbes classé à grande circulation) et appartient à la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne (CDCAAG). L'EPCI est issue de la fusion au 01/01/2013 de l'ancienne communauté de communes des Hautes-Vallées de Gascogne et Vals et Village en Astarac, à laquelle appartenait la commune et regroupe 37 communes pour 8 000 habitants.

À travers son appartenance à la CDCAAG, la commune de Labéjan est adhérente au :

- syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP),
- syndicat mixte de développement des côtes des Hautes Pyrénées qui a pour objectif de mettre en œuvre ou de soutenir toute action tant dans le domaine économique que social, culturel, environnemental, touristique et ce dans le cadre d'une charte de pays.

Exerce le service d'assainissement non collectif (SPANC)

- syndicat départemental d'énergie du Gers (SDEG)
- syndicat mixte des trois vallées (SM3V) ayant pour compétences exercées : fourrière animale, entretien des espaces communaux, voirie, entretien Rivière Gers, gestion d'un réseau d'eau brute de faible étendue, Assainissement non collectif.
- syndicat mixte de collecte des déchets du secteur sud (SMCD du secteur sud) gérant la récupération, le recyclage et la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

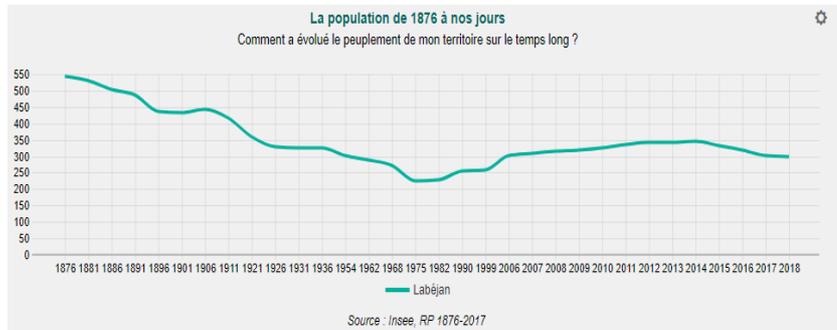
Démographie

Baisse de la population de 1876 (près de 550 habitants) jusque dans les années 80 (224 habitants en 1975).

Stabilisation de la population dans les années 90 et 2000 autour de 255-259 habitants.

Nouvelle augmentation de la population jusqu'en 2013 (341 habitants).

Dernière période intercensitaire défavorable avec une baisse de la population (295 habitants en 2019).



En parallèle, la taille moyenne des ménages est en diminution régulière, passant de 3.9 personnes par ménage en 1975 à 2.38 personnes par ménage en 2019. Ces chiffres traduisent le phénomène de « desserrement » des ménages observé de façon assez générale dans la population française depuis quelques décennies (lié à l'augmentation de la part de la population âgée, à la montée du nombre de familles monoparentales et à la régression de la cohabitation multigénérationnelle).

Le constat principal qui s'impose est un vieillissement de la population : les 0-44 ans sont moins nombreux au profit des 60-74 ans en très forte augmentation.

Économie et activités

La commune possède sur sa zone d'emploi 38 emplois soit un nombre en baisse par rapport à 2008 (56 à l'époque). Ce chiffre est très largement inférieur au nombre d'actifs ayant un emploi qui lui est en augmentation (passant de 149 en 2008 à 138 en 2019). L'indicateur de concentration d'emploi est donc en baisse et reste globalement moyen (27.9 en 2019 contre 37.9 en 2008).

La plupart de ces emplois sont salariés (79 %).

En 2020, la commune compte 20 établissements actifs, hors agriculture.

Un multiservices (multiple rural – point poste, épicerie, presse, pain et restaurant) est présent au village. Sa présence anime la rue principale. La municipalité est propriétaire des locaux et apporte une aide financière en faveur du maintien d'un service de proximité. 39.5% des emplois concerne le domaine agricole.

Agriculture

L'élevage est une activité primordiale dans les coteaux, notamment de l'Astarac. Ils sont le dernier rempart avant l'embroussaillage. Le maintien et l'encouragement de cette activité sont essentiels au regard d'une topographie peu favorable aux cultures (pentes).

En 2020, la commune compte 15 exploitations agricoles contre 20 en 2010. Parallèlement, la SAU augmente, passant de 1331 ha à 1467 ha. Le constat est identique au reste du territoire : les exploitations sont moins nombreuses mais exploitent des surfaces plus importantes

7 ICPE sont identifiées sur la commune : Campistron Arnaud (Lieu-dit « La Haille »), De HaanJan (Lieu-dit « Mounoustral »), EARL de l'Enclos (Lieu-dit « L'Enclos »), EARL Garros Laurent – porcins (Lieu-dit « Au Percuray »), GAEC d'en Traouère (Lieu-dit « En Traouère »), EARL Garros Laurent – bovins (ex GAEC de Lasserade), GAEC du Tuco – Serge Despax (Lieu-dit « Tuco »).

Services

Les services de santé (médecins, infirmiers, pharmaciens, kinésithérapeutes, etc.) sont disponibles à Mirande ou sur l'agglomération d'Auch.

Le village dispose d'une école, en RPI avec Miramont d'Astarac et Idrac Respaillès. 28 enfants sont scolarisés sur l'école de Labéjan (64 enfants dans le RPI) en 2023/2024 et bénéficient également de la cantine.

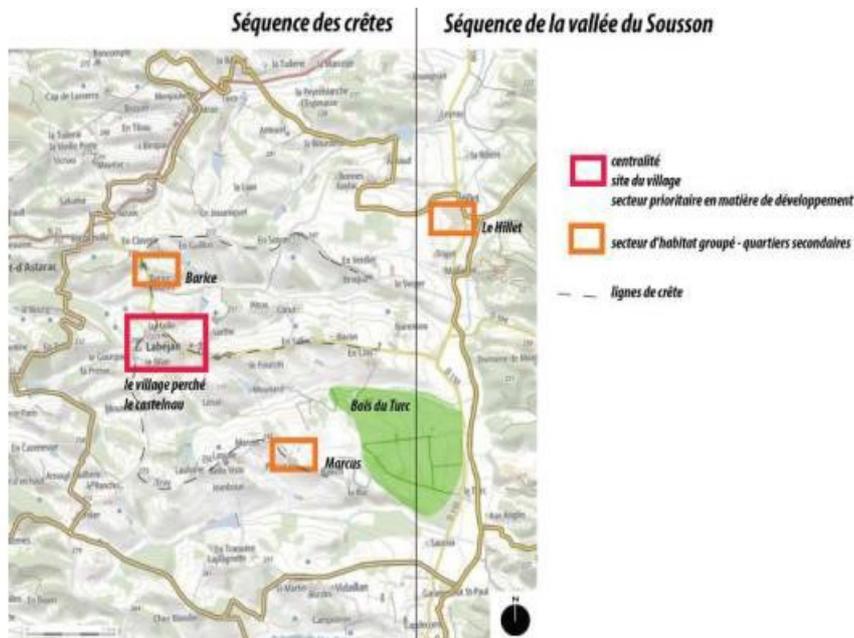
La commune se caractérise par une vie sociale importante comme le témoigne la vie associative. Actuellement, 4 associations organisent des manifestations et offrent une diversité de loisirs qui fédèrent les habitants.

Analyse urbaine et habitat

D'un point de vue de la culture de l'habitat, l'ensemble des constructions se situent sur les lignes de crêtes.

La majorité des sites habités concernent la séquence des coteaux, séquence principale sur la commune. D'autre part, à l'Est, un quartier nommé « Le Hillet », tourné vers Auch, s'est développé sur des terres surplombant la plaine inondable du Sousson. Les principaux sites d'habitats groupés constituant de véritables quartiers sont les suivants :

- Le village (1)
- Le Hillet (3)
- Marcus (2)
- Barice / En Claverie (4)



Patrimoine

Les anciens corps de fermes (bordes) participent à l'offre en matière de logements et de projet de rénovation.

Concernant le patrimoine reconnu sur la commune, nous pouvons citer :

L'église paroissiale Saint-Abdon-et-Sennen du XVème siècle (ISMH 1962) ;

La Chapelle Notre-Dame et son cimetière ;

Le château de Bonnes du XVIème siècle ;

La Chartreuse d'En Claverie ;

Les croix et calvaires du XIXème siècle ;

Le petit patrimoine rural : lavoir, fontaine, bordes traditionnelles, ...

Logement

Alors que le nombre d'habitants est en baisse, le nombre de logements augmente nettement depuis les années 1982, et plus particulièrement récemment depuis 1999 (+39 résidences principales) même si la tendance tend à se réduire plus récemment.

~~A noter que la commune a étudié plus précisément ces logements vacants et en dénombre réellement un seul en 2023 (6 logements vacants aux données LOVAC 2022 ; croisement en 2023 avec une vérification terrain de la part de la mairie — Le seul logement vacant aujourd'hui se situe au lieu-dit « Belle Visto — parcelle Z039 et n'est actuellement pas habitable (absence de sanitaires et de chauffage).~~

Note CE : 6 logements vacants recensés sur la base LOVAC en 2022 et 4 réellement vacants d'après la mairie, ces données seront corrigées pour l'approbation du PLU (mémoire en réponses).

Dynamique de la construction

Au cours de la période 2012-2021, la base de données Sit@del2 indique que 25 permis de construire, 1 permis d'aménager et 36 déclarations préalables ont été accordés. Cela démontre clairement l'attractivité de la commune. Sur la période 2012-2021, 15 nouveaux logements ont été autorisés, 9 de type « individuel pur »2 et 6 dans le cadre de logements « individuels groupés »3.

Données Mairie

Entre 2011 et 2020 (10 ans), 10 permis de construire ont été accordés (registre des permis de construire de la mairie) pour une consommation foncière de 17 538 m², soit une moyenne de 1750 m²/logement. Ces 10 nouvelles constructions n'ont pas été suffisantes pour compenser le phénomène de desserrement des ménages très important de la population (de 2.77 pers/ménage à 2.48 pers/ménage en 10 ans) qui a engendré une baisse de la population ces dernières années. La consommation foncière de l'ordre de 1.75 ha.

A titre de comparaison, le portail de l'artificialisation (CEREMA) indique, en bilan de référence de consommation d'ENAF (du 01/01/2011 au 01/01/2021) pour la **loi Climat et Résilience un total de 2ha.**

Équipements publics et réseaux

Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable du Gers, adopté en 2005, mentionne que le Gers a une ressource fragile tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. La ressource provient à 70% des eaux superficielles (Rivière du système Neste) et 30% des eaux souterraines (nappe Adour – Sables fauves – nappe profonde) et elle requiert d'être protégée. Il existe une soixantaine d'unités de production, c'est un nombre important et les collectivités ont des installations vieillissantes. Il est de plus en plus difficile de répondre à l'évolution des normes tant sur l'eau brute que sur l'eau distribuée.

La commune dispose de plusieurs poteaux incendie et d'une réserve.

L'ensemble de la commune est en assainissement non collectif et dépend du SPANC (Service Public d'Assainissement non Collectif) du Syndicat Mixte des 3 Vallées.

Un projet de mise en place d'un assainissement collectif a déjà été évoqué par la municipalité mais ne passe pas dans le budget et a donc été abandonné, d'autant que l'ensemble des raccordements passe techniquement en assainissement non collectif.

Les eaux pluviales sont collectées de façon naturelle dans les fossés au bord des routes ayant pour exutoire les ruisseaux et cours d'eau parcourant la commune. Ces eaux font aussi l'objet d'infiltration naturelle sur les parcelles.

Energie

Il n'y a pas de conduite de gaz sur la commune.

Il n'existe pas de projet de production d'énergie industrielle tel que chaufferie au bois, unité de méthanisation, etc.

Déplacements et transports

La commune est desservie à son extrême nord-ouest par la NR21 reliant Auch à Tarbes. Cette voie est classée à grande circulation et un recul de 75 mètres non constructible doit être appliqué, sauf demande de dérogation. La RD150 dessert également l'est de son territoire, le long de la rivière du Sousson. Le hameau du Hillet se trouve le long de cet axe. Le reste du territoire est desservi par des voiries communales.

Cependant, de nombreux chemins de randonnées à usage de loisirs sont connectés au niveau intercommunal. Les établissements publics (mairie, salles des fêtes) sont adaptés pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Il existe un parking au niveau de la mairie/salle des fêtes d'une capacité d'une dizaine de voitures et une place permettant de se garer devant l'église (environ 20 voitures).

La commune est desservie par une ligne de transport en commun (n°931 – Tarbes/Auch).

Un service de transports scolaires assure l'acheminement des élèves vers les différents établissements fréquentés (collège et lycée).

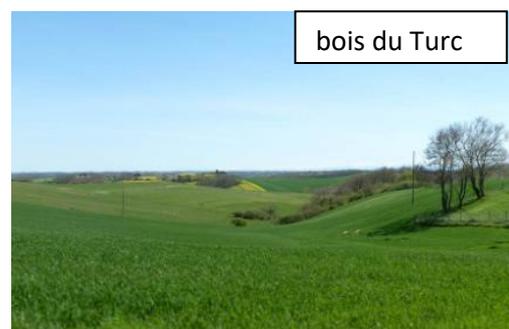
4.1.1 État initial de l'environnement

Compatibilité du PLU de Labéjan avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne :

- Tous les secteurs U et AU sont desservis correctement en AEP (quantitatif et qualitatif) ;
- Tous les secteurs U et AU doivent disposer d'un dispositif de traitement individuel des EU conforme à la réglementation en vigueur ;
- Le risque inondation est pris en compte ;
- Certaines haies et boisements sont préservés ;

Analyse paysagère

Le paysage local reste rural au fil du temps, avec quelques modifications d'usage et certaines zones délaissées (fermeture du paysage, perte de bâtiments), d'autres reconquises (quelques nouvelles constructions). Ainsi l'évolution constatée peut être qualifiée de dynamique rurale évoluant au fil des époques sans perdre son caractère.



La trace des anciens chemins maillant le territoire (carte état-major) est un potentiel pour le (re)développement d'une circulation douce sur le territoire.

Ce potentiel est à préserver par le biais de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en prenant notamment en compte le fait que des co-visibilités de crêtes à crêtes caractérisent le paysage communal. La préservation d'une dynamique agricole et notamment pastoral sur les coteaux contribuera à limiter la fermeture du paysage (colonisation pour les boisements). Le bois du Turc est un des bois les plus anciennement identifié sur les cartes, il est un élément repère et patrimonial du paysage communal. D'anciens chemins pourront être le support du (re)développement d'un maillage de déplacement doux sur la commune.

Éléments paysagers remarquables

Plusieurs éléments paysagers remarquables peuvent être identifiés pour leur rôle structurant dans le paysage, mais aussi dans l'identité communale :

Les boisements

Les haies

Les ripisylves

Un puit

Plusieurs calvaires

Gestion de l'eau

la prise en compte des schémas, plan et zonage de gestion de l'eau (SDAGE, PGE, zone sensible, vulnérable et zone de répartition des eaux) s'appliquant au territoire communal doit être faite dans le document d'urbanisme. Ensuite il a été vu que les eaux superficielles et souterraines ont une certaine sensibilité aux pollutions d'origine agricole et aux prélèvements pour l'AEP ou l'irrigation. Le Sousson est signalé dans un état moyen dans le SDAGE. La gestion qualitative et quantitative de la ressource couplée à la préservation du milieu aquatique (voir enjeu biodiversité) participe au maintien de la trame bleue. Enfin en matière de gestion de l'eau la prise en compte de l'aléa inondation sera également fait au sein du document d'urbanisme afin d'éviter l'exposition des biens et personnes à ce risque.

Préservation de la biodiversité

Des réservoirs écologiques sont présents sur la commune par le biais des ZNIEFF du coteau du Sousson et de la mare forestière du bois du Turc. Des actions de maintien/restauration/recréation de la fonctionnalité au sein des espaces agricoles et naturels avec un renfort de la capacité d'accueil de biodiversité des milieux agricoles permettront de préserver la biodiversité et les trames vertes et bleues. La présence de la Cistude d'Europe est une raison supplémentaire au maintien de ces milieux essentiels à sa survie. La traversée de la RN21 près de la Poste Neuve est identifiée comme obstacles aux continuités écologiques dans le SRCE. Le PLU ne peut agir sur ces obstacles, mais peut protéger les réservoirs écologiques.

Le PLU peut également être un outil pour faire cohabiter l'activité agricole et l'urbanisation. Enfin, par ces pollutions, en produits phytosanitaires notamment, mais aussi par la consommation en eau pour l'irrigation, l'alimentation des bêtes ou le nettoyage des exploitations, l'agriculture a également un rôle non négligeable dans la gestion de l'eau.

Utiliser les ressources naturelles pour les économies d'énergies

le Gers comme toute la région bénéficie d'un contexte climatique intéressant pour la production d'énergie renouvelable et notamment solaire (photovoltaïque ou production d'eau chaude), à cette ressource s'ajoute le potentiel en biomasse par le bois (Astarac deuxième région forestière du département), la géothermie (sous réserve de faisabilité technique et financière) et les déchets fermentescibles (production de biogaz par les ordures ménagères ou les déchets agricoles).

Note CE : les zones ont été délibérés par le Conseil Municipal de Labéjan le 20 décembre 2023 (voir annexe 2 du présent mémoire en réponse). Les cartes seront prochainement disponibles sur le site de l'État.

Synthèse des enjeux environnementaux : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)	La ZNIEFF 2 « Coteau de Sousson » concerne moins de 1ha du territoire communal, à l'extrémité nord-est de la commune.
Trame verte	Les espaces boisés représentent près de 410 ha sur le territoire dont près de 50 ha de haies. Le bois du Turc est la forêt la plus importante et permet le maillage des trames écologiques d'est en ouest, notamment via des haies.
Trame bleue	De nombreux cours d'eau parcourent le territoire. La plupart dépendant du bassin versant du Sousson (à l'exception de ceux à l'extrême ouest du territoire)

Étude de densification

Entre l'arrêt du projet de PLU en Conseil Communautaire et les consultations obligatoires, les services de la DDT ont affinés leur méthode d'identification des enveloppes urbaines et d'analyse du potentiel bâti. Il a donc été demandé à la commune de prendre en compte cette nouvelle méthodologie dont les cartes d'expertises ont été réalisées par la DDT.

	Surface de l'enveloppe urbaine		Potentiel de densification	
	commune	DD32	commune	DDT 32
Village	4.03 ha	3.64 ha	0.49 ha (jardins)	0.064 ha
Barice	5.74 ha	4.78 ha	0.38 ha (agricole)	0.10 ha
Hillet	5.41 ha	4.32 ha	0 ha	0 ha
TOTAL	15.18 ha	12.74 ha	0.87 ha	0.16 ha

Synthétiquement, l'enveloppe urbaine définie par la commune est plus large que celle définie par la DDT 32 pour plusieurs raisons :

- Pour le village, prise en compte de la maison existante au sud de la route (espace déjà consommé depuis plus de 10 ans)
- Pour le hameau de « Barice », prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrée récemment dans l'enveloppe urbaine alors qu'elles sont exclues de l'enveloppe de la DDT mais prise en compte par la suite dans la consommation « programmée ».
- Pour le hameau de « Hillet », l'enveloppe urbaine de la commune intègre les grands jardins au sud du hameau qui sont exclus de l'enveloppe urbaine de la DDT.

Aucun nouveau logement ne pourra être construit au « Hillet » pour cause de faiblesse des réseaux (règlement du PLU limitatif).

A la suite de ces deux études, il a été défini un solde théorique restant à consommer de 0.7169 ha.

Note CE : le dossier d'arrêt a été établi sur la base de l'étude de densification élaborée par la commune. L'étude de densification faite la DDT a été fournie au moment de la consultation des PPA : elle est fournie à titre informatif.

4.1.2 Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Le P.A.D.D. s'appuie sur les enjeux communaux et les objectifs décrits précédemment. Il prend en compte les objectifs assignés aux documents d'urbanisme issus du cadre législatif et réglementaire (et notamment lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et habitat », loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement », loi portant « Engagement National pour l'Environnement », loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) » **et surtout les dernières dispositions réglementaires issues de la loi « Climat et Résilience » de 2021.**

AXE 1 – Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures, des densités

Orientation :

- permettre le développement d'un cadre de vie favorisant l'arrivée de nouvelles familles et la vie sociale de quartier (relations de voisinage)
- recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg et les hameaux existants afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels et ainsi limiter le mitage du territoire est devenue une obligation réglementaire.

Objectif :

le souhait des élus est de privilégier les futures constructions en continuité du centre-bourg où se trouvent des services de proximité (mairie, école, commerce de proximité) ainsi que de renforcer les hameaux les plus développés dans la mesure de la possibilité des réseaux.

Le hameau du Hillet, le plus important, n'est pas étendu du fait de la faiblesse des réseaux.

Le hameau de « Barice » est identifié comme pouvant être densifié uniquement.

Traduction dans le PLU :

les zones constructibles U et AU sont limités au centre-bourg et aux hameaux du Hillet et de Barice.

À noter que le développement au sud du village n'a pas été retenu pour ce projet.

En effet, l'objectif est de permettre l'approbation rapide de ce PLU communal pour une application « transitoire » avant l'approbation prochaine, d'ici 2028, du PLU intercommunal. Il faut noter que la carte communale actuellement en vigueur ne permet plus de gérer de manière cohérente le développement de la commune. Il a donc été décidé de finaliser le PLU communal, démarré il y a de nombreuses années, pour permettre de gérer au mieux le développement de la commune avant la mise en place du PLUi, aujourd'hui en cours d'élaboration par la Communauté de Communes. Dans ce contexte, le développement de l'urbanisation au sud du village est reporté à plus long terme car il s'agit d'un secteur stratégique, notamment au niveau des enjeux paysagers, qui nécessite une réflexion poussée en termes de desserte et de formes urbaines.

- Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée et limiter la consommation foncière.

Si la population de Labéjan était en hausse depuis les années 80 jusqu'en 2014, on observe depuis plusieurs années une baisse démographique importante. Cela s'explique notamment par la faible proportion de terrains disponibles dans la carte communale actuelle (forte rétention foncière sur certains terrains). Les élus de la commune de Labéjan souhaitent donc inverser la tendance et permettre à de nouvelles familles de s'installer en proposant des espaces constructibles disponibles rapidement et en cohérence à l'esprit du village.

Cette volonté communale s'appuie sur les objectifs du SCOT de Gascogne approuvé en 2023, et notamment les chiffres suivants :

SCOT GASCOGNE	HORIZON 2030	HORIZON 2035	HORIZON 2040
POPULATION A ACCUEILLIR	+ 9 habitants*	+ 13 habitants*	+ 15 habitants
BESOINS EN LOGEMENTS	+ 13 logements*	+ 17 logements*	+ 20 logements
CONSOMMATION D'ESPACE MAXIMUM	1.18 ha	1.59 ha	1.88 ha

- Promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité :

les quartiers plus récents présentent une organisation différente que la commune souhaite prendre en compte, tout en améliorant la relation et la cohérence entre les 2 entités urbaines.

Traduction dans le PLU :

règles architecturales respectueuses des principes de construction traditionnels, éléments patrimoniaux bâtis (croix, lavoirs, puits, ...) et boisés (haies, ripisylve, boisements, ...) identifiés comme éléments remarquables du paysage.

- Gérer et préserver les caractéristiques de l'habitat isolé :

les anciens sièges d'exploitations sont autant de secteur qui participent à l'offre en matière de réoccupation et de nouveaux usages. « Bâtiments patrimoines », ils témoignent d'une culture rurale qui se réinvente avec le temps, à travers l'arrivée de nouvelles familles, le développement du tourisme rural ou encore d'autres projets. Leur isolement en font des biens constructibles fragiles et en osmose avec leur environnement au regard notamment de leur architecture, celle de l'Astarac, des techniques de la terre crue. Assujettis à des projets de rénovation, leur architecture identitaire, profondément culturelle, doit être respectée. Ces constructions sont des ambassadrices culturelles du territoire de la commune.

Objectif :

ne pas favoriser ce type de construction afin de ne pas intensifier le mitage du territoire, mais, permettre l'évolution des constructions existantes sous conditions : extensions mesurées.

AXE 2 - Équipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village

Orientation :

associer une politique d'accueil des nouveaux ménages au maintien de l'école rurale

L'école rurale fonctionne en RPI avec la commune de Miramont d'Astarac. La commune de Labejan souhaite ainsi pérenniser ces équipements en permettant l'accueil d'une population jeune, avec des enfants. Il s'agit de proposer des logements adaptés d'un point de vue des envies, des besoins et des possibilités (notamment financières) de ces jeunes couples.

Objectif :

proposer des zones constructibles diversifiées pour s'adapter à la demande (taille des terrains, offre en locatifs, localisation notamment).

Traduction dans le PLU :

les zones ouvertes à l'urbanisation sont diverses et variées (centre-bourg ou hameaux).

Orientation :

favoriser l'installation et le développement du commerce de proximité, de l'artisanat et de toutes autres activités compatibles avec le voisinage d'habitation.

L'attractivité du territoire passe par la présence de services et commerces de proximité sur le territoire.

Objectif :

développer le tissu économique au sein du village (centre-bourg notamment) à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et soutenir le commerce de proximité et privilégier l'installation des activités non compatibles avec l'habitat dans les zones artisanales existantes ou à venir du territoire communautaire.

Traduction dans le PLU :

le règlement autorise l'implantation de commerces et services de proximité sans nuisances pour le voisinage en zones U et AU.

Orientation :

- décliner des espaces dédiés à la vie du village

- développer la vie de village et les liens sociaux sont des objectifs fondamentaux pour les élus.

Objectif :

préservation, amélioration et création de lieux publics (places, terrains de sports, ...) via la création notamment d'emplacements réservés.

Traduction dans le PLU :

création de plusieurs emplacements réservés pour des équipements publics.

Orientation :

- travailler la qualité des liaisons piétonnes
- développer la vie de village et les liens sociaux sont des objectifs fondamentaux pour les élus.

Objectif :

à long terme, identifier et créer de nouvelles liaisons piétonnes.

Orientation :

accompagner la desserte numérique.

L'accès aux équipements numériques est aujourd'hui un élément essentiel au développement de l'activité économique dans un territoire tel que celui de LABEJAN, que ce soit pour les habitants, les entreprises, les exploitations agricoles, ...

De la même façon, l'installation de nouvelles entreprises ou le développement du télétravail sont fortement conditionnés par les conditions d'accès à internet.

Objectif :

- défendre l'accès à la meilleure desserte possible auprès des instances décisionnaires,
- accompagner le développement des équipements dans le cadre des compétences communales.

Traduction dans le PLU :

- à court terme, privilégier les secteurs d'extensions urbaines dans les quartiers les mieux desservis ;
- à long terme, défendre auprès des instances décisionnaires l'accès à la meilleure desserte numérique possible.

Orientation :

- identifier la RN21 comme un axe fédérateur aux multiples séquences.

La Route Nationale 21 est un axe d'intérêt régional qui est marqué aussi par sa dangerosité en raison de la zone de virages, du dénivelé, de la vitesse pratiquée. Elle est dépourvue d'une échelle humaine.

Objectif :

accompagner sa mutation en requalifiant certaines sections sur la commune afin de maintenir une halte aux voyageurs et usagers (véhicules légers, poids lourds, cyclistes).

Traduction dans le PLU :

respecter la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RN21 (pas de zones constructibles). Si besoin, en lien avec le CG32, mise en place d'emplacements réservés.

AXE 3 – Valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène lié au terroir

Orientation :

maintenir et promouvoir l'agriculture sur la commune.

Il s'agit de permettre l'évolution des structures agricoles, élément essentiel à la vie économique du village. La commune compte plusieurs exploitations agricoles, dont des élevages implantés à proximité des habitations. La commune souhaite préserver cette activité traditionnelle, mais l'agrandissement des structures existantes et l'arrivée de nouveaux habitants rendent nécessaire une meilleure gestion du territoire pour limiter les risques de conflits d'usage.

Objectif :

- permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en limitant le développement des zones d'habitat à proximité des bâtiments d'exploitation (conflits d'usage potentiels, traitement des zones de transition entre espaces bâtis et zone agricole) ;
- maintenir le potentiel agricole dans la plaine et sur les versants pour le maintien d'une agriculture pérenne : protection stricte des grandes unités agricoles et des sols à bonne valeur agronomique ;
- faciliter l'installation des nouveaux agriculteurs sur les secteurs les plus favorables à l'activité ;
- permettre le développement d'activités complémentaires (agrotourisme, vente directe, gîtes et campings à la ferme, atelier de transformation, ...). La valorisation des circuits courts est à privilégier ; Ces projets doivent être identifiés sur le zonage via des zones dédiées (STECAL).

- autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère en zone agricole à condition de ne pas créer de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et sous réserve de la capacité des réseaux. Les grandes lignes architecturales du bâtiment devront être conservées.

Traduction dans le PLU :

les zones agricoles (A) sont majoritaires sur le territoire : seuls les boisements et ripisylves sont classés en zones naturelles (N) et une zone non constructible agricole (Ap), même pour des bâtiments agricoles est instaurée autour du village et au lieudit « En Claverie » dans l'objectif de limiter les conflits d'usages et de préserver des vues vers et depuis le village et le château. Dans la même optique, les zones constructibles définies respectent les distances de recul obligatoires avec les bâtiments d'élevage (50 ou 100 m en fonction de la réglementation).

A noter également l'identification de 3 projets en agrotourisme (création de STECAL – Aa) ; 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 ». La ferme pédagogique du « Vallon des rêves » est classée en zone « UL ».

Orientation : Encourager le développement des activités touristiques en milieu rural

L'activité touristique reste une activité économique majeure sur le territoire que les élus souhaitent pérenniser.

Objectif :

- accompagner l'intercommunalité dans le développement des sentiers de randonnée ;
- réfléchir à la mise en place d'une signalétique permettant la découverte du village ;
- mettre en valeur l'environnement naturel et le patrimoine architectural et historique remarquable ;
- accompagner la diversification des activités agricoles (en lien avec l'identification de STECAL).

Traduction dans le PLU : les éléments du paysage remarquables sont identifiés dans le plan de zonage afin d'être préservés. 4 STECAL sont également identifiés pour permettre l'identification de 4 projets d'agrotourisme (ferme pédagogique, accueil public, logements insolite, centre équestre).

Note CE : en définitive le PLU identifie 3 STECAL et crée une zone UL destinée à la ferme pédagogique du Vallon des rêves.

AXE 4 – Qualité de l'environnement et amélioration de la Trame Verte et Bleue

Orientation : préserver les continuités écologiques et les ripisylves et intégrer cette thématique au sein des projets d'urbanisation

La prise en compte de la trame verte et bleue est un objectif majeur pour la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.

Objectif :

- assurer la protection des espaces naturels constitutifs de la « TVB » en les préservant de toute activité susceptible de nuire à leur qualité ou de perturber la faune et la flore ;
- permettre aux espaces interstitiels de jouer un rôle de corridor écologique et/ou de réservoir de biodiversité localisé et spécifique en favorisant le maintien des habitats naturels : haies, bosquets, espaces publics boisés d'essences locales, ...
- conserver les corridors au sein des espaces d'urbanisation : espaces verts, noues enherbées, haies, ...

Traduction dans le PLU : les boisements et ripisylves sont protégés par un classement en éléments remarquables du paysage. Les haies sont identifiées également dans les OAP.

Orientation : prise en compte des risques et des contraintes

La commune est soumise à différents risques naturels : séisme, débordement à proximité des cours d'eau, secteurs humides et/ou sensibles aux mouvements de terrain. La pente constitue par ailleurs une contrainte qu'il convient de prendre en compte pour certains quartiers.

Objectif :

- limiter voire interdire les extensions urbaines au sein des secteurs à risques ;
- gérer les eaux pluviales : prise en compte de la capacité des ruisseaux dans la définition des zones constructibles, prescriptions relatives à l'aménagement des parcelles ou à la mise en place de dispositifs de rétention, de récupération et/ou de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du quartier, limitation de l'imperméabilisation des sols sur les parcelles.

Traduction dans le PLU :

les boisements et ripisylves sont protégés par un classement en éléments remarquables du paysage.

4.1.3 Choix retenus pour le règlement graphique et écrit

L'affectation dans l'un ou l'autre des 4 grands types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) et le cas échéant dans l'une de leurs subdivisions est essentiellement basée sur l'utilisation des sols.

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme et précisées dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

CHOIX DE ZONAGE

Principes généraux

En premier lieu, les choix de zonage se sont appuyés sur les principes suivants :

- Création d'une zone urbaine Ua, à vocation dominante d'habitat correspondant aux limites actuelles du village ancien ;
- Identification de certains équipements publics dans une zone urbaine spécifique Uec : terrain de sports, église, cimetière, et espaces d'équipements en projet, ... Les zones prochainement équipées sont également classées en zone Uec (secteur de parkings et espaces verts au nord-est du village par exemple) ;
- Renforcement prioritaire du village, dans sa stricte continuité, avec différentes zones à urbaniser à vocation principale d'habitat 1AU à court terme ;
- Renforcement du hameau de « Barice » ;
- Limitation à l'existant du hameau du Hillet pour cause de faiblesse des réseaux ; les constructions existantes doivent pourvoir néanmoins évoluer ; • Création d'une zone UL destinée à la ferme pédagogique du Vallon des Rêves ;
- Traduction de la trame verte et bleue par un zonage « N » (naturel) concernant notamment l'ensemble des boisements, haies et ripisylves (Sousson et affluents) ;
- Identification en éléments remarquables du paysage des éléments clés composants le territoire pour des raisons patrimoniales (puits, calvaire), paysagères et de lutte contre les risques (haies, boisements) ;
- Création de STECAL permettant la diversification des sièges d'exploitations agricoles (Aa) ;
- Mise en place d'une zone agricole préservée autour du village et du château de « En Claverie » pour des raisons paysagères mais aussi afin d'éviter les conflits d'usage.

Le règlement s'organise de la manière suivante sur les quatre zones définies :

Zones urbaines :

- **une zone urbaine Ua** pour le centre-bourg ancien où la construction en limite de voirie est obligatoire afin de préserver le front bâti existant, notamment dans la rue principale ;
- plusieurs zones urbaines Ub correspondent aux zones d'extensions du centre-bourg et au hameau de Barice (habitat traditionnel et plus récent).
- **une zone urbaine Uc** pour le hameau du Hillet. Du fait de la faiblesse des réseaux d'une part et du risque d'inondation d'autre part, ce hameau est identifié comme de l'existant ; aucun nouveau logement y est admis ;

- **plusieurs zones Uec** correspondant aux équipements publics et/ou collectifs et sportifs/loisirs ;
- **une zone UL** permettant le fonctionnement de la ferme pédagogique du Vallon des Rêves (**note CE : à la demande de DDT**).

Zones à urbaniser :

La zone 1AU d'extension du centre-bourg fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, définissant ainsi les densités minimums à atteindre, les accès, les haies à préserver et/ou à créer.

Zones naturelles :

La zone N correspondant aux espaces boisés et bordures des cours d'eau, qui s'inscrit dans le projet de trame verte et bleue.

Zones agricoles :

- **une zone A** destinée à accueillir les constructions et installations à vocation agricole ;
- **une zone Ap** destinée à la préservation des paysages où toutes les constructions et installations sont interdites, y compris celles à vocation agricole. Permet également, aux abords du village, de limiter les conflits d'usage ;
- **des STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) permettant d'identifier les **sièges d'exploitations agricoles (Aa)** où des projets de diversification agricoles sont identifiés.

Bilan de l'accueil en logements

SECTEURS	ACCUEIL NOUVEAUX LOGEMENTS POSSIBLES	SURFACES DISPONIBLES
VILLAGE	11-12 nouveaux logements possibles, principalement en extension (OAP encadrant les densités minimales à atteindre)	0.10 ha en densification (avec rétention) 0.62 en extension
BARICE	2 nouveaux logements possibles en densification	0.34 ha en densification (avec rétention)
HILLET	Pas de possibilité (faiblesse des réseaux) Règlement écrit ne permet que des évolutions de l'existant, sans création de nouveaux logements.	0 ha (pas de densification possible, ni d'extension)
LION	Dédié au fonctionnement de la ferme pédagogique	0 ha
TOTAL	13-14 nouveaux logements	+ 0.44 ha en densification +0.62 ha en extension (consommation ENAF) Surface compatible avec le solde théorique restant à consommer défini par la DDT soit 0.71ha).

Bilan des surfaces

ZONAGE PLU	LIBELLES DES ZONES	SUPERFICIE (HA)
UA	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Secteurs du centre-bourg ancien	2,12
UB	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Secteurs d'extensions	6,77
UC	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Quartier Hillet, limité à l'évolution de l'existant	5,41
UEC	Zones urbaines à vocation dominante d'équipement	3,78
UL	Zone urbaine à vocation dominante de loisirs avec activité	1.84

	agricole	
1AU	1AU - Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation à court terme	0,57
A	Zones agricoles	1356.28
AA	Zones agricoles dédiée à la diversification d'une exploitation agricole (STECAL)	0.13
AP	Zones agricoles préservées où tout bâtiment (y compris à usage agricole) est interdit	73,68
N	N - Zones naturelles, souvent boisées	442.63

Chaque zone comprend un règlement écrit portant sur les caractéristiques, les objectifs poursuivis et les règles applicables.

4.1.4 CHOIX RETENUS POUR LES PRESCRIPTIONS

4.1.4.1 EMBLEMES RESERVES

La commune a identifié 2 emplacements réservés :

Éléments identifiés (Localisés sur le règlement graphique)	Type de prescriptions (code CNIG)	Type de prescriptions (Libellé)	Référence au Code de l'Urbanisme	Surface
ER1 – réserve incendie et zone de loisirs	0503	Emplacement réservé	L151-41-1°	1737.7 m ²
ER2 – Création d'un espace vert et d'une aire de détente	0503	Emplacement réservé	L151-41-1°	807.2 m ²

ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES au titre des articles L151-19 - L151-23 et R151-3 du code de l'urbanisme

Éléments identifiés (Localisés sur le règlement graphique)	Type de prescriptions (code CNIG)	Type de prescriptions (Libellé)	Référence au Code de l'Urbanisme
Éléments Paysagers Remarquables (ERP) : calvaire, puits, ...	0701	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural N°1 : puit et œuvre d'art au village N°2 : Croix N°3 : Croix N°4 : Fontaine N°5 : Chapelle	L151-19 R151-43
Éléments de Paysage Trame bleue correspondante au cours d'eau identifié sur le plan de zonage et incluant leurs ripisylves sur une largeur de 10 mètres par rapport aux berges	0704	Éléments de paysage , (sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique)	L151-23 R151-43
Éléments de Paysage Trame verte correspondante aux zones boisées à préserver et aux haies.	0705	Éléments de paysage correspondant à un espace boisé, (sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique)	L151-23 R151-43

En supplément des règles de zonage édictées dans chaque zone, concernant les éléments remarquables de paysages : les éléments techniques représentatifs de l'usage de la construction (volume, couverture et autres éléments de maçonnerie) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique dument justifiée.

Ainsi, il est possible de restaurer les édifices et/ou d'en changer leur destination à condition de conserver les grandes caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine et que le changement de destination soit autorisé par le règlement de la zone.

- Éléments de paysage :

Trame bleue : cours d'eau, incluant leurs ripisylves sur une largeur de 10 mètres par rapport aux berges

Trame verte : Zones boisées et ripisylves (CNIG : 0704 et 0705)

- Utilisations des sols et destinations des constructions : toute construction y est interdite à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils ne peuvent pas être installés dans une autre zone.

L'affouillement et l'exhaussement des sols sont également interdits.

- Caractéristiques des clôtures : les clôtures doivent être suffisamment perméables pour permettre la circulation de la faune sauvage : grillage à maille large ou de type fils métalliques (maille et écartement entre fils supérieurs ou égaux à 25cm), respectant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1.30 mètre.

- Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis : la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression ou la modification des éléments constitutifs de la haie ou du boisement est soumise à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts. Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants : exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipement publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel.

4.1.4.2 BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Concernant les deux bâtiments identifiés, pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : En Jouanniquet (parcelle ZT23) et Marquis (parcelle ZD48), en supplément des du règlement propre à chaque zone, s'appliquent d'autres règles :

- le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les lignes architecturales du bâtiment d'origine soient conservées.

- la restauration en vue d'un changement de destination s'apparente à une intervention sur le bâtiment en respectant son intégrité. Les matériaux utilisés seront ceux que l'on trouve traditionnellement utilisés sur place et les percements anciens dans la maçonnerie seront conservés ou restaurés (ouvertures, encadrements, menuiseries, volets). Les nouvelles ouvertures ne pourront être envisagées qu'exceptionnellement et devront rester cohérentes avec la composition architecturale traditionnelle du bâtiment.

4.1.5 CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la commune souhaite aménager des secteurs urbains ou à urbaniser de son territoire. Ces orientations ont une portée particulière puisqu'elles s'imposent à la délivrance des permis de construire dans une relation de compatibilité.

La commune a choisi de mettre en place des O.A.P. pour les secteurs d'extensions de l'urbanisation, au centre-bourg.

Les secteurs 1AU ont été choisis afin :

- De proposer une cohérence avec l'urbanisation existante du village : en stricte continuité de l'existant
- De limiter les impacts paysagers que pourrait engendrer de nouvelles constructions depuis les vues lointaines vers le village
- D'imposer une gestion paysagère de transition entre les espaces à bâtir et les zones agricoles et naturels en bordure du village
- D'imposer des accès cohérents aux parcelles en extension

- A noter que pour la zone 1AU la plus au sud, il s'agit de poursuivre la continuité avec la zone dédiée aux équipements qui va être prochainement aménagées (parkings église et espaces verts).

La densité minimale recherchée 10 à 11 logements / ha soit environ 1100 m² par logement avec un objectif minimum d'accueil de logement sur ce secteur : 6-10 nouveaux logements créés (0,57 ha en zone 1AU).

Pour le secteur à l'est de l'église, implantation des constructions au plus proche de la limite ouest afin d'éviter toute interaction visuelle avec l'église (exigence ABF).

4.1.6 PRISE EN COMPTE DU SCOT DE GASCOGNE

La commune de Labéjan appartient à la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne qui regroupe 37 communes. La commune de Labéjan est classée dans la catégorie des communes rurales et périurbaines (niveau 5).

Objectifs du SCoT de Gascogne pour la Communauté de Communes « Astarac Arros en Gascogne » :

- Consommation foncière maximum de l'ordre de 88 ha à l'horizon 2040,
- 75 % de cette consommation foncière dédiée aux communes de niveaux 5, soit 66 ha pour 35 communes (Villecomtal sur Arros et St Michel étant de niveau 3 et 4).
- Soit environ 1.18 ha / commune de niveau 5 de la CC à l'horizon 2030.

Dans cette optique et considérant que la commune de Labéjan bénéficie d'une situation stratégique sur le territoire intercommunale (proximité d'Auch – 16 kms, facilité de déplacements via la RN21, dynamique de constructions positives ces 10 dernières années, peu de logements vacants), la consommation communale d'espace NAF (Naturel Agricole et Forestier) est définis aux alentours de 2 ha, soit une surface moyenne par logement de l'ordre de 1100 m².

4.1.7 LIENS AVEC PARC NATUREL REGIONAL DE L'ASTARAC

Depuis 2017, la commune de Labéjan au travers de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne fait partie de la démarche d'élaboration du Parc Naturel Régional d'Astarac. La charte est en cours d'élaboration et devraient être finalisée en 2025.

A ce jour, et après un travail avec le territoire et les élus, voici les ambitions qui sont portées et qui se déclineront dans les prochains mois :

Ambition 1 : s'engager en conscience pour les paysages de l'Astarac de demain

Ambition 2 : Agir pour une mosaïque paysagère vivante, renforcée et source d'équilibre et de résilience

Ambition 3 : Agir pour une économie locale et exemplaire qui valorise et renforce les qualités de la mosaïque paysagère

Ambition 4 : Agir pour une campagne vivante, une ruralité réinventée, heureuse et accueillante

Le projet de Plu de Labéjan a été élaboré dans l'esprit des grandes orientations discutées en réunion de travail PNR, à savoir :

- Mise en place de trames de protection paysagère et notamment la préservation des haies (renforcement des continuités écologiques et de la mosaïque paysagère).
- Réduction de la consommation foncière et définition des usages comme garant de la mosaïque paysagère.
- Mise en place d'OAP permettant l'intégration des nouveaux quartiers d'urbanisation à venir : intégration paysagère, habitat diversifié, préservation des haies (transition agroécologique).
- Limitation du développement des hameaux et réduction de la consommation foncière en lien avec les ambitions portées sur l'eau et les sols par le projet de PNR.
- Mise en place de STECAL pour les projets touristiques.

4.1.8 ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Analyse des permis de construire

Entre 2011 et 2020 (10 ans), 10 permis de construire ont été accordés (d'après le registre des permis de construire de la mairie) pour une consommation foncière de 17 538 m², soit une moyenne de 1750 m²/logement. Ces 10 nouvelles constructions n'ont pas été suffisantes pour compenser le phénomène de desserrement des ménages très important de la population (de 2.77 pers/ménage à 2.48 pers/ménage en 10 ans) qui a engendré une baisse de la population ces dernières années.

Les surfaces concernées ont été prélevées sur l'espace agricole (terres labourables et prairies essentiellement) et les espaces naturels ou forestiers de la commune n'ont pas été affectés.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Afin de compenser le phénomène de desserrement des ménages (lié au vieillissement de la population) et d'encourager l'arrivée de jeunes ménages sur la commune dans le but notamment de maintenir les services en place (école), la volonté municipale est de conforter le scénario volontariste de constructions à l'horizon 2030, conforme au projet du SCoT de Gascogne (Schéma de Cohérence Territoriale).

	OBJECTIFS	HORIZON 2023
ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE	+ 0.1 %/an	Accueil d'environ 10 habitants supplémentaires soit 305 habitants
BESOIN EN LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE	Moyenne de 2.2 personnes / ménages	+ 4 à 5 nouveaux logements
BESOIN EN LOGEMENTS POUR PRENDRE EN COMPTE LE DESSERREMENT DES MENAGES	2.34 → 2.2 personnes / ménages	+ 7 nouveaux logements
RECONQUETE DES LOGEMENTS VACANTS	Données communales : 1 logement vacant en 2023	0 reconquête
MAINTIEN DU SEUIL DES RESIDENCES SECONDAIRES	7.8 % du parc	+ 1 résidence secondaire
DENSITE MOYENNE 2010-2020	Analyse des PC : 6 log/ha	
CONSOMMATION FONCIERE	2010-2020 (analyse des PC) : 1.8 ha 2011-2021 (Portail de l'artificialisation) : 2 ha	
OBJECTIFS DE DENSITE DU PLU	11 log/ha	Besoin en espaces MAX : 1.18 ha En compatibilité avec le SCoT de Gascogne

INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE

BIODIVERSITE, HABITATS NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Biodiversité et habitats naturels	Incidence faible du zonage : les surfaces en jeu sont limitées et les zones à urbaniser et se situent à l'intérieur ou en continuité du village ; elles préservent les habitats naturels Incidences liées à une augmentation de la fréquentation des espaces naturels : aucune	Classement en zones naturelles des espaces naturels de la commune

Continuités écologiques liées aux cours d'eau (trame bleue)	Incidence potentiellement faible en raison de l'éloignement des zones urbaines / à urbaniser par rapport aux cours d'eau	Classement en zone naturelle des rives des cours d'eau
Continuités écologiques terrestres (trame verte)	Incidence très limitée faible en raison : De la faible étendue des surfaces ouvertes à l'urbanisation Du classement en zone naturelle des boisements de la commune De la prise en compte des bois et bosquets dans la définition du zonage (placement en zone naturelle) Des formes urbaines existantes et attendues qui s'accompagnent d'une végétalisation importante des parcelles privées	Classement en zone à vocation naturelle des principaux bois et bosquets Préservation de la continuité des espaces agricoles Identification d'un certain nombre de haies en tant qu'éléments de paysage à préserver

QUALITE DES EAUX

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Eaux de surface	Incidence faible en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées : des dispositifs avec rejet dans le milieu naturel sont préconisés compte tenu de la faible perméabilité du sol, mais le nombre de constructions est limité Incidence faible en ce qui concerne le rejet des eaux pluviales de toiture compte tenu du nombre limité de constructions prévus	Les aménagements projetés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les dispositifs permettant la récupération ou le stockage sont encouragés.
Eaux souterraines	Incidence négligeable (sauf cas de pollution accidentelle) si les dispositifs de collecte (et de traitement si nécessaire) des eaux de pluie et de ruissellement sont correctement réalisés.	Le règlement du P.L.U. encourage les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET PATRIMOINE

LA GESTION DES PAYSAGES, DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Insertion paysagère des nouveaux quartiers	Incidence faible compte tenu des surfaces en jeu, et dans la mesure où les zones ouvertes à l'urbanisation se situent dans des secteurs déjà urbanisés ou dans la continuité du village et des quartiers existants.	Le règlement limite la hauteur des bâtiments, inscrit des règles relatives à leur aspect extérieur (pente et matériaux de toiture, couleurs des façades, etc.)

Qualité de vie : espaces verts, accès aux espaces naturels	Sans incidence pour l'accès aux espaces naturels	Mise en œuvre 'un zonage adapté.
Identité paysagère des espaces agricoles et naturels	Incidence notable visant à renforcer cette identité	Les espaces agricoles sont clairement identifiés et différenciés des espaces naturels

LA PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BATI

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Éléments de paysage	Incidence notable	Identification de plusieurs éléments de paysage (haies) et préservation des vues vers et depuis le village
Patrimoine bâti	Incidence notable	Identification de plusieurs éléments de petit patrimoine qui jouent un rôle important dans l'identité communale : croix, puit.

INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

RESSOURCE EN EAU

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le PLU
Captage d'eau potable	Incidence négligeable dans la mesure où il n'existe pas de captage d'eau rapproché destinée à la consommation humaine sur le territoire ou à proximité	
Alimentation en eau potable et défense incendie	Attention, le territoire est concerné par un captage d'eau éloigné (Lecture et Fleurance) – Servitude AS1. Incidence potentiellement faible compte tenu des caractéristiques du réseau AEP et du nombre de constructions attendues : des travaux devront éventuellement être prévus, soit sur le réseau public, soit dans le cadre des opérations d'aménagement	
Autres usages de l'eau (agriculture)	Incidence nulle dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation ne concerne pas de parcelles irriguées	

SOLS ET SOUS-SOLS

PRESERVER LA QUALITE DES SOLS

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Pollutions des sols	Aucune incidence dans la mesure où il n'existe pas de site référencé dans le cadre de l'inventaire des sites et sols pollués.	Le P.L.U. ne prévoit pas de zones d'implantation d'activités susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des sols.

Préserver les ressources du sous-sol

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Carrières, hydrocarbures	Aucune incidence dans la mesure où il n'existe pas de sites exploités ni de demande identifiée en la matière	Le P.L.U. ne prévoit pas de zones permettant le développement de ce type d'activité

Énergies renouvelables et la réduction des gaz à effets de serre

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Consommation énergétique	Incidence faible compte tenu du faible nombre de constructions attendues.	Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions permettent le renforcement des performances thermiques des bâtiments existants par la mise en place d'une isolation par l'extérieur, afin de réduire les consommations énergétiques.
Énergies renouvelables	Incidence faible compte tenu du faible nombre de constructions attendues.	Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions permettent les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.
Émissions de gaz à effet de serre (G.E.S.)	Incidence faible compte tenu du faible nombre de constructions attendues et relative essentiellement aux déplacements domicile – travail – services dans la mesure où l'automobile est le moyen de déplacement le plus utilisé aujourd'hui	

DECHETS

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Collecte et traitement des déchets ménagers	Incidence relative au nombre de points de collecte et sur les volumes ; les secteurs ouverts à l'urbanisation ne rendent pas nécessaire un allongement des tournées	Le développement de l'urbanisation en continuité des secteurs déjà construits permet de limiter l'allongement des circuits de collecte.

INCIDENCES EN TERMES DE RISQUES ET NUISANCES

RISQUES NATURELS

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Séisme	Incidence limitée en raison du nombre de logements prévus mais non négligeable dans la mesure où toute la commune se situe en zone de sismicité modérée	Le règlement du P.L.U. rappelle la réglementation qui s'applique en la matière
Inondation	Incidence nulle : pas de zones constructibles dans les secteurs inondables.	
Mouvement de terrain	Incidence notable : le PPRN indique que la commune est faiblement à moyennement exposée au risque « Retrait gonflement des argiles »	Le règlement du PPRN s'applique. Le P.P.R.N. est annexé au P.L.U.

Inondation et remontée de nappe	Incidence très faible : les zones urbaines et à urbaniser ne sont pas concernées par ce risque	Le P.L.U. ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation dans les secteurs concernés.
---------------------------------	--	---

RISQUES ROUTIERS

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
RN 21	Incidence faible car cette voie ne traverse pas le centre du village ni les hameaux.	
Voies de desserte locale	Incidence possible dans la mesure où les habitants d'une partie des zones ouvertes à l'urbanisation seront amenés à utiliser le réseau routier local	Le P.L.U. ne prévoit pas l'élargissement des voies existantes

RISQUES LIÉS AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Risques liés aux autres voies	Incidence faible compte tenu du trafic	Le règlement du P.L.U. ne prévoit pas de disposition particulière

NUISANCES

Type	Incidences du P.L.U.	Mesures de préservation et de mise en valeur prévues par le P.L.U.
Émissions de polluants atmosphériques	Incidence limitée en raison du nombre de logements prévus.	Le règlement du P.L.U. ne prévoit pas de disposition particulière

4.1.9 ÉVALUATION DES INCIDENCES LIÉES DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Ce projet cumule 1.20 ha des terrains ouverts à l'urbanisation (densification et extensions). Ces secteurs sont classés en zone U et 1AU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans les atteintes à la biodiversité et protection des milieux naturels, l'espace est occupé par des parcelles agricoles et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) prévoient la création de haies.

Les zones situées en continuité immédiate du village n'impacteront pas les paysages et patrimoine naturel et culturel.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées attendue avec l'aménagement de ces secteurs est très limitée compte tenu de la surface et n'influera pas sur la qualité des milieux.

Les mesures propres à limiter les flux sont encouragées dans le règlement : dispositifs de récupération des eaux de pluies destinées à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable, stockage à la parcelle avant rejet.

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation.

L'étude naturaliste sur toutes les parcelles en extension, effectuée le 06 août 2021, précise que :

- la dénomination des habitats selon le code CORINE est précédée des lettres CC (Code Corine).
- la superficie mentionnée pour chaque parcelle est approximative et n'est donnée que pour avoir un ordre de grandeur.
- les études naturalistes ont été réalisées sur une zone plus large que les terrains définitivement retenus dans le projet communal.

CONSTRUCTION D'INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2, Le suivi et l'évaluation de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers peuvent être réalisés de façon annuelle à l'aide d'indicateurs chiffrés et/ou sous forme cartographique. Les informations recueillies portent sur les :

- surfaces des parcelles ayant fait l'objet d'un PC pour construction neuve ;
- nombre de logements créés par type (constructions neuves, rénovation ou changement de destination d'un bâtiment existant) et par forme (maisons individuelles, appartement) ;
- évolution de la SAU dans la commune (donnée RGA) ;
- surfaces agricoles déclarées à la PAC (RPG) ;
- nombre de demande d'installations de dispositifs d'énergie renouvelable.

Le Code de l'Urbanisme (article L153-27) prévoit par ailleurs un suivi de la mise en œuvre du P.L.U.

Le Conseil Municipal est tenu de procéder neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Cette analyse donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le P.L.U.

4.2 PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Dans le cadre d'un développement durable, le projet communal doit associer le développement du territoire au développement socioéconomique dans le respect de l'environnement et des paysages.

Le PADD est le projet communal qui cherche à 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, à perpétuer une vie économique, une dynamique de projets et à améliorer les conditions de vie des habitants.

La commune de Labéjan a la volonté d'accueillir de nouveaux ménages dans le cadre d'une politique d'aménagement maîtrisée et anticipatrice. Le projet communal défini par la municipalité de Labéjan en concertation avec la population a pour but d'améliorer la vie des habitants sur ce territoire, d'accompagner les porteurs de projets et de développer son attractivité par la recherche de solutions selon 5 axes :

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

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

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

La stratégie du PLU de Labéjan s'appuie sur une approche complémentaire en matière de zones destinées à la construction résidentielle.

ASSURER UNE CROISSANCE MAITRISER ET EQUILIBREE ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le projet communal, à l'horizon 2030, est donc le suivant :

Inversion de la courbe de croissance négative : reprise d'une croissance faiblement positive

Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages

Remobilisation des logements vacants

Maintien du seuil de résidences principales

Si possible, encouragement à la création de logements locatifs

Modération de la consommation foncière, dans le respect des objectifs fixés par le SCoT de Gascogne.

Pour accueillir 10 habitants supplémentaires (305 habitants) le besoin en logements est de :

- pour l'accueil démographique 4/5 logements avec une moyenne de 2.2 personnes /ménages ;
- en desserrement des ménages 7 logements avec une moyenne de 2.34 – 2.2 personnes / ménages :
- reconquête des logements vacants : 0 reconquête ;
- densité moyenne 2010-2020 : 6 log/ha (analyse des PC)
- consommation foncière : 2010 - 2020 : 1.8 ha (analyse des PC)
2011 – 2021 : 2 ha (portail de l'artificialisation)
- objectifs de densité du PLU : 11 log/ha et besoin en espace : MAX 1.18ha, en compatibilité avec le SCOT de Gascogne.

L'objectif du PLU est donc d'accueillir une dizaine d'habitants supplémentaire. Pour cela, le projet prévoit la création d'environ 13 logements supplémentaires et une consommation maximale en termes d'ENAF de 1.18 ha à l'horizon 2030.

PROMOUVOIR UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DE QUALITE

La commune dispose d'un patrimoine architectural riche et se caractérise par le caractère homogène du bâti villageois.

Actions envisagées :

S'appuyer sur les trames existantes et prendre en compte l'exposition et la pente pour définir l'organisation globale des quartiers dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Instaurer un règlement adapté en fonction du contexte : volume et implantation des constructions, aspect extérieur, clôtures, ...

Favoriser un traitement paysager de qualité entre zones urbaines et espaces agricoles et naturels

Identifier et préserver le petit patrimoine remarquable : lavoir, puits, calvaire, ...

GERER ET PRESERVER LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT ISOLE

Les anciens sièges d'exploitations sont autant de secteur qui participent à l'offre en matière de réoccupation et de nouveaux usages. « Bâtiments patrimoines », ils témoignent d'une culture rurale qui se réinvente avec le temps, à travers l'arrivée de nouvelles familles, le développement du tourisme rural ou encore d'autres projets.

Ainsi, plusieurs constructions, à usage agricole ou uniquement à usage d'habitation, se retrouvent en position « isolée », non rattachées à une zone urbaine (centre-bourg, hameaux, ...).

Les objectifs sont donc :

- de ne pas favoriser ce type de construction afin de ne pas intensifier le mitage du territoire ;
- de permettre l'évolution des constructions existantes sous conditions : extensions mesurées, constructions d'annexes et éventuellement changement de destination de bâtiments identifiés comme cohérent pour l'accueil de nouveaux habitants.

AXE 2 - EQUIPEMENTS ET SERVICES EN FAVEUR DE LA VITALITE ET DE LA JEUNESSE DU VILLAGE

ASSOCIER UNE POLITIQUE D'ACCUEIL DES NOUVEAUX MENAGES AU MAINTIEN DE L'ECOLE RURALE

L'école rurale fonctionne en RPI avec la commune de Miramont d'Astarac. La commune de Labéjan souhaite pérenniser ces équipements en permettant l'accueil d'une population jeune, avec des enfants. Il s'agit de proposer des logements adaptés d'un point de vue des envies, des besoins et des possibilités (notamment financières) de ces jeunes couples.

FAVORISER L'INSTALLATION ET LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITE, DE L'ARTISANAT ET DE TOUTES LES AUTRES ACTIVITES COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE D'HABITATION.

- Développer le tissu économique au sein du village (centre-bourg notamment) à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et soutenir le commerce de proximité ;
- privilégier l'installation des activités non compatibles avec l'habitat dans les zones artisanales existantes ou à venir du territoire communautaire.

DECLINER DES ESPACES DEDIES A LA VIE DU VILLAGE

La stratégie d'aménagement du village anticipe sur la création d'espaces de rencontres pour les habitants. Des équipements ludiques, places, parc bocager, promenade naturelle où toutes les générations pourront profiter d'un cadre d'exception, propre au village.

TRAVAILLER LA QUALITE DES LIAISONS PIETONNES

Il s'agit d'identifier et de préserver les liaisons piétonnes existantes ou à créer.

ACCOMPAGNER LA DESSERTE NUMERIQUE

L'accès aux équipements numériques est aujourd'hui un élément essentiel au développement de l'activité économique dans un territoire tel que celui de Labéjan, que ce soit pour les habitants, les entreprises, les exploitations agricoles, ... De la même façon, l'installation de nouvelles entreprises ou le développement du télétravail sont fortement conditionnés par les conditions d'accès à internet.

Actions envisagées :

Défendre l'accès à la meilleure desserte possible auprès des instances décisionnaires

Accompagner le développement des équipements dans le cadre des compétences communales

IDENTIFIER LA RN21 COMME UN AXE FEDERATEUR AUX MULTIPLES SEQUENCES

La Route Nationale 21 est un axe d'intérêt régional qui est marqué aussi par sa dangerosité en raison de la zone de virages, du dénivelé, de la vitesse pratiquée. Elle est dépourvue d'une échelle humaine. L'objectif est d'accompagner sa mutation en requalifiant certaines sections sur la commune afin de maintenir une halte aux voyageurs et usagers (véhicules légers, poids lourds, cyclistes).

- L'aire panoramique de Labéjan, halte gratuite d'un itinéraire régional à portée économique et touristique : cette aire se situe en amont du territoire communal, elle fait écho à l'aire située en direction de Toulouse/Auch, côté Miramont (commune voisine). La commune souhaite plutôt accompagner l'Etat dans le cadre d'amélioration et du partage du paysage panoramique qu'elle offre aux visiteurs ou actifs de passage.
- Travail qualitatif et sécuritaire au regard des sorties de secteurs urbanisés sur la RN21 si besoin (si identification de problème de sécurité notamment).

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

MAINTENIR ET PROMOUVOIR L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE

Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en limitant le développement des zones d'habitat à proximité des bâtiments d'exploitation (conflits d'usage potentiels, traitement des zones de transition entre espaces bâtis et zone agricole) ;

- Maintenir le potentiel agricole dans la plaine et sur les versants pour le maintien d'une agriculture pérenne : protection stricte des grandes unités agricoles et des sols à bonne valeur agronomique ;
- Faciliter l'installation des nouveaux agriculteurs sur les secteurs les plus favorables à l'activité ;
- Permettre le développement d'activités complémentaires (agrotourisme, vente directe, gîtes et campings à la ferme, atelier de transformation, ...). La valorisation des circuits courts est à privilégier ; Ces projets doivent être identifiés sur le zonage via des zones dédiées (STECAL).
- Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère en zone agricole à condition de ne pas créer de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et sous réserve de la capacité des réseaux. Les grandes lignes architecturales du bâtiment devront être conservées.

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES EN MILIEU RURAL

Accompagner l'intercommunalité dans le développement des sentiers de randonnées en termes de développement touristique mais également pour améliorer le cadre de vie et favoriser le bien-être des habitants. Ces sentiers permettent également de valoriser la biodiversité et les paysages qui contribuent à l'attrait touristique du territoire.

- Réfléchir à la mise en place d'une signalétique permettant la découverte du village

- Mettre en valeur l'environnement naturel et le patrimoine architectural et historique remarquable
- Accompagner la diversification des activités agricoles via la mise en place de STECAL dans le PLU.

AXE 4 - QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET AMELIORATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

A Labéjan, la trame verte et bleue (TVB) s'organise à partir de plusieurs ensembles dont la valeur des principales entités (Sousson et versant) est reconnue par un classement en Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) identifie également le Sousson comme un élément essentiel de la Trame Verte et Bleue et met en avant un corridor de milieux ouverts et de plaine à préserver qui traverse la commune.

PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RIPISYLVES ET INTEGRER CETTE THEMATIQUE AU SEIN DES PROJETS D'URBANISATION

Le Projet du PLU permet :

- d'assurer la protection des espaces naturels constitutifs de la « TVB » en les préservant de toute activité susceptible de nuire à leur qualité ou de perturber la faune et la flore
- de permettre aux espaces interstitiels de jouer un rôle de corridor écologique et/ou de réservoir de biodiversité localisé et spécifique en favorisant le maintien des habitats naturels : haies, bosquets, espaces publics boisés d'essences locales, ...
- de conforter les corridors au sein des espaces d'urbanisation : espaces verts, haies, ...
- d'identifier les ruisseaux comme éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES

- limiter voire interdire les extensions urbaines au sein des secteurs à risques
- gérer les eaux pluviales : prise en compte de la capacité des ruisseaux dans la définition des zones constructibles, prescriptions relatives à l'aménagement des parcelles ou à la mise en place de dispositifs de rétention, d'infiltration, de récupération et/ou de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du quartier, limitation de l'imperméabilisation des sols sur les parcelles.

AMELIORER LE CONTEXTE DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le maintien de la politique d'assainissement autonome accompagnée d'une pédagogie d'amélioration des installations existantes permettra de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

AXE 5 – UNE OFFRE EN RESEAUX DE QUALITE

METTRE EN ADEQUATION LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AVEC LA QUALITE DES RESEAUX

- mettre en œuvre un développement urbain en adéquation avec la capacité des équipements et réseaux : voiries, réseaux d'eau et d'électricité.
- privilégier l'enfouissement des réseaux lorsque cela est possible (pour les nouvelles installations mais aussi en cas de rénovation d'anciennes installations).

FAVORISER L'HABITAT ET LES ENERGIES DURABLES

Permettre la rénovation énergétique des bâtiments existants et l'utilisation des énergies renouvelables dans le respect de l'architecture, du paysage et de la sécurité ;

Permettre la mise en place de dispositifs de productions d'énergie renouvelable ;

Prévoir des principes d'aménagement durable dans les zones d'extensions de l'urbanisation : maillage urbain vers les équipements existants et futurs, espaces publics en harmonie avec la trame paysagère existante, gestion des eaux pluviales ;

Privilégier l'implantation d'éclairage public alimenté par des énergies renouvelables.

Poursuivre l'effort d'économies d'énergie initié dans le cadre du programme TEPCV.

4.3 REGLEMENT DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

Le plan de zonage prévoit des prescriptions :

- patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage 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 ;
- emplacements réservés ;
- bâtiment susceptible de changer de destination.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Ces règles et servitudes particulières s'appliquent notamment :

- au patrimoine archéologique,
- aux lotissements,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- reculs vis-à-vis des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Division du territoire en zones

Les zones urbaines correspondent :

- soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
- soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Zones urbaines

Ua : zones urbaines à vocation dominante d'habitat : centre-bourg ancien ;

Ub : zones urbaines à vocation dominante d'habitat : extensions du centre-bourg et hameaux ;

Uc : zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Quartier Hillet, limité à l'existant

Uec : zones urbaines à vocation dominante d'équipements

Zones à urbaniser

1 AU : zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation à court terme.

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme. Ces zones sont soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Zones agricoles

Les zones agricoles A correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, destinés à accueillir les constructions et installations à vocation agricole. Elles sont divisées :

A : zones agricoles ;

Ap : zones agricoles préservées où tout bâtiment (y compris à usage agricole) est interdit ;

Aa : Secteur de Taille et de capacité d'Accueil Limité.

Zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques.

N : zones naturelles, souvent boisées.

4.4 ANNEXES PLU DE LABEJAN

- Liste et plan des Servitudes d'Utilités Publiques (PAC 2021)
- Liste des contraintes (PAC 2021)
- Annexes sanitaires
- Arrêté, règlement et zonage du PPRi
- Arrêté, règlement et zonage du PPRN – RGA
- Décrets relatifs au risque sismique

4.5 OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, portant sur :

- des objectifs de mise en valeur, d'aménagement, de réhabilitation, ou de restructuration de secteurs ou quartiers ;
- définissant des actions et opérations de mise en valeur de l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de villes, patrimoine) ;
- en formalisant par des schémas d'aménagement en précisant éventuellement les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- en établissant échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Les OAP prévus sont au nombre de deux :

CENTRE BOURG

Densité et accueil de logements :

- o Densité minimale recherchée 10 à 11 logements / ha soit environ 1100 m² par logement
- o Objectif minimum d'accueil de logement sur ce secteur : 6-10 nouveaux logements créés (0,57 ha en zone 1AU)

Principes d'aménagement :

- o Accès via les voiries existantes ou création de nouvelles dessertes suivants les préconisations en vigueur (SDIS, ...)
- o Liaisons douces à préserver au nord du village via le chemin rural existant
- o Sur les secteurs ouverts à l'urbanisation au sud et au nord du centre-bourg, mise en place d'un principe d'alignement des façades principales des nouvelles constructions afin de respecter la trame bâtie du village ancien mais aussi le recul déjà présent pour la construction existante au sud.

Accompagnement paysagers et préservation du patrimoine :

- o Préservation ou création de haies champêtres en bordure de parcelle avec l'espace agricole (traitement des lisières) mais aussi le long de la voirie communale au sud (trame paysagère déjà existante).
- o Pour le secteur à l'est de l'église, implantation des constructions au plus proche de la limite ouest afin d'éviter toute interaction visuelle avec l'église (exigence ABF).

Programmation :

- o Immédiatement sous réserve de création des voiries de desserte demandées.

TRAME VERTE ET BLEUE

Les O.A.P. relatives à la trame verte et bleue (TVB) visent à conforter les dispositions réglementaires du P.L.U. relatives à la préservation des espaces naturels. Elles doivent permettre d'avoir une vision globale des actions pouvant être mises en oeuvre pour parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques à l'échelle des corridors écologiques présents sur le territoire communal.

Orientations pour la trame bleue :

- Préserver et renforcer les boisements linéaires le long des cours d'eau : les boisements rivulaires et la ripisylve des principaux cours d'eau sont identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologiques et font l'objet de prescriptions réglementaires. Cette orientation concerne donc les autres cours d'eau pour lesquels sont proposés le maintien et le renforcement des haies qui les bordent de manière à consolider les berges et contribuer au développement de la biodiversité.
- Garantir les écoulements des cours d'eau : les aménagements projetés devront prendre en compte la continuité des écoulements en évitant la création de seuils ou barrages.
- Garantir le fonctionnement et le maintien des zones humides : les aménagements projetés devront prendre en compte la présence des zones humides et garantir leur protection. En particulier, les opérations de drainage des zones humides seront évitées.

Orientations pour la trame verte :

- Préserver l'intégrité des trames identifiées : dans chacun de ces espaces, les aménagements veilleront à préserver les équilibres existants en termes de types d'occupation du sol. Les aménagements conduisant à une fragmentation (création de nouvelles routes par exemple) seront évités.
- Gérer les interfaces et les intégrer dans la trame paysagère proche

On cherchera à assurer une transition progressive entre zones urbaines et zones agricoles et naturelles, par exemple, en privilégiant des clôtures végétalisées par des haies composées d'essences locales ou en maintenant ou en créant une bande non bâtie et végétalisée (jardin, verger) en lisière des espaces agricoles et naturels.

Conforter les connexions entre les différents réservoirs de biodiversité : les aménagements projetés devront prendre en compte les continuités écologiques existantes ou en devenir sur le territoire.

4-6 CARTE COMMUNALE

La commune de Labejan est actuellement dotée d'une carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26/05/2011 et co-approuvée par arrêté préfectoral du 23/06/2011.

La carte communale en vigueur est consultable en mairie, dans le dossier d'enquête publique et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

L'approbation, après enquête publique, du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Communautaire Arros Astarac en Gascogne, aujourd'hui compétent en matière d'urbanisme, emportera l'abrogation de la carte communale.

L'abrogation de la carte communale devra être également actée par arrêté du Préfet.

Synthèse du zonage de la carte communale :

ZC 1 - Le Village

Cette zone reprend le centre ancien où l'on retrouve les principaux équipements, école, salle des fêtes, mairie, église. Les constructions sont implantées à l'alignement de la rue principale du village. La circulation de transit s'effectue par la voie Sud. La zone reprend uniquement l'existant afin de maintenir intact le site du village perché.

La zone est correctement desservie par les réseaux.

ZC 2 - Les extensions

Quelques constructions se sont développées aux abords du centre. Elles sont implantées coté Est en bordure de la voie communale. La zone consiste à densifier ce secteur afin de former un petit hameau. Une zone naturelle sera maintenue entre ce secteur et le centre ancien afin de préserver les points de vue en entrant dans le bourg et ainsi maintenir son identité. Le réseau d'eau est en place, un renforcement du réseau électrique sera nécessaire depuis le transformateur.

ZC 2 - A Barice

C'est un petit hameau qui s'est constitué à partir de fermes. Les constructions récentes se sont développées en bordure du CR 28 sur les terrains qui offrent un point de vue vers les Pyrénées. La zone consiste à compléter ce secteur en fermant les dents creuses. Les réseaux sont en place en bordure de voie.

ZC 2 - Au Hillet

Hameau qui s'est organisé au Nord-Est du territoire en limite de Saint Jean le Comtal. Ce secteur se situe en bordure de la RD 150 et en limite de la zone inondable du Sousson. Les réseaux sont en place mais le réseau d'eau arrive à saturation. Compte tenu de ces contraintes, la zone ne sera pas étendue, la zone reprendra uniquement les constructions existantes, seule une dent creuse peut s'urbaniser.

ZC 2 - A Marcus

Ce secteur a fait l'objet de l'amenée des réseaux dans le cadre d'une PVR (participation pour voies et réseaux). Aussi, la municipalité a souhaité maintenir la zone afin de rentabiliser l'investissement. Cependant, un élevage se situe à proximité, aussi, la zone devra se développer côté Ouest sur les terrains les plus éloignés de cet élevage.

ZN i - Le sousson

C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise.

Elle reprend le secteur submersible du Sousson.

ZN - C'est le reste du territoire qui est essentiellement agricole. Peu de constructions y sont admises afin de maintenir cet espace naturel.

CHAPITRE 5 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - MRAe

5-1 LISTE DES PPA CONSULTÉES

ORGANISMES	DATE DES AVIS	NATURE DES AVIS
CDPENAF	01/12/2022 08/11/2024	AVIS RESERVE FAVORABLE (ajustement STECAL)
Conseil régional		X
Conseil départemental	27/06/2024	FAVORABLE avec réserves j
SCOT de Gascogne	02/07/2018 22/12/2022 26/06/2024	AVIS très réservé PAS D'AVIS (dans l'attente dossier complémentaire) AVIS avec réserves
Direction Départementale des Territoires	19/10/2022 27/06/2024 07/10/2024 29/10/2024	DEFAVORABLE DEFAVORABLE RESERVE FAVORABLE
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	28/03/2024	FAVORABLE
Chambre d'Agriculture	28/06/2024	FAVORABLE avec des réserves
Chambre de Commerce et d'Industrie	X	
Centre Régional de la Propriété Forestière	X	
Parc Naturel Régional d'Astarac	X	
INAO	X	
UDAP	X	
PETR	X	
Commune de Miramont d'Astarac	X	
Commune d'Idrac Respaillès	X	
Commune de Loubersan	X	
Commune de Durban	X	
Commune de St-Jean-le-Comtal	X	
Commune de Seissan	X	

MRAE

DREAL OCCITANIE - MRAE	05/01/2023 01/07/2024	ETUDE CRITIQUE PAS D'OBSERVATION DANS LES 3 MOIS
------------------------	--------------------------	---

5-2 AVIS DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Le dossier du PLU de LABEJAN a fait l'objet de nombreuses navettes entre les différents services de la Préfecture qui ont été consultés au fur et à mesure des modifications apportées et notamment au rapport de présentation complémentaire.

AVIS DEFAVOIRABLE DU 19 OCTOBRE 2022

Cet avis défavorable comporte 9 pages d'observations portant sur le fond et la forme concernant le rapport de présentation, le résumé non technique, le PADD, le règlement graphique et écrit, les prescriptions, annexes et OAP.

Ces remarques pouvant entraîner des fragilités juridiques, la Préfecture émettent un avis réservé au projet de PLU et recommande une nouvelle version du document, anticipant notamment sur les dispositions du SCOT de Gascogne.

AVIS COMPLEMENTAIRE DU 27 JUIN 2024

Les observations **DEFAVORABLES** des services de l'état portent :

- sur la nécessaire adaptation aux prescriptions de consommation d'espace du SCoT de l'étude de densification et de définition des STECAL ;
- la prise en compte du Parc Natural Régional en cours d'élaboration ;
- l'étude de densification ne permet pas de démontrer la maîtrise de l'étalement urbain.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (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.
- 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.

Deux modifications sont nécessaires :

- Les servitudes d'utilité publique doivent être complétées par deux périmètres de protection éloignée du captage d'eau potable ;
- l'OAP située en périmètre du monument historique doit être supprimé 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, à la suite du 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.

AVIS DU 07 OCTOBRE 2024

La Préfecture note que la CDCAAG a choisi de présenter un dossier de présentation complémentaire pour éviter d'arrêter à nouveau le projet, comme en 2019.

Les observations portent :

- sur le rapport de présentation

- * justifier l'objectif temporel du PLU ;
- * connaître l'état de la consommation des surfaces avant approbation du PLU et calcul de la consommation restante ;
- * établir un lien avec les règles de consommation d'espaces du SCOT.

- sur le règlement écrit

- * surlignés les éléments modifiés du projet ;
- * les 2 changements de destination possibles sont situés en zone A
- * modifier certaines définitions (sablrière, hauteur) qui devront être adaptées au règlement.

- sur les STECAL

Revoir le dimensionnement des STECAL

- sur les OAP

* Modifier les OAP en intégrant un échancier permettant d'assurer l'absence de dépassement des objectifs du SCOT.

* retrait de l'OAP « village » à la demande des ABF ;

AVIS DU 29 OCTOBRE 2024 TRANSMIS AVEC AVIS FAVORABLE

Le nouvel avis des ABF permet de réviser une partie des observations du 07 octobre 2024, concernant notamment l'OAP « village » autorisée avec une adaptation mineure (recul par rapport à la voie et plantation d'une haie arbustive).

5-3 AVIS DEPARTEMENT

Les préconisations portent sur les routes départementales 150 et 504 traversant le village ;

- éviter ou interdire toute modification des ZNIEFF ;

- retranscrire certains enjeux ciblés dans le PADD ans les autres domaines du PL, notamment l'OAP ;

- observations sur le rapport de présentation, PADD et OAP ont été pris en compte par la collectivité, responsable du projet.

5-4 CHAMBRE D'AGRICULTURE

- préconise la création de STECAL et le respect de l'activité et le développement des exploitations agricoles.

5-5 SCOT DE GASCOGNE

AVIS DU 22 DECEMBRE 2022

- projet présente des faiblesses qui ne permettent pas d'appréhender le projet des élus ;

- dossier manque de visibilité notamment sur le positionnement et du rôle de la commune dans l'armature urbaine, du scénario démographique, de la réduction de la consommation d'ENAF, du choix d'urbanisation, de la réponse aux besoins diversifiés en logements, de la ressource en eau.

- en 2018, lors du 1^{er} arrêt du PLU, le syndicat mixte avait conseillé à la commune d'harmoniser les différentes pièces du dossier pour une meilleure compréhension globale et de compléter certaines analyses facilitant sa mise œuvre.

AVIS DU 26 JUIN 2024

Le SCOT de Gascogne est un document de planification à l'horizon 2040, élaboré à une échelle de 397 communes par les élus de 13 intercommunalités. Dans l'armature urbaine du SCOT, LABEJAN est identifié comme une commune rurale de niveau 5, servant d'appui à son développement.

Le syndicat mixte précise avoir rendu deux avis sur le projet de PLU de LABEJAN. :

102 JUILLET 2018

- conseiller à la commune d'harmoniser les différentes pièces du dossier afin d'améliorer la compréhension globale du projet y compris sur les données de références ;

- proposer de compléter certaines analyses afin de mieux justifier les choix retenus mais également de faciliter sa mise en œuvre.

22 DECEMBRE 2022

- Le projet appelle de lourdes remarques quant à sa compatibilité avec le SCOT mettant en difficulté la commune ;

- propose d'être associé à la réécriture du dossier

- ne rend pas d'avis en tant que tel.

26 JUIN 2024

- Difficile mise à jour du diagnostic (données erronées et prise en compte incomplète du SCOT de Gascogne ;
- appréciation des enjeux et des dispositifs qui en découlent fragilisent le projet ;
- questionnement sur la contribution du projet communal à la mise en œuvre du changement de modèle d'aménagement inscrit dans le SCOT de Gascogne ;
- contribution du projet à la réflexion du PLUI de la CDCAAG en cours d'élaboration.

5-6 MISSION REGIONALE d'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

ÉTUDE 05 JANVIER 2023

La MRAe recommande :

- de préciser l'analyse démographique et d'apporter des justifications au scénario démographique d'accueil de 15 % de la population communale d'ici 2040, décorrélé des tendances récentes.
- d'établir un bilan de la consommation d'espace, en comptabilisant l'ensemble des surfaces agricoles ou naturelles destinées à changer de destination, incluant les dents creuses, emplacements réservés et les espaces autres que ceux dédiés au logement.
- de préciser dans quelle mesure le coefficient de rétention de 1,2 est appliqué aux surfaces en extension et en densification, tout en rappelant que ce même coefficient de rétention ne peut pas s'appliquer à des zones ouvertes à urbanisation (AU) mais s'applique seulement à des zones urbaines à densifier (U).
- mettre en place des mécanismes conditionnés d'ouverture des zones à urbaniser (au regard de la consommation effective d'autres zones), afin de maîtriser la consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- d'apporter des précisions sur :
 - l'autorisation de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'instauration des périmètres de protection de captage dans la Baïse à Mirande ;
 - l'état des problèmes d'alimentation en eau potable du hameau du Hillet et d'indiquer dans le rapport de présentation les pistes pour résoudre ce dysfonctionnement.

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

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

ÉTUDE DU 01 JUILLET 2024

Consulté en date du 28 mars 2024, à la suite du 2ème arrêt concernant l'élaboration du projet de PLU de LABEJAN, la MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai imparti.

5-7 ANALYSE DES AVIS

Le PLU de Labéjan est en cours d'élaboration depuis plusieurs années. Pour bien comprendre la démarche, il est nécessaire de rappeler l'historique de ce dossier (voir 2-3) dont l'élaboration date de 2012 pour remplacer la carte communale approuvée le 23/06/2011.

En 2021, à la suite de l'avis défavorable lors de l'enquête publique, la commune a choisi de présenter un dossier de présentation complémentaire pour éviter d'arrêter à nouveau le projet, comme en 2019. Le 09 mai 2023, la communauté de communes Astarac Arros (CDCAAG) est devenue compétente de plein droit en matière de planification.

Ce projet ayant amené la prise de 4 arrêts a connu des complexités et de nombreux désagréments.

Ainsi, il est aisé de croire que sur les 12 années, le projet de PLU a été largement amandé, en collaboration avec les différents services concernés.

A la question posée par le CE, la collectivité précise que le dossier présenté à l'enquête publique est le dossier d'arrêt « initial », avec la liste des SUP présente dans la pièce « annexes » et listé dans le sommaire de cette pièce.

Le dossier complémentaire, comme indiqué en page de garde est un document indicatif mettant en avant les modifications qui seront effectuées à la suite des avis des PPA au moment de l'approbation du PLU.

Ce dossier complémentaire n'a pas été transmis aux PPA lors des consultations car il fait suite à ces consultations. Il a néanmoins été transmis en 2ème temps à la DDT pour avis complémentaire.

Cela explique qu'une majorité de corrections ont été portées au projet d'une part et que les modifications listées dans le document de la pièce 7-3, ayant entraîné notamment l'avis favorable des services d'état, seront effectuées au moment de l'approbation du PLU.

CHAPITRE 6 – OBSERVATIONS – MÉMOIRE EN REPONSES

6-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation de Madame Elodie COUTENS transmis au siège de la CDCCAG le 16/12/2024

Sollicite en tant que propriétaire en indivision d'un terrain situé à Labéjan (parcelle ZO 80 et ZO 38) une modification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, pour déclasser ces parcelles agricoles et les faire évoluer en terrain constructible.

Elodie COUTENS et sa sœur Lisa sont propriétaires en indivision d'une maison située au lieu-dit "Bello Visto" (parcelle 39. Section : ZO, à Labéjan). C'est une maison de famille que nous avons hérité de nos parents.

Réponse du porteur du projet

Cette demande concerne la création d'un nouveau hameau isolé sur la commune ce qui est contraire aux règles nationales en vigueur et au SCoT de Gascogne, document supra-communal qui s'impose au PLU. De plus, la création de STECAL répond à des obligations de justifications essentielles (diversification agricole, projet touristique, ...) que l'on ne retrouve pas dans ce courrier. En conséquence, la commune émet un avis défavorable à la demande de Mme Coutens.

Note CE : dont acte

Mme Elodie COUTENS a souhaité rencontrer le commissaire enquêteur lors de la permanence du 21/11/2024.

6-2 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PADD :

La densité de 6 logements/ha dans la décennie 2010-2021 passerait à 11 logements/ha horizon 2030.

Le besoin en ENAF serait de 1,18 hectare pour 13 logements, en compatibilité avec le SCOT. Le solde théorique restant à consommer, indiqué par la DDT, serait de 0.71ha. Page 112 du rapport de présentation, annexe 5, pièce 7-4,

La consommation ENAF est de 0.62Ha en extension.

Page 138, il est noté « dans le présent P.L.U., la commune de Labéjan s'inscrit donc dans une logique de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles en proposant un projet communal s'appuyant sur l'accueil de 10 à 14 nouvelles constructions, 50% en densification (0.60 ha) et 50% en extension (0.57 ha). Ces données sont-elles exactes ?

Réponse de la collectivité

Oui, ces données sont exactes.

LOGEMENTS VACANTS

Pièce 7-4 – annexe 5 – dossier rapport de présentation complémentaire.

Page 27 paragraphe 2.6.1, les données LOVAC sont en 2022 de 6 logements vacants.

Page 37, paragraphe logement, les mêmes données sont de 4 logements vacants en 2022.

À ce jour, il ne resterait qu'un logement vacant bien identifié.

Comment ont été occupés les 3 ou 5 logements en une année ?

Réponse de la collectivité

C'est une coquille : 6 logements vacants recensés sur la base LOVAC en 2022 et 4 réellement vacants d'après la mairie, ces données seront corrigées pour l'approbation du PLU.

CE : dont acte

La mairie peut-être préciser si les 2 logements vacants remis sur le marché l'ont été pour de la RS ou de la RP ?

Réponse de la collectivité

La commune indique que 6 logements sont vides (4 résidences secondaires et 2 vacants dont 1 en projet communal d'habitat partagé).

DOSSIER PLU COMPLÉMENTAIRE PIÈCE 7-4

Les annexes, avec notamment la liste des 5 servitudes indiquées page 35, ne se trouvent pas en page 169.

Elles sont placées après les dossiers règlement écrit et prescriptions, sans indication dans le sommaire de ces deux derniers registres corrigés, qui ne figurent pas non plus sur la liste des pièces présentées à l'enquête publique.

Les PPA ont-elles toutes reçues ce dossier complémentaire pièce 7-4 dans leur ensemble ?

Réponse de la collectivité

Le dossier présenté à l'enquête publique est le dossier d'arrêt « initial », avec la liste des SUP présente dans la pièce « annexes » et listé dans le sommaire de cette pièce. Le dossier complémentaire, comme indiqué en page de garde est un document indicatif mettant en avant les modifications qui seront effectuées à la suite des avis des PPA au moment de l'approbation du PLU.

Ce dossier complémentaire n'a pas été transmis aux PPA lors des consultations car il fait suite à ces consultations. Il a néanmoins été transmis en 2ème temps à la DDT pour avis complémentaire.

CE : ce qui explique certaines observations des PPA non-destinataires du dossier complémentaire.

DOCUMENT INDICATIF REPRENANT LES MODIFICATIONS EFFECTUÉES SUITE A L'AVIS DES PPA AU RAPPORT DE PRÉSENTATION - PIÈCE 7.3

Ce document permet d'appréhender les modifications apportées au projet initial.

Page 120, surligné en jaune, faut-il lire 0.07ha au lieu de 0.012ha en zone Aa1 et 0.03ha en Aa2 comme indiqué même pagination sur le PLU complémentaire annexe 5 – pièce 7.4 ?

Réponse de la collectivité

Le STECAL Aa1 a fait l'objet de nombreux allers-retours avec la DDT pour arriver à la conclusion suivante : 3 petites pastilles correspondant au projet de 3 cabanes pour un total de 0.012 ha.



CRÉATION D'UN ZONAGE

Pourquoi la création d'un zonage UL, secteur Lion, pour le site « Vallon des rêves » réduisant le nombre de STECAL de 4 à 3 ? Est-ce uniquement un critère de taille 18000 m² ?

Réponse de la collectivité

C'est une demande de la DDT. Le Code ne prévoit aucun critère de surface.

CE : dont acte

Le propriétaire Jérôme LABERENNE a-t-il été informé des prescriptions applicables pour la zone UL alors qu'un STECAL était prévu en réponse à son observation du 10/03/2021 ?

Réponse de la collectivité

Non, il n'y a pas eu de réunion publique APRES la consultation des PPA. La concertation avec le public se terminant avec l'arrêt du projet de PLU. Le propriétaire, comme tout habitant de la commune pouvait accéder à cette information lors de l'enquête publique.

M Nicolas MONILL est-il le propriétaire « des terres d'après » qui bénéficie d'un STECAL pour la diversification des activités agricoles et développement d'une activité touristique ?

Réponse de la collectivité

Oui, M. Monill est le propriétaire « des terres d'après ».

BILAN DES SURFACES

Page 113 rapport de présentation et document indicatif des modifications

Comment ont été calculées la superficie des zones et notamment le zonage AA (STECAL) = 0.08ha.

Réponse de la collectivité

Les surfaces des zones sont calculées sous SIG.

Le zonage AA correspond à la somme des zones AA :

AA1 (Terres d'Après – cabanes) : 0.012 ha

AA2 (Terres d'Après – Accueil) : 0.03 ha

AA3 (Traouère – cabane flottante) : 0.02 ha

AA4 (Saussia – pension chevaux) : 0.015 ha

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Page 64-65 concernant les cistudes d'Europe.

Concernant le ruisseau et la mare du bois du Turc, un élément paysager à préserver a-t-il été créé ?

Je note que la Trame bleue correspond au cours d'eau identifié sur le plan de zonage et inclut leurs ripisylves sur une largeur de 10 mètres par rapport aux berges. Il me semble qu'une ZNIEFF protège cette biodiversité au bois forestier de la mare du Turc. Dans quel document sont recensées ces zones de protection ?

Réponse de la collectivité

Le bois du Turcq ainsi que les cours d'eau et autres éléments de biodiversité à préserver sont protégés par une prescription de type CNIG 0701-0704-0705. Cette prescription permet de protéger les éléments paysagers remarquables bâtis ainsi que la trame verte et bleue. Elle est représentée directement sur le règlement graphique du PLU et expliqué dans la pièce « prescriptions ».

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Rapport de présentation (RP) pages 84 – 85

[La loi n° 2023-175](#) du 10 mars 2023 sur l'accélération des énergies renouvelables confère aux collectivités locales un rôle important dans l'implantation des projets d'énergies renouvelables. Les communes doivent identifier des zones d'accélération propices aux installations d'énergies renouvelables afin de définir des zones prioritaires pour contribuer aux objectifs nationaux.

Si Labéjan n'appartient pas à une zone favorable à l'éolien, l'énergie solaire sous forme photovoltaïque s'avère plus disponible. A quel stade est l'étude en cours, indiquée bas de page 86 du RP.

Réponse de la collectivité

les zones ont été délibérés par le Conseil Municipal de Labéjan le 20 décembre 2023 (voir annexe 2 du présent mémoire en réponse). Les cartes seront prochainement disponibles sur le site de l'État.

CE : dont acte

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Registre de présentation – page 97 – paragraphe 5-2

Laquelle des deux études sera en compte pour établir le PLU ?

Réponse de la collectivité

Le dossier d'arrêt a été établi sur la base de l'étude de densification élaborée par la commune. L'étude de densification faite par la DDT a été fournie au moment de la consultation des PPA : elle est fournie à titre informatif.

CE : les données établissant la densification sont celles éditées par la commune

CHANGEMENT DE DESTINATION

Changements de destination sont autorisés dans le projet du PLU : En Jouanniquet et Marquis.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime...

Réponse de la collectivité

À la vue de l'objectif global faible d'accueil de nouveaux logements (13-14) et du risque important de rétention foncière, ces 2 changements de destination n'ont pas été intégrés au potentiel de logements.

Attention, ils sont non-consommateur d'espace ENAF car déjà existants.

CE : précisions utiles

ASSAINISSEMENT

Rubrique 2.7.2 du rapport de présentation – page 32

L'ensemble de la commune est en assainissement non collectif et dépend du SPANC (Service Public d'Assainissement non Collectif) du Syndicat Mixte des 3 Vallées.

Un projet de mise en place d'un assainissement collectif a déjà été évoqué par la municipalité mais ne passe pas dans le budget et a donc été abandonné, d'autant que l'ensemble des raccordements passe techniquement en assainissement non collectif.

Un état du réseau et des installations a-t-il été joint au dossier ? C'est un élément intéressant dans l'optique de nouveaux logements.

Réponse de la collectivité

Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif donc pas de plan disponible. Chaque logement dispose de son propre assainissement individuel autonome.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (RNT)

Dans le préambule,

- il est indiqué la réunion de concertation du 13/07/2021 (erreur de date). Pourquoi n'est pas évoquer la seconde réunion du 07/12/2023 ?

Réponse de la collectivité

C'est effectivement un oubli de mise à jour

CE : Il est à noter la graduation de l'avis partiellement favorable à favorable lors des deux concertations menées par la commune ; ce qui démontre une forte concertation avec la population.

- il est noté qu'un 1er projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 03/10/2022. Je présume qu'il s'agit du 3ème Arrêt. Pour accentuer sur les aléas rencontrés et les difficultés qui se sont amoncelées, souligner la pugnacité des élus et des services de la communauté de communes, est-il possible de joindre les TROIS ARRÊTS du conseil municipal sur le projet de PLU. Je suppose que le 2ème arrêt de la communauté de communes n° 2024/06 du 06/03/2024 – pièce 1.3 – est en définitive la quatrième.

Réponse de la collectivité

Effectivement, il est important de rappeler que les élus travaillent depuis de nombreuses années sur ce projet de PLU :

2012 : La commune de Labéjan décide de prescrire l'élaboration d'un PLU sur sa commune afin de remplacer la carte communale en vigueur qui ne répond plus aux attentes et enjeux de la commune en termes d'aménagement de son territoire.

2016 : 1er arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées amènent à reprendre le document. En parallèle, le bureau d'études fait faillite et la commune se retrouve sans technicien pour reprendre le document.

2017 : reprise des études par un nouveau bureau d'études (TADD-ASUP)

2018 : 2ème arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées sont globalement favorables. Le dossier est soumis à enquête publique. La mairie rentre en conflit avec Madame le Commissaire Enquêteur et décide, suite à un rapport d'enquête publique défavorable d'abandonner l'approbation de son PLU (2019).

2021 : reprise des études du PLU.

2022 : 3ème arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal. Entre-temps, les contextes réglementaires et législatifs ont changé ; le projet de 2018 a donc dû être adapté. Malgré ces adaptations, les avis des Personnes Publiques Associées sont défavorables et amènent la collectivité à revoir son projet. Plusieurs réunions avec la DDT32 permettent d'ajuster au mieux le projet.

2024 : 4ème arrêt du projet de PLU en Conseil Communautaire (transfert de compétence à l'intercommunalité). De nouvelles remarques émanent des Personnes Publiques Associées. Des réunions de travail ont lieu avec notamment la DDT32 afin de comprendre les points « bloquants ». L'objectif est d'ajuster le dossier sans reprise du PADD (afin d'éviter un nouvel arrêt du projet) pour ensuite le soumettre à enquête publique et l'approuver au plus vite.

À noter toutefois que le Code de l'Urbanisme et le GPU impose uniquement la dernière délibération en vigueur.

CE : 12 années de travail, d'obstacles et de désagréments pour arriver à une nouvelle enquête publique et mettre à l'approbation un dossier très complexe.

SUR LE DOCUMENT (RNT)

Article R.151-3 -7° du Code de l'urbanisme : Il constitue la synthèse du rapport environnemental et doit permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme. À ce titre, il doit être rédigé de manière à être accessible à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement. Il est fortement recommandé d'y ajouter un glossaire des termes techniques. Il doit être facilement identifiable, et peut être placé au début du rapport de présentation.

Cependant, des erreurs et contradictions ont été relevées en référence du rapport de présentation (RP) modifié (ex : données logements page 6 RNT # page 29 RP – choix retenus page 12 RNT # page 99 RP – traduction dans le PLU page 14 RNT # page 95 RP – synthèse enjeux environnementaux page 9 RNT # pages 87 et 88 RP).

Le document a-t-il été réalisé avant la rédaction du PLU complémentaire et n'a pas de ce fait été mis à jour ?

Réponse de la collectivité

Ce document n'a effectivement pas encore été mis à jour dans le dossier complémentaire. Il le sera au moment de l'approbation. CE : pas d'incidence.

6-3 CONCERTATION

6-3-1 DÉTAILS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les éléments de concertation mis en œuvre durant l'élaboration et jusqu'au premier arrêt le 03 octobre 2022 :

- réunion publique d'information s'est tenue à la salle des fêtes de la commune le 13/07/2021 à 19h00 et a rassemblé le Conseil Municipal ainsi que 21 participants,
- parution d'articles dans le bulletin municipal tout au long de l'avancement des travaux (lettre municipale n°34 hiver 2021),
- « avis du public » dans la Dépêche du Midi le 05/02/2021 mentionnant la délibération de prescription du PLU,
- mise à disposition du public d'un registre d'observations en mairie depuis le 21/01/2021 jusqu'au 26/09/2022.

Observations émises avant le premier arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Labéjan intervenu le 03 octobre 2022.

6-3-2 CONTENU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC – BILAN DE LA CONCERTATION

15/03/2021 Pascal MIR (EARL d'Entraouère)	Informe du projet suivant : cabane flottante sur la parcelle ZM13 (lac collinaire) d'une surface habitable de 30 m ² reposant sur une surface totale de 57 m ² (27 m ² terrasse) Souhait base de loisirs.	Avis partiellement favorable Un STECAL est créé autour de la retenue collinaire concernée. Ce STECAL, conformément aux lois à vigueur est limité en surface et encadre strictement la construction sur cette emprise..
22/03/2021	Souhaite que la parcelle ZD113 soit incluse dans le PLU.	Avis défavorable Le secteur du Hillet ne peut plus accueillir de nouvelles habitations pour cause de faiblesse des réseaux. La parcelle ZD113 est donc classée en zone agricole, non constructible pour de l'habitat.
24/03/2021 Geneviève CAMPISTRON	Souhaite proposer à la construction le Soulan du village en prolongement de la maison Alméda jusqu'au passage existant (au niveau du Stop d'entrée au village).	Avis favorable Parcelle ZO 33 en partie.
09/04/2021 William ABEILLE	Ne souhaite pas de vis-à-vis à proximité de leur habitation.	Avis favorable Une partie de la parcelle ZP103 est classée constructible (1AU), dans le prolongement du village et de la zone Uec en cours d'aménagement. Cette partie constructible ne se situe pas en vis-à-vis direct avec l'habitation existante sur la parcelle ZP105.

10/03/2021 Jérôme LABERENNE (Ferme Le Vallon des Rêves)	Souhaite indiquer un projet de mettre en place des hébergements insolites sur les parcelles ZB48, ZA11 et ZT48, 17 et 14.	Avis partiellement favorable Un STECAL est créé autour de cette ferme. Ce STECAL, conformément aux lois à vigueur est limité en surface.
Sans date Nicolas MONILL	Dans le cadre d'une éventuelle diversification des activités exercées sur sa ferme, le demandeur souhaite que le zonage du futur PLU tienne compte de l'existence de la ferme lieudit « Bonnes » (bâtiment de type hangar) et du siège d'exploitation lieudit « Baylac ». Il serait également opportun que les zones agricoles permettent l'établissement de logements pour de l'agrotourisme.	Avis partiellement favorable La commune se doit de respecter les lois en vigueur qui permettent : ☒ d'identifier les sièges d'exploitation (pastilles) et de permettre la diversification au sein de ses pastilles. C'est ce qui proposé dans le PLU pour le lieudit « Baylac ». ☒ les bâtiments d'exploitation techniques de type hangar doivent quant à eux être classés en zone « A », ce qui est fait dans le PLU. ☒ les possibilités de diversification agricole (agrotourisme) ne sont possibles réglementaires qu'en STECAL Aa.
14/04/2021 Patrick MONTANE	Confirmation des projets proposés lors du dernier PLU : ☒ Avant-projet sur la parcelle ZR260 d'un lotissement viabilisé (4 lots) ☒ Demandes de terrains à bâtir sur la parcelle ZR116 ☒ Souhait réhabilitation à moyen termes de la maison située sur la parcelle ZS43	☒ ZR 260 : Avis favorable , la parcelle étant pour partie classée en zone 1AU, en stricte continuité du village et avec des OAP à respecter. ☒ ZR116 : Avis défavorable . La loi impose une modération de la consommation foncière et une limitation de la constructibilité des hameaux afin de favoriser le développement des centres-bourgs. La parcelle ZR116 est donc classée en zone agricole, non constructible pour de l'habitat. ☒ ZS43 : Avis favorable . La maison existant sur la parcelle ZS43 est classée en zone Ub et peut donc être rénovée.

Observations émises lors de la concertation complémentaire du 07 décembre 2023 à l'arrêt du projet le 06 mars 2024 :

Mail du 30/11/2023, courrier en date du 15/01/2024 et rencontre du 07/11/2024 Nicolas MONILL	Résumé des demandes de Mr Monill : Mr Monill souhaite faire une diversification des activités agricoles de son exploitation et développer une activité touristique. Un projet a été présenté à la commune de Labéjan et à la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.	<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable : Le zonage N sera maintenu uniquement que les parties boisées. • Avis favorable : Les alignements en proximité immédiate du château feront l'objet d'une protection dans le PLU arrêté. • Avis favorable : le réajustement du zonage permettra de pouvoir réaliser des bâtiments agricoles afin de permettre la construction d'un bâtiment d'élevage pour améliorer celui existant (système de tunnel).
---	---	--

<p>Il est demandé de revoir le zonage N appliqué aux parcelles ZC41, ZD39, ZD3, ZD6, ZD5, et ZD4 étant donné que ces parcelles sont cultivées. La conservation du zonage N et de la trame est à maintenir sur les bosquets existants. Mr Monill indique aussi la présence d'arbres remarquable sur sa propriété (alignement de platanes, chênes...) qui mériteraient une protection.</p> <p>Il souhaite pouvoir construire de nouveaux bâtiments agricoles afin d'améliorer les conditions d'exploitations et d'élevage. Néanmoins, une partie des terres de pâture du site sont classées en N (voir demande du paragraphe précédent). La compagne de Mr Monill souhaite s'installer en tant qu'agricultrice pour la culture et la transformation du pastel sur une parcelle hors de l'exploitation Monill. Elle souhaite s'assurer que cette entreprise est possible.</p> <p>Le couple, en continuité du projet Life mettant en avant les sentiers pédagogiques dont un est sur leur exploitation, souhaite y adosser un projet de gîte au travers de 3 cabanes dans les arbres situé dans le bosquet au nord de la propriété.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun besoin de modification du projet de PLU. La compagne de Mr Monill s'installant en son nom sur une parcelle déjà classée en A permet ce projet. • Avis favorable : Un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) sera défini pour permettre la réalisation de se projet qui est complémentaire au sentier pédagogique porter par la démarche LIFE et permettant une diversification de l'exploitation au travers d'une activité touristique.
---	---

AVIS CE : les deux réunions de concertation mises en œuvre durant l'élaboration du projet de PLU en 2022 puis en 2023 (annexe 2 pièce 1.3) ont permis de répondre aux 8 habitants qui ont manifestés leurs observations en présentiel, ou par informatique

Cela explique le peu d'intérêt manifesté par la population notamment lors des permanences du commissaire enquêteur. De plus, le projet en cours d'élaboration depuis 2012 est bien connu de la population.

6-4 COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE PLU

Le dossier de PLU est particulièrement complet, conforme à la réglementation et bien détaillé dans de nombreux domaines. Certes, comme le démontrent les observations des PPA, il comporte des erreurs. Le projet élaboré sur 12 années, avec la faillite d'un bureau d'étude, l'avis défavorable lors de l'enquête publique de 2019, les nouveaux textes de loi, l'approbation du SCOT, la prise de compétence de la CDCCAG en matière d'urbanisme peuvent expliquer ces manquements.

Il est à noter que la commune et son maire ont poursuivi le projet malgré tous les désagréments subis. La consultation des différents services d'état, parfois associé au projet a permis d'amender à plusieurs reprises le projet, d'une complexité certaine.

L'objectif est de construire rapidement un document communal « transitoire », permettant de gérer au mieux le territoire avant l'arrivée d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) en 2028.

La carte communale actuellement en vigueur ne répond ni aux objectifs règlementaires récents de limitation de la consommation de l'espace (hameaux agricoles offrant de larges terrains constructibles), ni aux objectifs de développement de la commune (souhaits de recentrage de l'urbanisation sur le village), ni aux objectifs du SCoT de Gascogne récemment approuvé.

L'objectif est donc de proposer un document d'urbanisme communal cohérent, à l'horizon 2030 afin de gérer la période « transitoire » d'élaboration du PLUi.

La collectivité a fait le choix de décaler à long terme l'urbanisation de ce secteur et de se concentrer sur les terrains en continuité immédiate du centre-bourg, plus cohérent à urbaniser à court terme.

Les réflexions sur le développement du village vers le sud seront menées lors des études PLUi.

Pour tenir compte des avis des PPA, des ajustements ont été effectués, notamment sur le zonage.

STECAL : 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité étaient proposés dans le projet arrêté n°4. Suites aux différents avis PPA, il a été décidé de réduire la taille de 3 STECAL et de reclasser celui correspondant à la ferme pédagogique en zone « UL ».

ABF : la zone 1AU située à l'est du village a fait l'objet d'un avis défavorable de l'ABF. Il faut savoir que ce terrain a toujours été proposé en zone « AU » depuis 2016 sans que les services ABF n'émettent de réserves. De plus, l'OAP proposée sur ce secteur mentionne l'importance de la gestion de l'interaction visuelle avec l'église, prescription demandée par l'ABF lors de l'arrêt n°2.

La collectivité souhaite donc conserver ce terrain en zone « AU » en restant vigilante sur les co-visibilité possible avec l'église. Bien évidemment, toute autorisation d'urbanisme sera conditionnée à l'avis de l'ABF.

Éléments remarquables du paysage : la trame « ERP » a été mise à jour afin de ne pas concerner de voirie (à l'expression des trames verte et bleue qui se doivent d'être continu).

6-5 ANALYSE BILANCIELLE

CONFORMITE ET PROCEDURE DE L'ENQUETE

Critères	Appréciations		
	NON	NEUTRE	OUI
Le dossier est conforme aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme			X
Le public a été informé conformément à la réglementation en vigueur			X
Le projet maîtrise l'équilibre entre le renouvellement urbain et son développement			X
Le projet respecte la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat		X	
Le projet de PLU densifie la construction pour une gestion économe de l'espace			X

RENFORCER LA VITALITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Critères	Appréciations		
	NON	NEUTRE	OUI
La priorité communale est de combler les espaces libres du bourg tout en densifiant la construction			X
Renforcer l'attractivité liée aux qualités patrimoniales du bourg et de ses quartiers en requalifiant les espaces publics et la voirie			X
Projet tient compte de l'équilibre entre les emplois et l'habitat ainsi que les moyens de transport, notamment en circulation douce entre les quartiers		X	

GARANTIR LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES ET L'ÉQUILIBRE DES TERRITOIRES

Appréciations	NON	NEUTRE	OUI
Critères			
Le projet affirme la volonté de pérenniser l'activité agricole en la protégeant et en interdisant toute extension de l'urbanisation au-delà des limites actuelles			X
Les habitations dans les zones agricoles et naturelles sont bien identifiées ; le règlement limite leur extension et leur destination			X
L'impact des nouvelles constructions sur la consommation de l'espace et l'environnement est maîtrisé.			X

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

Appréciations	NON	NEUTRE	OUI
Critères			
Préservation de la qualité de l'environnement			X
Réduction des nuisances		X	
Sauvegarde du patrimoine naturel, bâti et paysager			X
Préventions des risques naturels, technologiques, des pollutions et des nuisances			X

ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ET L'EMPLOI, RENFORCER L'OFFRE EN SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Appréciations	NON	NEUTRE	OUI
Critères			
Favoriser l'installation de nouvelles activités en centre bourg	X		
Favoriser l'extension de la zone d'activités			X
Maintien et création de nouveaux services et équipements en centre bourg accessibles à pied depuis les quartiers d'extension			X

Les paramètres évalués au titre du présent chapitre sont majoritairement favorables au projet de révision du P.L.U. de la commune de Labéjan.

Le projet soumis à enquête publique :

- est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme ;
- a reçu des avis favorables ou des avis favorables avec réserves des PPA ;
- a été porté à la connaissance du public dans des conditions satisfaisantes. Le public n'a pas manifesté d'oppositions à sa mise en œuvre. L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante par la mise en œuvre du site internet dédié au PLU malgré la faible participation du public.
- permet la maîtrise de l'expansion urbaine ;
- préserve l'agriculture, les paysages et l'Environnement.
- organise un développement « harmonieux » de l'habitat.
- protège les espaces habités des nuisances liées à l'activité agricole.

En conséquence le bilan est favorable au projet. Toutefois certains documents du dossier sont perfectibles et peuvent être améliorés au regard des observations formulées par les Personnes Publiques Associées et les participants à cette enquête publique.

Fait à Mouchan,
le 08 février 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MHGOA', written over a horizontal line.

Le commissaire enquêteur
Michel HIGOA

COMMUNE DE LABEJAN

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

09 DECEMBRE 2024 AU 13 JANVIER 2025 INCLUS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et abrogation de la carte communale actuellement en vigueur

arrêté PT de Mme la présidente de la communauté de communes d'ASTARAC ARROS EN GASCOGNE
n° 01/2024 du 04 novembre 2024

DOSSIER B : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

PREAMBULE

La commune de Labéjan décide de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur sa commune afin de remplacer la carte communale en vigueur qui ne permet plus la mise en cohérence de ses différentes politiques, en matière d'habitat, d'activités économiques, de mobilité d'environnement... et de réglementation à la parcelle de l'aménagement du territoire.

RAPPEL DU PROJET

La procédure d'élaboration du PLU à pour objet de :

- assurer une compatibilité avec le cadre législatif,
- envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation de l'espace communal ;
- garantir la diversification des fonctions urbaines et l'équilibre des territoires ;
- préserver et mettre en valeur les ressources du territoire ;
- maintenir la population existante et attirer de nouveaux habitants,
- préserver les espaces agricoles et naturels de manière pérenne en règlementant de manière appropriée les zones agricoles ;
- limiter l'impact des constructions sur l'environnement en limitant et densifiant l'espace constructible nécessaire à l'épanouissement de la commune.

Le PLU prévoit 19,92 ha classé en zones urbaines, 0,57 ha classé en zone à urbaniser, 1432,3 ha classé en zone agricole et 445,03 ha en zone naturelle.

Projet à l'horizon 2030 : l'objectif est de construire rapidement un document communal « transitoire », permettant de gérer au mieux le territoire avant l'arrivée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) d'ici 2028.

En effet, la carte communale actuellement en vigueur ne répond ni aux objectifs réglementaires récents de limitation de la consommation de l'espace (hameaux agricoles offrant de larges terrains constructibles), ni aux objectifs de développement de la commune (souhaits de recentrage de l'urbanisation sur le village), ni aux prescriptions du SCoT de Gascogne récemment approuvé.

L'objectif est donc de proposer un document d'urbanisme communal cohérent, à l'horizon 2030 afin de gérer la période « transitoire » d'élaboration du PLU. Dans ce contexte, le développement de l'urbanisation au sud du village est reporté à plus long terme, s'agissant d'un secteur stratégique, notamment au niveau des enjeux paysagers, qui nécessite une réflexion poussée en termes de desserte et de formes urbaines.

HISTORIQUE

2012 : La commune de Labejan décide de prescrire l'élaboration d'un PLU sur sa commune afin de remplacer la carte communale en vigueur qui ne répond plus aux attentes et enjeux de la commune en termes d'aménagement de son territoire.

2016 : 1^{er} arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées amènent à reprendre le document. En parallèle, le bureau d'études fait faillite et la commune se retrouve sans technicien pour reprendre le document.

2017 : reprise des études par un nouveau bureau d'études (TADD-ASUP)

2018 : 2^{ème} arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées sont globalement favorables. Le dossier est soumis à enquête publique. La mairie rentre en conflit avec Madame le Commissaire Enquêteur et décide, suite à un rapport d'enquête publique défavorable d'abandonner l'approbation de son PLU 2019).

2021 : reprise des études du PLU.

2022 : 3^{ème} arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal. Entre-temps, les contextes réglementaires et législatifs ont changé ; le projet de 2018 a donc dû être adapté. Malgré ces adaptations, les avis des Personnes Publiques Associées sont défavorables et amènent la collectivité à revoir son projet. Plusieurs réunions avec la DDT32 permettent d'ajuster au mieux le projet.

2024 : 4^{ème} arrêt du projet de PLU en Conseil Communautaire (transfert de compétence à l'intercommunalité). De nouvelles remarques émanent des Personnes Publiques Associées. Des réunions de travail ont lieu avec notamment la DDT32 afin de comprendre les points « bloquants ». L'objectif est d'ajuster le dossier sans reprise du PADD (afin d'éviter un nouvel arrêt du projet) pour ensuite le soumettre à enquête publique et l'approuver au plus vite.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

CADRE JURIDIQUE

Délibération n° 2024/06 du 06 mars 2024 de Mme la président de la Communauté De Communes Astarac Arros en Gascogne, arrêtant le projet de PLU de la commune de LABEJAN.

Délibération du Conseil Communautaire Astarac Arros en Gascogne n° 2023/04 en date du 09 février 2023 actant le transfert de la compétence planification.

Délibération n° 1/2021 en date du 18/01/2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Par décision n° E24000077/64 en date du 02/09/2024, M. le président du tribunal administratif de PAU a désigné M. Michel HIGOA, en qualité de commissaire enquêteur et M. Gilles CONTESSI, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labéjan et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Sur la procédure

Arrêté PT n° 01/2024 en date du 04/11/2024, de Mme la présidente de la Communauté De Communes Astarac Arros en Gascogne (CDCAAG) prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique d'une durée de 36 jours, du lundi 09 décembre 2024 au lundi 13 janvier 2025 inclus portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labéjan et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur.

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences :

- lundi 09 décembre 2024, de 09h00 à 12h00
- samedi 21 décembre 2024, de 09h00 à 12h00
- lundi 13 janvier 2025, de 14h00 à 17h00

Les obligations relatives à la composition et à la consultation du dossier, sur papier et voie électronique, à la durée de la consultation, à la présence du commissaire enquêteur lors des permanences, à la forme des registres et aux modalités de formulation des observations ont été respectées.

Cette enquête publique s'est déroulée dans un climat de confiance tant avec le public qu'avec les élus et employés de mairie que j'ai pu rencontrer. Je n'ai subi aucune pression de qui que ce soit.

Je précise que j'ai rédigé le présent rapport et les conclusions motivées en toute indépendance et en toute objectivité.

Sur la consultation

La participation du public a été très faible lors des 3 permanences tenues à la mairie de Labéjan. Les deux réunions de concertation mises en œuvre durant l'élaboration du projet de PLU en 2022 puis en 2023 (annexe 2 pièce 1.3) ont permis de répondre aux 8 habitants qui ont manifesté leurs observations en présentiel, ou par informatique.

Cela explique le peu d'intérêt manifesté par la population notamment lors des permanences du commissaire enquêteur. De plus, le projet en cours d'élaboration depuis 2012 est bien connu de la population.

Les registres et les dossiers sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Labéjan, consultables aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ainsi que sur le site internet de la CDCAAG qui a été fermé en même temps que la clôture des registres d'enquête, le 13 janvier 2025, à 17 heures.

À la fin de l'enquête, le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur qui a transmis le 20/01/2025, par informatique à Mme la Présidente de la CDCAAG, porteur du projet, le procès-verbal de synthèse concernant :

- les observations portées sur le registre, remis directement, adressées par courrier à la mairie et envoyées par courriel,
- les questions du commissaire enquêteur.

Nous avons reçu le mémoire en réponse le 03/02/2025.

Les conditions matérielles dans lesquelles les permanences se sont déroulées ainsi que le recueil des contributions ont été satisfaisantes.

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'estime :

- que le dossier soumis à l'enquête publique contient les pièces exigées par la législation en vigueur,
- que la publicité donnée à l'enquête a été conforme à la réglementation : insertion dans la presse locale, affichage en mairie et sur les lieux visibles à proximité du projet,
- l'enquête a pleinement rempli son rôle au service de la démocratie participative, d'information et de participation du public,
- que le projet est l'aboutissement d'une longue réflexion, associant notamment les services de l'État et du SCOT,
- que la concertation avec le public lors de l'élaboration du projet a été réalisée de manière satisfaisante.

qu'eu égard aux :

- projet de construire rapidement un document communal « transitoire », permettant de gérer au mieux le territoire avant l'arrivée d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) d'ici 2028,
- éléments d'appréciation relevés dans le dossier d'enquête,
- renseignements d'enquête recueillis,
- investigations menées sur les lieux,
- avis des Personnes Publiques Associées,
- avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- mémoire en réponses du porteur du projet CDCAAG.

relevant les ajustements apportés par le porteur du projet à la suite des avis des PPA :

- logements vacants,
- consommation foncière et étude de densification,
- diagnostic agricole qui a permis de définir des projets avec les agriculteurs,
- la modification des STECAL et la création d'un zonage UI,
- la mise à jour de la trame ERP,
- la mise à jour des prescriptions sur les servitudes d'utilité publiques avec l'ajout de la servitude AS1, sur les PPRI et les 2 changements de destination.

constatant que

- le projet de carte communale est le suivant :

Un centre-bourg délimité au plus proche des secteurs déjà construit, sans aucune extension possible.

Le hameau de Barice limité à l'existant avec possibilité de densification.

Le hameau du Hillet limité à l'existant mais avec possibilité de densification alors que la capacité des réseaux actuelle (notamment eau potable) ne permettent pas de raccorder de nouvelles habitations.

Un développement important des hameaux de Marcus (2 ha ouverts à l'urbanisation en extensions) et de Fourcès (1.93 ha ouverts à l'urbanisation en extensions). L'ouverture de zones constructibles au sein de ces hameaux agricoles ont un impact important sur la consommation en ENAF.

Les objectifs retenus par le PLU est d'environ 10 habitants supplémentaires, 13 logements supplémentaires à créer, soit un besoin maximum en ENAF de 1.18 ha, totalement conforme aux prescriptions du SCOT, 50% en densification (0.60 ha) et 50% en extension.

dans la recherche de l'intérêt général qui aura prévalu dans ce dossier et dans le respect de la réglementation en vigueur, pouvoir émettre l'avis fondé ci-dessous :

Je formule et je justifie mes conclusions comme suit :

- l'approbation du présent PLU permettra de proposer aux habitants un projet de territoire plus proches des réalités et besoins actuels de la commune. À ce titre, la carte communale actuellement en vigueur sera abrogée,
- l'objectif du PLU est de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg (école, commerce de proximité, espaces verts publics, ...), en :
 - * densifiant le hameau de Barice, déjà largement urbanisé, à proximité du village,
 - * en limitant le développement du Hillet à l'existant (extensions, annexes),
 - * en reclassant Les hameaux de Marcus et Fourcès en zone agricole, sans extension possible,
- l'analyse est compatible avec l'étude de consommation foncière / potentiel de densification réalisée par la DDT32 en juillet 2024 dans une logique maîtrisée et équilibrée de la consommation des espaces naturels et agricoles,
- le projet d'élaboration de la commune de Labéjan est conforme aux textes de lois et aux codes encadrant les éléments du dossier,
- le projet est l'aboutissement d'une réflexion longue, rendue complexe par les désagréments rappelés dans l'historique ci-dessus,
- la concertation avec le public lors de l'élaboration du projet a été réalisée de manière satisfaisante
- la population avait été bien informée du projet de révision du PLU et de l'enquête publique en découlant, et qu'elle pouvait à tout moment accéder au dossier et faire des observations,
- aucun avis des PPA n'est défavorable après le 4ème arrêt du projet de PLU pris en conseil communautaire,
- l'analyse bilancielle est très favorable au projet.

En conséquence de ce qui précède,

- après avoir étudié le dossier, analysé les observations recueillies au cours de l'enquête et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, dressé le bilan des forces et faiblesses du projet, constaté le bon déroulement de l'enquête publique,

et pour les motifs exposés ci-dessus, j'émetts un

AVIS FAVORABLE

AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

assorti de la recommandation suivante

procéder aux ajustements à la suite des avis des PPA
et mettre ainsi à jour les documents d'enquête publique.

Fait à Mouchan, le 10 février 2025



Le commissaire enquêteur,
Michel HIGOA

COMMUNE DE LABEJAN

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

09 DECEMBRE 2024 AU 13 JANVIER 2025 INCLUS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et abrogation de la carte communale actuellement en vigueur

arrêté PT de Mme la présidente de la communauté de communes d'ASTARAC ARROS EN GASCOGNE
n° 01/2024 du 04 novembre 2024

DOSSIER C : ANNEXES

- Arrêté de la Présidente de la CDCAAG prescrivant l'enquête publique
- Désignation commissaire enquêteur
- Certificat d'affichage
- Publication dans les journaux
- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse

ARRÊTÉ PT n° 01/2024

prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labéjan et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur

La Présidente de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne

- VU les articles L.153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- VU le code de l'Environnement, et notamment le chapitre III du titre II du livre 1^{er} ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Labéjan en date du 26 mai 2011 approuvant la carte communale ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 23 juin 2011 co-approuvant la carte communale ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Labéjan n°01-2021 en date du 18 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et organisant la concertation de la population ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Labéjan n°28-2022 en date du 03 octobre 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire Astarac Arros en Gascogne n°2023/04 en date du 09 février 2023 actant le transfert de la compétence Planification ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire Astarac Arros en Gascogne n°2023/51 en date du 22 juin 2023 actant la poursuite des procédures des documents d'urbanisme engagées par les communes et définissant des modalités de collaboration ;
- VU l'approbation du SCOT de Gascogne en date du 23 février 2023, après l'arrêt du PLU de Labéjan le 03 octobre 2022 ;
- VU les avis formulés par les personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté le 03 octobre 2022 et les ajustements du dossier de PLU qu'il a été nécessaire de réaliser ;
- VU le débat sur les axes et évolutions apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Labéjan intervenu en séance du Conseil Municipal de Labéjan le 17 octobre 2023 (délibération n°11/2023) ;
- VU le débat sur les axes et évolutions apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Labéjan intervenu en Conseil Communautaire Astarac Arros en Gascogne en date du 26 octobre 2023 (délibération n°2023/72) ;

www.cdcaag.fr

19, avenue de Gascogne - 32730 VILLECOMTAL-SUR-ARROS

Tél. 05 62 64 84 51 - contact@cdcaag.fr

VU le deuxième arrêt du projet de PLU de la commune de Labéjan en date du 06 mars 2024 ;

VU le complément de concertation qui a été réalisé depuis l'arrêt du 03 octobre 2022 et qui a été annexé au deuxième arrêté intervenu le 06 mars 2024 ;

VU les avis formulés par les personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté le 06 mars 2024 (annexe 4) et particulièrement ceux des services de la Direction Départementale des territoires du Gers et les ajustements du dossier de PLU qu'il a été nécessaire de réaliser avant de procéder à l'enquête publique ;

VU l'information de la MRAe en date du 01 juillet 2024 mentionnant qu'elle n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 28 juin 2024 et demandant que ce soit porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique ;

VU la décision en date du 02 septembre 2024 du Président du Tribunal Administratif de Pau désignant Monsieur Michel HIGOA en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gilles CONTESSI en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU le dossier complémentaire de PLU, validé par le Conseil Communautaire en date du 16 septembre 2024, montrant les ajustements relatifs aux demandes de l'avis des services de l'État, avec leur accord ;

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur de Labéjan pour une durée de 36 jours consécutifs, du 09 décembre 2024 à 9h00 au 13 janvier 2025 inclus jusqu'à 17h00 en Mairie de Labéjan et au siège de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

Article 2 : La procédure d'élaboration du PLU a pour objet de :

- assurer une compatibilité avec le cadre législatif, auquel la carte communale approuvée en 2011 ne répond pas sous plusieurs aspects.
- envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation de l'espace communal.
- garantir la diversification des fonctions urbaines et l'équilibre des territoires.
- préserver et mettre en valeur les ressources du territoire

Le PLU prévoit 19,92 ha classé en zones urbaines, 0,57 ha classé en zone à urbaniser, 1432,3 ha classé en zone agricole et 445,03 ha en zone naturelle.

Article 3 : Un PLU ne peut entrer en vigueur si un autre document d'urbanisme est en vigueur sur le territoire sur lequel il est élaboré. Aussi, une abrogation est nécessaire en parallèle de l'approbation du PLU et une pièce de la présente enquête traitera de ce sujet.

Article 4 : Monsieur Michel HIGOA, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Pau et Monsieur Gilles CONTESSI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

www.cdcaag.fr

19, avenue de Gascogne - 32730 VILLECOMTAL-SUR-ARROS

Tél. 05 62 64 84 51 - contact@cdcaag.fr

Article 5 : Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement écrit et graphique, annexe, pièces administratives et dossier complémentaire, avis PPA, carte communale) et consigner ses observations et propositions dans le registre ouvert à cet effet, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenus à sa disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture à la Mairie de Labéjan, Place Joseph-Lascaze 32300 Labéjan.

Il pourra également les adresser par écrit au siège de l'enquête à la mairie de Labéjan, à l'attention du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, le dossier d'enquête pourra aussi être consulté sur une tablette numérique, à la mairie de Labéjan et au siège de la Communauté de Communes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 6 : En vue de recueillir les observations et propositions orales et écrites du public, le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en mairie de Labéjan, siège de l'enquête publique, les :

- lundi 09 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,
- samedi 21 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,
- lundi 13 janvier 2025 de 14h00 à 17h00.

Article 7 : L'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées est la suivante : www.cdcaag.fr

Article 8 : Le public pourra communiquer ses observations et propositions auprès du commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse suivante : enquetespubliquespiu@cdcaag.fr et consulter lesdites observations et propositions via le site suivant : www.cdcaag.fr

Article 9 : Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier papier d'enquête auprès de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

Article 10 : Le Pôle Développement de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, au travers d'un technicien référent, est le service en charge du projet auprès duquel des informations peuvent être demandées ;

Article 11 : Un avis au public sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ; cet avis sera notamment affiché en mairie de Labéjan, aux entrées de la commune, au siège de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

Article 12 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet à la Présidente de la Communauté de Communes. La Mairie et la Communauté de Communes pourront, à la suite de la remise de ce document, produire un mémoire en réponse pour répondre au commissaire enquêteur, sous 15 jours. Le commissaire enquêteur dispose de trente jours après l'expiration du délai d'enquête pour transmettre à la Présidente de la Communauté de Communes son rapport et dans un document séparé ses conclusions et avis motivés.

www.cdcaag.fr

19, avenue de Gascogne - 32730 VILLECOMTAL-SUR-ARROS

Tél. 05 62 64 84 51 - contact@cdcaag.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, en mairie de Labéjan et en Préfecture durant un an. Ce délai court à compter de la remise officielle à la Communauté de Communes du rapport et des conclusions. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de la Communauté de Communes.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département du Gers et au Président du Tribunal Administratif de Pau.

Article 13 : Au terme de l'enquête publique, l'élaboration du PLU et l'abrogation de la carte communale pourront être approuvées par l'autorité compétente, à savoir la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

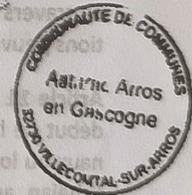
Article 14 : Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Préfet du Gers,
- au Président du Tribunal Administratif de Pau,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Gers,
- au Maire de Labéjan.

Fait à Villecomtal-sur-Arros, le **04/11/2024**

La Présidente,

Céline SALLES



www.cdcaag.fr

19, avenue de Gascogne - 32730 VILLECOMTAL-SUR-ARROS

Tél. 05 62 64 84 51 - contact@cdcaag.fr

DECISION DU

02/09/2024

N° E24000077 /64

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 02/09/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 05/08/2024, la lettre par laquelle Madame la présidente de la communauté de communes Astarac Arros en Gascogne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labéjan ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Magali Sellès, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel HIGOA est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Gilles CONTESSI est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Madame la présidente de la communauté de communes Astarac Arros en Gascogne, à Monsieur Michel HIGOA et à Monsieur Gilles CONTESSI.

Fait à Pau, le 02/09/2024

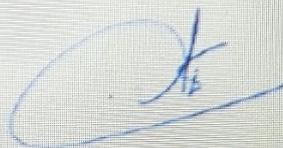
La vice-présidente,

Magali SELLÈS

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Céline SALLES, Présidente de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, certifie que l’arrêté PT n°01/2024 en date du 04 novembre 2024, portant sur la prescription de l’enquête publique relative à l’élaboration du PLU de LABEJAN a été apposée au tableau d’affichage de la Communauté de Communes du 20 novembre 2024 au 22 janvier 2025.

Fait à Villecomtal-sur-Arros,
Le 22/01/2025



La Présidente,
Céline SALLES





ECONOMIE

LE PETIT JOURNAL

GERS

Vendredi 22 novembre 2024

ANNONCES LEGALES ET JUDICIAIRES

ARSARAC ARROS EN GASCOGNE COMMUNE DE LABEJAN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ARSARAC ARROS EN GASCOGNE COMMUNE DE LABEJAN

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

Par arrêté n° ET 018204 du 04/11/2024, le Président de la Communauté de Communes Arzac Arros en Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LABEJAN et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur, pour une durée de 36 jours consécutifs, du 00 décembre 2024 à 00h00 le 13 janvier 2025 inclus jusqu'à 17h00 en Mairie de LABEJAN, et au siège de la Communauté de Communes Arzac Arros en Gascogne.

La procédure d'élaboration du PLU a pour objet d'assurer une compatibilité avec le cadre législatif, auquel la carte communale approuvée en 2011 ne répond pas sous plusieurs aspects, d'élaborer une définition de l'affectation des sols et une organisation de l'espace communal, de garantir la diversification des fonctions urbaines et l'équilibre des territoires, de préserver et mettre en valeur les ressources du territoire.

Un PLU ne peut entrer en vigueur si un autre document d'urbanisme est en vigueur sur le territoire sur lequel il est élaboré. Aussi, une approbation est nécessaire en préalable de l'approbation du PLU et une pièce de la présente enquête traitera de ce sujet.

Monsieur Michel FIGEA, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Vice-Président du Tribunal Administratif de Pau, et Monsieur Gilles COFFREAU en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Faisant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des pièces sur support papier et consulter leur observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet, établi sur feuille non rebrodée, sous et par-dessus la carte communale en vigueur, à la disposition aux fins de leurs observations et propositions, à la Mairie de LABEJAN, Place Joseph Cassas 32000 LABEJAN.

Le public pourra communiquer ses observations et propositions auprès du commissaire enquêteur par mail à l'adresse électronique suivante : enqu@quiblujean@ccarsarac.fr

Par ailleurs, le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en mairie de LABEJAN (siège de l'enquête publique) les :

- Lundi 06 décembre 2024 de 09h00 à 13h00,
- Samedi 31 décembre 2024 de 09h00 à 13h00,
- Lundi 13 janvier 2025 de 16h00 à 17h00.

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet à la Présidente de la Communauté de Communes. La Mairie et la Communauté de Communes pourront, à la suite de la remise de ce document, produire un mémoire en réponse pour répondre au commissaire enquêteur, sous 15 jours.

Le commissaire enquêteur dépose de toutes pièces après l'expiration du délai d'enquête pour transmettre à la Présidente de la Communauté de Communes son rapport et dans un document séparé ses conclusions et avis motivés.

Au terme de l'enquête publique, l'élaboration du PLU et l'abrogation de la carte communale pourront être approuvées par l'autorité compétente, à savoir la Communauté de Communes Arzac Arros en Gascogne.

SOCIÉTÉ GARAGE MARTY
Société à Responsabilité Limitée en Liquidation
Au capital de 200 000 euros
Siège social et de liquidation : 251 Route de Toulouse, 32100 SAMARIN 40 122 291 RCS AUCH

L'Assemblée Générale réunie le 27/11/2024 au siège de la liquidation, a approuvé le compte définitif de liquidation, décharge Patrick MARTY, démissionnaire le 12/01/2024, de son mandat de gérant, et a nommé Monsieur Jean-François TOUZE, en qualité de gérant, et constaté la clôture de la liquidation.

IMMO DESHAY INESSING
Société par Actions Simplifiée en Liquidation
Au capital de 2 000 euros
Siège social : Avenue de l'Europe, 32100 VIC FEZENSAC
Siège de liquidation : Avenue de l'Europe, 32100 VIC FEZENSAC
RCS AUCH RCS AUCH

Aux termes d'une décision en date du 20 juin 2024, l'actuaire unique a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 20 juin 2024 et la mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel.

Madame Emilie SAUBUSSE, demeurant Avenue de l'Europe, 32100 VIC FEZENSAC, actuaire unique, exercera les fonctions de liquidateur pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

Exco
Président de l'Entreprise
11 place de la Liberté
32 800 Eauze

CLÔTURE DE LIQUIDATION
Dénomination : **DANGE**
Forme : SAS société en liquidation.
Capital social : 2500 euros.
Siège social : 6 Place DU 26 JUILLET 1044, 32810 LEBOURJAN, 806388240 RCS d'Auch.

Aux termes d'une décision en date du 24 octobre 2024, l'associé unique a approuvé les comptes de liquidation arrêtés au 31 Août 2024.

Exco
Président de l'Entreprise
8 avenue Paul Corneil
32000 MONT DE MARBAN

AVIS DE CONSTITUTION
SARL FELICHO
Société à Responsabilité Limitée en Liquidation
Au capital de 2 000 €
Siège social : 001, route d'Eauze - 32150 CAZAUBON
Aux termes d'un acte sous signature privée en date à MONT DE MARBAN du 1er novembre 2024, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à Responsabilité Limitée
Dénomination sociale : **SARL FELICHO**
Siège social : 101, route d'Eauze - 32150 CAZAUBON.
Objet social : L'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration de biens immobiliers et la mise en valeur de toute manière même par l'édification de toutes constructions et constructions nouvelles et la disposition, l'affectation, vente ou apport en société, de tous les immeubles et droits immobiliers et mobiliers composant son patrimoine.

ACAC 32

BRUYAS PAYSAGE
Société à responsabilité limitée à associé unique
Au capital de 4 100 euros
Ancien Siège social : 30 Route de Fleix - 01170 CROZET 64488 887 RCS BOURG EN BRESSE
Nouveau Siège social : 2 Impasse Baylac Nord - 32550 MONTFORT 844 683 887 RCS AUCH

Par décision du 4 novembre 2024, l'Assemblée Unique a décidé :
D'élire l'ancien gérant aux fonctions de liquidateur et Marguerite et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts :

ACAC 32

AVIS DE CLÔTURE DE LIQUIDATION
SCI REPUBLIQUE DIX
Société civile immobilière en liquidation
Au capital de 90 000,00 euros
Siège social : 8 rue de la Vallée - 32000 AUCH
Siège de liquidation : 8 rue de la Vallée - 32000 AUCH
RCS AUCH RCS AUCH
L'Assemblée Générale réunie le 15 novembre 2024 au 8 rue de la Vallée - 32000 AUCH a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Mère BRAYE, démissionnaire le 8 rue de la Vallée 32000 - AUCH, de son mandat de liquidateur, donné à ce dernier quitus de sa gestion et constaté la clôture de la liquidation à compter du jour de ladite assemblée.

AVIS DE MODIFICATION
GFA DE LA CASSOULÈRE
Groupement foncier agricole
Capital : 58 327,75 EUR
VILLECOMTAL-SUR-ARROS (32730) Sarthe
429 046 876 RCS JAUCH

SCF BONNET - ORLIAC
Notaire associée
10 Avenue du Commerce Parc
32000 LISLE-JOURDAIN

AMENAGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL
Suivant acte reçu par Maître Renaud BONNET, notaire à LISLE JOURDAIN (Gers) le 14 novembre 2024, a été affecté un apport immobilier à communauté aménagé au régime matrimonial.

SAS NAVINA
SAS au capital de 1 000 €
Siège social : 341 Avenue de la République - 32000 SAMARIN
RCS AUCH 46 175 21

ACAC 32

AVIS DE CONSTITUTION
EB CHARPENTE
Société à responsabilité limitée en liquidation
Au capital de 2 000 euros
Siège social : 2 647 Route de Moulin, 32175 STE DOUE
Aux termes d'un acte sous signature privée en date à STE DOUE du 20 novembre 2024, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à responsabilité limitée à associé unique
Dénomination sociale : EB CHARPENTE
Siège social : 2 647 Route de Moulin, 32175 STE DOUE
Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au registre de commerce et des sociétés
Capital social : 2 000 euros
Gérance : Monsieur Enzo BALANCA, demeurant 2 647 Route de Moulin 32175 STE DOUE, assure la gérance.

PLEIN AIR
Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
Capital : 50 000 €
Siège Social : Collas, 32330 LAURAUT
RCS AUCH 440 161 982

Par assemblée générale en date du 23 Octobre 2024 les associés ont décidé, à compter du 31 Octobre 2024, la dissolution anticipée de la société et la nomination de Madame LISSA CHELINE CHEVALIER à la gérance, pour une durée illimitée. La loi ou doit être adressé la correspondance à été fixé au siège de la société sis à LAURAUT (32330) Collas. La modification sera déposée au greffe du tribunal de commerce d'AUCH.

FORUM AVIS MENTION
le gérant
Fabienne BAUCOU - Associé
40 Rue de Liège - 64000 DAL
Associé Mandataire
en Transaction Immobilière
Membre du réseau AMIT

ECONOMIE

LE PETIT JOURNAL

GERS
Vendredi 13 décembre 2024

ANNONCES LEGALES ET JUDICIAIRES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ASTARAC ARROS EN GASCOGNE
COMMUNE DE LANSAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABRÉVIATION DE LA CARTE COMMUNALE

Par arrêté n° PT 018/2024 du 04/11/2024, le Président de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LANSAN et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur, pour une durée de 36 jours consécutifs, du 06 décembre 2024 à 09h00 au 15 janvier 2025 inclus jusqu'à 17h00 en Mairie de LANSAN, et au siège de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

La procédure d'élaboration du PLU a pour objet d'assurer une compatibilité avec le cadre législatif, auquel le carte communale approuvée en 2011 ne répond pas sous plusieurs aspects, d'envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation de l'espace communal, de garantir la répartition des fonctions urbaines et d'équilibrer des territoires, de préserver et mettre en valeur les ressources du territoire. Le PLU prévoit 10,92 ha classés en zones urbaines, 5,67 ha classés en zones à urbaniser, 142,5 ha classés en zone agricole et 446,03 ha en zone naturelle.

Un PLU ne peut entrer en vigueur si un autre document d'urbanisme est en vigueur sur le territoire sur lequel il est élaboré. Aussi, une abrogation est nécessaire en parallèle de l'approbation du PLU et une pièce de la présente enquête traitera de ce sujet.

Monsieur Michel HIGDA, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Vice-Président du Tribunal Administratif de Pau, et Monsieur Gilles CONTREBBI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et consigner ses observations et propositions sur le registre ouvert et cet effet, établi sur feuille non numérotée, cotée et paraphée par le commissaire enquêteur, dans la disposition qui porte le même numéro. Les observations et propositions doivent être déposées au plus tard le mardi 16 décembre 2024 à 17h00 à la Mairie de Lansan, Place Joseph Lassus 32200 Lansan.

Le dossier d'enquête sera également consultable en ligne sur le site internet <https://www.cocastarac.com>. Il sera consultable à partir d'une tablette numérique accessible à la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne, ainsi qu'à la Mairie de Lansan, aux jours et heures habituels de bureau.

Le public pourra communiquer ses observations et propositions auprès du commissaire enquêteur par mail à l'adresse électronique suivante : enquêtespublicites@cocastarac.com. Par ailleurs, le commissaire enquêteur transmettra ses propositions en matière de LANSAN (pièce de l'enquête publique) aux :

- Lundi 06 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,
- Samedi 21 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,
- Lundi 13 janvier 2025 de 09h00 à 12h00.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet à la Présidence de la Communauté de Communes. La Mairie et la Communauté de Communes pourront, à la suite de la remise de ce document, produire un mémoire en réponse pour répondre au commissaire enquêteur, sous 15 jours.

Le commissaire enquêteur dispose de quinze jours après l'expiration du délai d'enquête pour transmettre à la Présidence de la Communauté de Communes son rapport et dans un document séparé ses conclusions et avis motivés.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, au mairie de Lansan et en Préfecture durant un an. Ce délai court à compter de la remise officielle à la Communauté de Communes du rapport et des conclusions. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de la Communauté de Communes.

Au terme de l'enquête publique, l'élaboration du PLU et l'abrogation de la carte communale pourront être approuvées par l'autorité compétente, à savoir la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne.

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Aux termes d'une délibération en date du 7 mai 2024, a été décidée la dissolution anticipée à compter du 31 décembre 2024 de la société dénommée :

SCI SINOVIAL
société à responsabilité limitée, capital 1.820,20 €, siège à SAMATAN 65130, A rue du Marais Noir, BP 20000, 7, route de Roque-Loubert, AUCH, et a été nommé un liquidateur, Monsieur Didier NESTLER, AUCH, demeurant à DIVINCHE LES BAINS, 65120, 229 rue de la Rivière.

Le siège de la liquidation est fixé au domicile du liquidateur à DIVINCHE LES BAINS 65120, 229 rue de la Rivière. Monsieur NESTLER, AUCH, est nommé en tant que liquidateur à la place de Nicolas BONNET, 65029 NOGUERA MUREY, par acte sous signature privée en date du 02/11/2024, enregistré le 12/11/2024. La durée de la liquidation est fixée à compter du 31/12/2024 au 31/12/2025.

SCI EMBREUX
Société à responsabilité limitée
Au capital de 1 000 €
Siège social : 4930 Embreux
52400 BOULAUZ
03 83 00 00 00

Par assemblée générale en date du 20 novembre 2024 les associés ont décidé, à compter du 31 décembre 2024, la dissolution anticipée de la société et la nomination de Monsieur Claude LEBRASSE, demeurant à BOULAUZ (32450) 1850 Embreux en qualité de liquidateur, pour une durée limitée. Le lieu où doit être adressé la correspondance a été fixé au siège de la société n°1 à BOULAUZ (32450) 1850 Embreux. La modification sera déposée au greffe du tribunal de commerce d'AUCH.

Pour avis et mention le gérant

COUTENS
Exploitation Agricole
« Responsabilité Limitée »
Au capital de 31 480,00 €
Siège Social : Au Village -
62140 LALANNE-ARQUE
R.S. n° AUCH n° 417 704 589

Par assemblée générale en date du 4 Décembre 2024 les associés ont décidé, à compter du 31 Décembre 2024, la dissolution anticipée de la société et la nomination de Monsieur Claude DEBIZOL, demeurant à LALANNE-ARQUE (62140), « Au Village » en qualité de liquidateur, pour une durée limitée. Le lieu où doit être adressé la correspondance a été fixé au siège de la société n°1 à LALANNE-ARQUE (62140) « Au Village ».

La modification sera déposée au greffe du tribunal de commerce d'AUCH.

POUR AVIS ET MENTION le gérant

SCP BONNET - ORLIAC
Urbanisme associés
10 Avenue du Commandant Barthez
32000 LISLE-JOURDAN

AMENAGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Guillaume ORLIAC, Notaire à LISLE-JOURDAN (Gers) CRPCEN 82038, le 3 décembre 2024, a été effectué un apport immobilier à communauté aménageant le régime matrimonial.

ENTRE
Monsieur Jean Luc Joseph BON-
HEMAISON et Madame Beatrice
Jacqueline SERRES, demeurant
ensemble à LISLE-JOURDAN
(32000), 7, route de Roque-Loubert,
Lansan.

Monsieur est né à BEAULIEU, 32000 le 19 mars 1963.
Madame est née à TOULOUSE 31100 le 21 janvier 1964.

Mariés à la mairie de LISLE-JOURDAN (32000) le 29 juin 1991 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts rég par le Code Civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Raoul ESTIENNE, notaire à LISLE-JOURDAN, le 11 mai 1991.

Les époux ont décidé de modifier leur régime matrimonial en ce qui concerne les biens acquis par eux, à compter du 31 décembre 2024, en ce qui concerne les biens acquis par eux, à compter du 31 décembre 2024, en ce qui concerne les biens acquis par eux, à compter du 31 décembre 2024.

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

SAFER
Service Départemental du Gers
23, Avenue de la Mairie
BP 10084
32000 AUCH

ANNONCES LEGALES
Nous publions les annonces légales sur la France entière

COMMUNAUTE DE COMMUNES ASTARAC ARROS EN GASCOGNE

ENQUETE PUBLIQUE DU 09 DECEMBRE 2024 AU 13 JANVIER 2025 INCLUS
concernant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labéjan
et l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur

Observations du public et du commissaire enquêteur

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

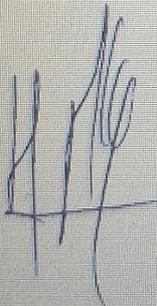
En application de l'arrêté de la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne du 04 novembre 2024, article 12, je vous communique le procès-verbal de synthèse des observations et contributions du public, portées sur le registre ou qui m'ont été adressées par courrier ou courriel et celles du commissaire enquêteur relatives à l'élaboration du PLU de la commune de Labéjan et l'abrogation de la carte communale en vigueur.

Au cours de cette enquête qui s'est terminée le 13 janvier 2025, UNE observation du public a été déposée par voie électronique le lundi 16 décembre 2024.

Je vous demande de m'adresser sous 15 jours, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement votre mémoire en réponse qui devra correspondre à chaque observation du public et du commissaire enquêteur que je vous communique en pièce jointe.

A Mouchan, le 20 janvier 2025

Le commissaire enquêteur



Mme la présidente de la CDCAAG



Procès-verbal transmis par mail en un exemplaire

De : elodie coutens <ecoutens@gmail.com>
Envoyé : lundi 16 décembre 2024 16:50
À : Camille CMBET
Cc : Lisa Ma Soeur
Objet : Enquête publique - Élaboration du PLU de LABEJAN

Objet : Demande de modification du projet de Plan Local d'Urbanisme portant classement de deux parcelles en zone agricole à Labéjan (32).

Messieurs,

Je vous sollicite en tant que propriétaire en indivision d'un terrain situé à Labéjan (parcelle ZO 80 et ZO 38) afin de solliciter une modification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, pour déclasser ces parcelles agricoles et les faire évoluer en terrain constructible.

Vous trouverez ci-joint un courrier ainsi que des plans, relatifs à ma demande.

Je souhaiterais également pouvoir échanger lors de la permanence en Mairie de LABEJAN le samedi 21 décembre 2024 de 09h00 à 12h00. Pouvez-vous me confirmer la tenue de cette permanence par retour de mail svp.

Dans cette attente, je reste disponible pour tout complément.
Bien à vous.

Elodie COUTENS
06 73 46 05 46
ecoutens@gmail.com

Elodie COUTENS
78 chemin du Loup
Villa 3
31100 TOULOUSE
06 73 46 05 46
ecoutens@gmail.com

Communauté de Communes d'Astarac Arros en
Gascogne
Enquête publique relative à l'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) de Labéjan

A l'attention de M. Michel HIGOA - commissaire
enquêteur et de M. Gilles CONTESSI -
commissaire enquêteur suppléant

Le 16/12/2024, à Labéjan

Objet : Demande de modification du projet de Plan Local d'Urbanisme portant classement de deux parcelles en zone agricole à Labéjan (32).

Messieurs,

Je vous sollicite en tant que propriétaire en indivision d'un terrain situé à Labéjan (parcelle ZO 80 et ZO 38) afin de solliciter une modification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, pour déclasser ces parcelles agricoles et les faire évoluer en terrain constructible.

Ma soeur, Lisa COUTENS, et moi-même sommes propriétaires en indivision d'une maison située au lieu-dit "Bello Visto" (parcelle 39. Section : ZO, à Labéjan). C'est une maison de famille que nous avons hérité de nos parents. Afin d'assurer une équité dans la succession, nos parents ont également choisi de nous confier les parcelles suivantes :

- Parcelle 80. Section : ZO Contenance cadastrale : 18,55 a (32172 000 ZO 80)
- Parcelle 38. Section : ZO Contenance cadastrale : 8,95 a (32172 000 ZO 38)

Ces parcelles se situent à seulement 300m de notre maison. Notre père exploitait les terrains agricoles aux alentours qui ont dû être vendus à sa disparition. Nos parents ont souhaité que nous conservions ces parcelles afin qu'un jour, nous puissions bâtir une seconde maison. Nous sommes nées et avons grandi sur la commune de Labéjan. Nous avons toutes deux, le souhait de pouvoir vivre de nouveau à Labéjan de façon permanente.

Par ailleurs, notre tante Mme Huguette Galabert, dispose d'une maison d'habitation au lieu-dit "Lassalle" (parcelle ZK 23), située à 140m des parcelles en question. Cette demande s'inscrit dans un projet de famille.

Ces parcelles présentent des caractéristiques qui participent à leur reclassification :

- Un ancien bâtiment figure au plan cadastral sur la parcelle ZO 38
- Les parcelles sont desservies par les différents équipements et réseaux :
 - Routières : accès direct à la voie communale de « Percuray
 - Réseaux eaux, électriques, et téléphoniques
- Ces parcelles s'inscrivent, en continuité, entre plusieurs terrains déjà bâtis et équipés constitués de plusieurs hameaux :

- 120 m du lieu-dit "Lassalle"
- 240 m du lieu-dit "Marcus"
- La demande de logements est croissante dans la commune

Consciente des enjeux liés à la préservation des terres agricoles, je crois fermement qu'une étude approfondie pourrait montrer que ce projet est viable et bénéfique pour notre commune tout en étant compatible avec ces enjeux.

Il ressort d'ailleurs des éléments précités que le classement de ces parcelles ZO 38 et 80 en zone constructible ne serait en aucun cas de nature à favoriser l'étalement de l'urbanisation du secteur, ni à compromettre sa vocation générale agricole.

En tout état de cause, si le classement en zone agricole desdites parcelles serait maintenu, le caractère familial très limité du projet envisagé sur ces parcelles pourrait justifier la création d'une « micro-zone » constructible ou Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Je vous remercie de bien vouloir examiner ma demande et reste à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour discuter de ce projet lors de la permanence du 21/12/24, mairie de Labéjan. Je serais ravie de pouvoir présenter les différentes opportunités qu'une telle reclassification pourrait offrir à notre territoire.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Elodie COUTENS

Données cadastrales au 07/12/2024

cadastre.gouv.fr

Parcelle 80 - Feuille 000 ZO 01 - Commune : LABEJAN (32)

83

96

80

38

Percuroy

Voie

> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille

Système
RGF93CC44
X: Y:

> Mémoire ce zoom
> Zoom mémorisé
> Zoom précédent
 Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

outils simples outils avancés

S'informer

Imprimer

Légendes

DÉSACTIVER

Affichage

> Mémoire cet affichage

> Coordonnées en projection : RGF93CC44 X=1498385.32 ; Y=3150740.58
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 31' 45" N - 0° 30' 19" E) - Latitude = 43.529173 N - Longitude = 0.505424 E

► Veuillez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.

cadastre.gouv.fr

Parcelle 80 - Feuille 000 ZO 01 - Commune : LABEJAN (32)

MARCUS

PAGERES DE LASSALLE

80

38

LASSALE

> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille

Système
RGF93CC44
X: Y:

> Mémoire ce zoom
> Zoom mémorisé
> Zoom précédent
 Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

outils simples outils avancés

S'informer

Imprimer

Légendes

Mesurer

Dessiner

Fichier de points

DÉSACTIVER

Affichage

> Mémoire cet affichage

> Coordonnées en projection : RGF93CC44 X=1498237.44 ; Y=3150739.88
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 31' 44" N - 0° 30' 12" E) - Latitude = 43.529127 N - Longitude = 0.503596 E

► Veuillez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Informations

Département : 32

Commune : Labéjan

Code Insee : 32172

Section : ZO

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0080

Surface de la parcelle : 1856.13 m²

Périmètre de la parcelle : 232.35 m

Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par la loi, ZN

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DE GASCOGNE

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

QUESTIONS ET CONTRIBUTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PADD : la densité de 6 logements/ha dans la décennie 2010-2020 passerait à 11 logements/ha horizon 2030. Le besoin en ENAF serait de 1,18 hectare pour 13 logements, en compatibilité avec le SCOT. Le solde théorique restant à consommer, indiqué par la DDT, serait de 0.71ha. Page 112 du rapport de présentation, annexe 5, pièce 7-4,

La consommation ENAF est de 0.62Ha en extension.

Page 138, il est noté « dans le présent P.L.U., la commune de Labéjan s'inscrit donc dans une logique de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles en proposant un projet communal s'appuyant sur l'accueil de 10 à 14 nouvelles constructions, 50% en densification (0.60 ha) et 50% en extension (0.57 ha).

Ces données sont elles exactes ?

LOGEMENTS VACANTS

Pièce 7-4 – annexe 5 – dossier rapport de présentation complémentaire.

Page 27 paragraphe 2.6.1, les données LOVAC sont en 2022 de 6 logements vacants.

Page 37, paragraphe logement, les mêmes données sont de 4 logements vacants en 2022.

A ce jour, il ne resterait qu'un logement vacant bien identifié.

Comment ont été occupés les 3 ou 5 logements en une année ?

DOSSIER PLU COMPLEMENTAIRE PIECE 7-4

Les annexes, avec notamment la liste des 5 servitudes indiquées page 35, ne se trouvent pas en page 169.

Elles sont placés après les dossiers règlement écrit et prescriptions, **sans indication dans le sommaire** de ces deux derniers registres corrigés, qui ne figurent pas non plus sur la liste des pièces présentées à l'enquête publique.

Les PPA ont-elles toutes reçues ce dossier complémentaire pièce 7-4 dans leur ensemble ?

DOCUMENT INDICATIF REPRENANT LES MODIFICATIONS EFFECTUEES SUITE A L'AVIS DES PPA AU RAPPORT DE PRESENTATION - PIECE 7.3

Ce document permet d'appréhender les modifications apportées au projet initial.

Page 120, surligné en jaune, faut-il lire 0.07ha au lieu de 0.012ha en zonage Aa1 et 0.03ha en Aa2 comme indiqué même pagination sur le PLU complémentaire annexe 5 – pièce 7.4 ?

CREATION D'UN ZONAGE

Pourquoi la création d'un zonage UL, secteur Lion, pour le site « Vallon des rêves » réduisant le nombre de STECAL de 4 à 3 ? Est-ce uniquement un critère de taille 18000 m² ?

Le propriétaire Jérôme LABERENNE a-t-il été informé des prescriptions applicables pour la zone UL alors qu'un STECAL était prévu en réponse à son observation du 10/03/2021 ?

M Nicolas MONILL est il le propriétaire « des terres d'après » qui bénéficie d'un STECAL pour la diversification des activités agricoles et développement d'une activité touristique ?

Il est à noter la graduation de l'avis partiellement favorable à favorable lors des deux concertations menées par la commune ; ce qui démontre une forte concertation avec la population.

BILAN DES SURFACES

Page 113 rapport de présentation et document indicatif des modifications

Comment ont été calculées la superficie des zones et notamment le zonage AA (STECAL) = **0.08ha**.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Page 64-65 concernant les cistudes d'Europe.

Concernant le ruisseau et la mare du Turc, un élément paysager à préserver a-t-il été créé ?

Je note que la Trame bleue correspond au cours d'eau identifié sur le plan de zonage et inclut leurs ripisylves sur une largeur de 10 mètres par rapport aux berges. Il me semble qu'une ZNIEFF protège cette biodiversité au bois forestier de la mare du Turc. Dans quel document sont recensées ces zones de protection ?

ENERGIES RENOUVELABLES

Rapport de présentation (RP) pages 84 – 85

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 sur l'accélération des énergies renouvelables confère aux collectivités locales un rôle important dans l'implantation des projets d'énergies renouvelables. Les communes doivent identifier des zones d'accélération propices aux installations d'énergies renouvelables afin de définir des zones prioritaires pour contribuer aux objectifs nationaux.

Ce travail se fait après concertation avec les administrés pour identifier où les communes souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Toutes les énergies renouvelables sont concernées : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, l'hydro-électricité, le biogaz, la géothermie...

Si Labéjan n'appartient pas à une zone favorable à l'éolien, l'énergie solaire sous forme photovoltaïque s'avère plus disponible. A quel stade est l'étude en cours, indiquée bas de page 86 du RP.

ETUDE DE DENSIFICATION

Registre de présentation – page 97 – paragraphe 5-2

Laquelle des deux études sera en compte pour établir le PLU ?

CHANGEMENT DE DESTINATION

Changements de destination sont autorisés dans le projet du PLU : En Jouanniquet et Marquis.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime...

Ces deux changements ont-ils été intégrés dans le calcul du nombre de maisons et dans la surface consommée ?

ASSAINISSEMENT

Rubrique 2.7.2 du rapport de présentation – page 32

L'ensemble de la commune est en assainissement non collectif et dépend du SPANC (Service Public d'Assainissement non Collectif) du Syndicat Mixte des 3 Vallées.

Un projet de mise en place d'un assainissement collectif a déjà été évoqué par la municipalité mais ne passe pas dans le budget et a donc été abandonné, d'autant que l'ensemble des raccordements passe techniquement en assainissement non collectif.

Un état du réseau et des installations a-t-il été joint au dossier ? C'est un élément intéressant dans l'optique de nouveaux logements.

RESUME NON TECHNIQUE (RNT)

Dans le préambule,

- il est indiqué la réunion de concertation du 13/07/2021 (erreur de date). Pourquoi n'est pas évoqué la seconde réunion du 07/12/2023 ?

- il est noté qu'un 1^{er} projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 03/10/2022. Je présume qu'il s'agit du 3^{ème}

Arrêt. Pour accentuer sur les aléas rencontrés et les difficultés qui se sont amoncelées, souligner la pugnacité des élus et des services de la communauté de communes, est-il possible de joindre les TROIS ARRÊTS du conseil municipal sur le projet de PLU. Je suppose que le 2^{ème} arrêt de la communauté de communes n° 2024/06 du 06/03/2024 – pièce 1.3 – est en définitive la quatrième.

SUR LE DOCUMENT

Article R.151-3 -7° du Code de l'urbanisme : Il constitue la synthèse du rapport environnemental et doit permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme. À ce titre, il doit être rédigé de manière à être accessible à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement. Il est fortement recommandé d'y ajouter un glossaire des termes techniques. Il doit être facilement identifiable, et peut être placé au début du rapport de présentation.

Cependant, des erreurs et contradictions ont été relevées en référence du rapport de présentation (RP) modifié (ex : données logements page 6 RNT # page 29 RP – choix retenus page 12 RNT # page 99 RP – traduction dans le PLU page 14 RNT # page 95 RP – synthèse enjeux environnementaux page 9 RNT # pages 87 et 88 RP.

Le document a-t-il été réalisé avant la rédaction du PLU complémentaire et n'a pas de ce fait été mis à jour ?

COMMUNE DE LABEJAN

DÉPARTEMENT DU GERS

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

29/01/2025

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du PLU de LABEJAN

RÉPONSES AU PV DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par procès-verbal (PV) de synthèse en date du 20 janvier 2025, Monsieur HIGOA a sollicité la Communauté de Communes Astarac Arros en Gascogne pour connaître le positionnement de la collectivité sur ses questions et la demande de l'administrée ayant déposé un courrier dans le registre de concertation.

Le tableau ci-après répond aux demandes faites dans le PV de synthèse de Monsieur HIGOA.

Questions du Commissaire Enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>1.1. Demande de Madame COUTENS</p> <p><u>Sollicitation en tant que propriétaire en indivision d'un terrain situé à Labéjan (parcelle ZO 80 et ZO 38) afin de demander une modification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, pour déclasser ces parcelles agricoles et les faire évoluer en terrain constructible.</u> <u>(contenu complet du courrier en annexe 1 du présent mémoire en réponse)</u></p>	<p><u>Cette demande concerne la création d'un nouveau hameau isolé sur la commune ce qui est contraire aux règles nationales en vigueur et au SCoT de Gascogne, document supra-communal qui s'impose au PLU. De plus, la création de STECAL répond à des obligations de justifications essentielles (diversification agricole, projet touristique, ...) que l'on ne retrouve pas dans ce courrier. En conséquence, la commune émet un avis défavorable à la demande de Mme Coutens</u></p>
<p>2.2. Observations ou interrogations du Commissaire Enquêteur – Mr HIGOA</p> <p>PADD : <u>La densité de 6 logements/ha dans la décennie 2010-2021 passerait à 11 logements/ha horizon 2030.</u> <u>Le besoin en ENAF serait de 1,18 hectare pour 13 logements, en compatibilité avec le SCOT. Le solde théorique restant à consommer, indiqué par la DDT, serait de 0.71ha. Page 112 du rapport de présentation, annexe 5, pièce 7-4,</u> <u>La consommation ENAF est de 0.62Ha en extension.</u> <u>Page 138, il est noté « dans le présent P.L.U., la commune de Labéjan s'inscrit donc dans une logique de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles en proposant un projet communal s'appuyant sur l'accueil de 10 à 14 nouvelles constructions, 50% en densification (0.60 ha) et 50% en extension (0.57 ha).</u> <u>Ces données sont elles exactes ?</u></p>	<p><u>Oui, ces données sont exactes.</u></p>
<p>LOGEMENTS VACANTS <u>Pièce 7-4 – annexe 5 – dossier rapport de présentation complémentaire.</u> <u>Page 27 paragraphe 2.6.1, les données LOVAC sont en 2022 de 6 logements vacants.</u> <u>Page 37, paragraphe logement, les mêmes données sont de 4 logements vacants en 2022.</u> <u>A ce jour, il ne resterait qu'un logement vacant bien identifié.</u> <u>Comment ont été occupés les 3 ou 5 logements en une année ?</u> <u>La mairie peut-être préciser si les 2</u></p>	<p><u>C'est une coquille : 6 logements vacants recensés sur la base LOVAC en 2022 et 4 réellement vacants d'après la mairie, ces données seront corrigées pour l'approbation du PLU.</u></p> <p><u>La commune indique que 6 logements sont vides (4 résidences secondaires et 2 vacants dont 1 en projet</u></p>

<p><u>logements vacants remis sur le marché l'ont été pour de la RS ou de la RP ?</u></p>	<p><u>communal d'habitat partagé)</u></p>
<p><u>DOSSIER PLU COMPLÉMENTAIRE PIÈCE 7-4</u> <u>Les annexes, avec notamment la liste des 5 servitudes indiquées page 35, ne se trouvent pas en page 169.</u> <u>Elles sont placés après les dossiers règlement écrit et prescriptions, sans indication dans le sommaire de ces deux derniers registres corrigés, qui ne figurent pas non plus sur la liste des pièces présentées à l'enquête publique.</u> <u>Les PPA ont-elles toutes reçues ce dossier complémentaire pièce 7-4 dans leur ensemble ?</u></p>	<p><u>Le dossier présenté à l'enquête publique est le dossier d'arrêt « initial », avec la liste des SUP présente dans la pièce « annexes » et listé dans le sommaire de cette pièce. Le dossier complémentaire, comme indiqué en page de garde est un document indicatif mettant en avant les modification qui seront effectuées suite aux avis des PPA au moment de l'approbation du PLU. Ce dossier complémentaire n'a pas été transmis aux PPA lors des consultations car il fait suite à ces consultations. Il a néanmoins été transmis en 2^{ème} temps à la DDT pour avis complémentaire.</u></p>
<p><u>DOCUMENT INDICATIF REPRENANT LES MODIFICATIONS EFFECTUÉES SUITE A L'AVIS DES PPA AU RAPPORT DE PRÉSENTATION - PIÈCE 7.3</u></p> <p><u>Ce document permet d'appréhender les modifications apportées au projet initial.</u> <u>Page 120, surligné en jaune, faut-il lire 0.07ha au lieu de 0.012ha en zonage Aa1 et 0.03ha en Aa2 comme indiqué même pagination sur le PLU complémentaire annexe 5 – pièce 7.4 ?</u></p>	<p><u>Le STECAL Aa1 a fait l'objet de nombreux allers-retours avec la DDT pour arriver à la conclusion suivante : 3 petites pastilles correspondant au projet de 3 cabanes pour un total de 0.012 ha.</u></p>
<p><u>CRÉATION D'UN ZONAGE</u> <u>Pourquoi la création d'un zonage UL, secteur Lion, pour le site « Vallon des rêves » réduisant le nombre de STECAL de 4 à 3 ? Est-ce uniquement un critère de taille 18000 m2 ?</u> <u>Le propriétaire Jérôme LABERENNE a-t-il été informé des prescriptions applicables pour la zone UL alors qu'un STECAL était prévu en réponse à son observation du 10/03/2021 ?</u> <u>M Nicolas MONILL est-il le propriétaire « des terres d'après » qui bénéficie d'un STECAL pour la diversification des activités agricoles et développement d'une activité touristique ?</u> <u>Il est à noter la graduation de l'avis partiellement favorable à favorable lors des deux concertations menées par la commune ; ce qui démontre une forte</u></p>	<p><u>C'est une demande de la DDT. Le Code ne prévoit aucun critère de surface.</u></p> <p><u>Non, il n'y a pas eu de réunion publique APRES la consultation des PPA. La concertation avec le public se terminant avec l'arrêt du projet de PLU. Le propriétaire, comme tout habitant de la commune pouvait accéder à cette information lors de l'enquête publique.</u></p> <p><u>Oui, M. Monill est le propriétaire « des terres d'après ».</u></p>

<p>concertation avec la population.</p>	
<p><u>BILAN DES SURFACES</u> <u>Page 113 rapport de présentation et document indicatif des modifications</u> <u>Comment ont été calculées la superficie des zones et notamment le zonage AA (STECAL) = 0.08ha.</u></p>	<p><u>Les surfaces des zones sont calculés sous SIG.</u> <u>Le zonage AA correspond à la somme des zones AA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>AA1 (Terres d’Après – cabanes) : 0.012 ha</u> • <u>AA2 (Terres d’Après – Accueil) : 0.03 ha</u> • <u>AA3 (Traouère – cabane flottante) : 0.02 ha</u> • <u>AA4 (Saussia – pension chevaux) : 0.015 ha</u>
<p><u>ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT</u> <u>Page 64-65 concernant les cistudes d’Europe.</u> <u>Concernant le ruisseau et la mare du bois du Turc, un élément paysager à préserver a-t-il été créé ?</u> <u>Je note que la Trame bleue correspond au cours d’eau identifié sur le plan de zonage et inclut leurs ripisylves sur une largeur de 10 mètres par rapport aux berges. Il me semble qu’une ZNIEFF protège cette biodiversité au bois forestier de la mare du Turc. Dans quel document sont recensées ces zones de protection ?</u></p>	<p><u>Le bois du Turcq ainsi que les cours d’eau et autres éléments de biodiversité à préserver sont protéger par une prescription de type CNIG 0701-0704-0705. Cette prescription permet de protéger les éléments paysagers remarquables bâtis ainsi que la trame verte et bleue. Elle est représentée directement sur le règlement graphique du PLU et expliqué dans la pièce « prescriptions ».</u></p>
<p><u>ÉNERGIES RENOUVELABLES</u> <u>Rapport de présentation (RP) pages 84 – 85</u> <u>La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 sur l’accélération des énergies renouvelables confère aux collectivités locales un rôle important dans l’implantation des projets d’énergies renouvelables. Les communes doivent identifier des zones d’accélération propices aux installations d’énergies renouvelables afin de définir des zones prioritaires pour contribuer aux objectifs nationaux.</u> <u>Ce travail se fait après concertation avec les administrés pour identifier ou les communes souhaitent prioritairement voir des projets d’énergies renouvelables s’implanter. Toutes les énergies renouvelables sont concernées : le photovoltaïque, le solaire thermique, l’éolien, l’hydro-électricité, le biogaz, la géothermie...</u></p> <p><u>Si Labéjan n’appartient pas à une zone favorable à l’éolien, l’énergie solaire sous forme photovoltaïque s’avère plus disponible. A quel stade est l’étude en cours, indiquée bas de page 86 du RP.</u></p>	<p><u>les zones ont été délibérés par le Conseil Municipal de Labéjan le 20 décembre 2023 (voir annexe 2 du présent mémoire en réponse).</u> <u>Les cartes seront prochainement disponibles sur le site de l’État.</u></p>

<p>ÉTUDE DE DENSIFICATION <u>Registre de présentation – page 97 – paragraphe 5-2</u> <u>Laquelle des deux études sera en compte pour établir le PLU ?</u></p>	<p><u>Le dossier d'arrêt a été établi sur la base de l'étude de densification élaborée par la commune. L'étude de densification faite la DDT a été fournie au moment de la consultation des PPA : elle est fournie à titre informatif.</u></p>
<p>CHANGEMENT DE DESTINATION <u>Changements de destination sont autorisés dans le projet du PLU : En Jouanniquet et Marquis.</u> <u>Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime...</u></p>	<p><u>Au vue de l'objectif global faible d'accueil de nouveaux logements (13-14) et du risque important de rétention foncière, ces 2 changements de destination n'ont pas été intégrés au potentiel de logements. Attention, ils sont non consommateur d'espace ENAF car déjà existants.</u></p>
<p>ASSAINISSEMENT <u>Rubrique 2.7.2 du rapport de présentation – page 32</u> <u>L'ensemble de la commune est en assainissement non collectif et dépend du SPANC (Service Public d'Assainissement non Collectif) du Syndicat Mixte des 3 Vallées.</u> <u>Un projet de mise en place d'un assainissement collectif a déjà été évoqué par la municipalité mais ne passe pas dans le budget et a donc été abandonné, d'autant que l'ensemble des raccordements passe techniquement en assainissement non collectif.</u> <u>Un état du réseau et des installations a-t-il été joint au dossier ? C'est un élément intéressant dans l'optique de nouveaux logements.</u></p>	<p><u>Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif donc pas de plan disponible. Chaque logement dispose de son propre assainissement individuel autonome.</u></p>
<p>RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (RNT) <u>Dans le préambule,</u> <u>- il est indiqué la réunion de concertation du 13/07/2021 (erreur de date). Pourquoi n'est pas évoquer la seconde réunion du 07/12/2023 ?</u> <u>- il est noter qu'un 1^{er} projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 03/10/2022. Je présume qu'il s'agit du 3^{ème} Arrêt. Pour accentuer sur les aléas rencontrés et les difficultés qui se sont amoncelées, souligner la pugnacité des élus et des services de la communauté de communes, est-il possible de joindre les TROIS ARRÊTS du conseil municipal sur le projet de PLU. Je suppose que le 2^{ème}</u></p>	<p><u>C'est effectivement un oubli de mise à jour.</u></p> <p><u>Effectivement, il est important de rappeler que les élus travaillent depuis de nombreuses années sur ce projet de PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>2012 : La commune de Labéjan décide de prescrire l'élaboration d'un PLU sur sa commune afin de remplacer la carte communale en vigueur qui ne répond plus aux attentes et enjeux de la commune en termes d'aménagement de son territoire.</u> • <u>2016 : 1^{er} arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées amènent à</u>

arrêt de la communauté de communes n° 2024/06 du 06/03/2024 – pièce 1.3 – est en définitive la quatrième.

reprandre le document. En parallèle, le bureau d'études fait faillite et la commune se retrouve sans technicien pour reprendre le document.

- 2017 : reprise des études par un nouveau bureau d'études (TADD-ASUP)
- 2018 : 2ème arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées sont globalement favorables. Le dossier est soumis à enquête publique. La mairie rentre en conflit avec Madame le Commissaire Enquêteur et décide, suite à un rapport d'enquête publique défavorable d'abandonner l'approbation de son PLU (2019).
- 2021 : reprise des études du PLU.
- 2022 : 3ème arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal. Entre-temps, les contextes réglementaires et législatifs ont changé ; le projet de 2018 a donc dû être adapté. Malgré ces adaptations, les avis des Personnes Publiques Associées sont défavorables et amènent la collectivité à revoir son projet. Plusieurs réunions avec la DDT32 permettent d'ajuster au mieux le projet.
- 2024 : 4ème arrêt du projet de PLU en Conseil Communautaire (transfert de compétence à l'intercommunalité). De nouvelles remarques émanent des Personnes Publiques Associées. Des réunions de travail ont lieu avec notamment la DDT32 afin de comprendre les points « bloquants ». L'objectif est d'ajuster le dossier sans reprise du PADD (afin d'éviter un nouvel arrêt du projet) pour ensuite le soumettre à enquête publique et l'approuver au plus vite.

A noter toutefois que le Code de l'Urbanisme et le GPU impose uniquement la dernière délibération en vigueur.

SUR LE DOCUMENT

Article R.151-3 -7° du Code de l'urbanisme : Il constitue la synthèse du rapport environnemental et doit permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme. À ce titre, il doit être rédigé de manière à être accessible à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement. Il est fortement recommandé d'y ajouter un glossaire des termes techniques. Il doit être facilement identifiable, et peut être placé au début du rapport de présentation.

Cependant, des erreurs et contradictions ont été relevées en référence du rapport de présentation (RP) modifié (ex : données logements page 6 RNT # page 29 RP – choix retenus page 12 RNT # page 99 RP – traduction dans le PLU page 14 RNT

Ce document n'a effectivement pas encore été mis à jour dans le dossier complémentaire. Il le sera au moment de l'approbation.

page 95 RP – synthèse enjeux
environnementaux page 9 RNT # pages 87
et 88 RP.

Le document a-t-il été réalisé avant la
rédaction du PLU complémentaire et n'a
pas de ce fait été mis à jour ?