

DÉPARTEMENT DU GERS

Conclusions du commissaire enquêteur.



Enquête publique du 4 avril au 6 mai 2022

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBJET DE L'ENQUÊTE :

La première modification du Plan Local d'Urbanisme a été décidée par la municipalité de Seissan en 2020.

Au point de vue du développement de l'urbanisme il est important de savoir que le village est impacté par d'importantes mesures du PPRi dans sa partie est.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les quatre points différents :

- **Modifier le règlement** dans les zones d'habitat et d'activités pour en revoir et améliorer les dispositions.
- opérer **une modification du zonage pour une habitation.**

Ces deux points ne soulèvent pas de question majeure

-La mise à jour de la liste des emplacements réservés

La mise à jour des emplacements réservés témoigne d'une volonté de mieux configurer l'espace public avec des projets d'équipement, pour le village, à moyen terme.

- Enfin l'**Ouverture partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Bordeneuve**, suscite des interrogations dans plusieurs domaines.

La **démographie** justifie-t-elle de cette mesure ?

La commune met en avant les objectifs de développement annoncés dans le PLU initial, de 2015, qu'elle exprime ainsi :

« La commune présente une **dynamique démographique** plutôt favorable (avec un solde migratoire qui a toujours été positif et compense le solde naturel négatif).

L'attractivité de Seissan, liée à sa fonction de pôle relais, lui a fait accroître de 54 habitants sa population entre 2007 et 2017. La dénomination de pôle relais est celle retenue par le SCOT de Gascogne.

Elle fait état d'une **dynamique de construction significative** et régulière. Ainsi sur la dernière décennie on compte **76 logements supplémentaires** (+ 14,4 % en 11 ans). Les deux-tiers de ces logements supplémentaires correspondent à des résidences principales »

Soit une capacité d'habitat offerte à la construction ainsi répartie dans la modification du PLU:

Zones	Nombre de constructions
Zone UA	5
Zone UB	25
1AU	75
2AU	75
TOTAL	180

NB : pour les secteurs urbanisables, on considère que 30% des espaces disponibles seront réservés aux voies, cheminements et autres espaces publics et espaces verts.

Une consommation d'espace selon cette nouvelle répartition :

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,4
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,3 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	7,2
2AU	7,46 (IINA)	7,4
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1487,37 (NC)	1206
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1487,37 (82%)	1267,2 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1812	1856

Il faut bien reconnaître que les explications en la matière comportent une part de faiblesse. Les objectifs de 1300 habitants en 2025 ou même la consommation d'espace envisagée par la SCOT peuvent sembler en décalage avec la réalité effective. D'autres arguments auraient pu être mis en avant, notamment que la commune jouxte l'aire urbaine du Grand Auch, une relative faible part pour des logements vacants compte tenu de la situation dans ce domaine dans cette zone géographique.

D'autre part les obstacles liés à la rétention foncière semblent pouvoir désormais être levés. Les objectifs démographiques et de consommation d'espace pourraient dans ce cas être approchés sans entrer en contradiction avec les cadres du SRADETT et du SCOT.

La **localisation** :

La localisation de la zone est à la fois éminemment favorable par rapport au centre village mais sensible écologiquement.

Dès lors une attention renforcée aux mesures de protection de la **faune**- le Tarier des prés- et de son **habitat** est la seule attitude qui peut permettre la modification dans cette zone de Bordeneuve.

Il convient de **conserver l'équilibre recherché dans le PADD** en 2015 :

1. Constituer une trame écologique riche au sein d'un territoire agricole préservé
2. Favoriser un développement urbain faisant partie intégrante au village
3. Soutenir le dynamisme économique du territoire

CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été réalisée en prenant en compte

. Les dispositions du Code de l'environnement relatives à l'organisation des enquêtes publiques (articles R 123-1 à R 123-33)

. Le Code de l'urbanisme, en particulier les articles L 101-1 à L 101-3, ainsi que les articles : L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22 relatifs aux dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme (PLU).

La modification du PLU est plus spécifiquement abordée aux articles L 153-36 à L 153-48.

Le Maire de la Commune de Seissan, le 10 mars 2022, a signé l'arrêté d'enquête publique relatif à l'élaboration de son PLU. Cet arrêté a été pris au vu :

- des articles L 153-19 et R 153-8 du Code de l'urbanisme
- des articles R 123-1 à R 123-18 du Code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques des opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- de la consultation des personnes publiques associées, en particulier la CDPNAF, et leurs avis,
- des avis de la MRAe
- de la décision du Tribunal administratif en date du 22/02/2022, désignant le Commissaire enquêteur.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS

Considérant la procédure :

- l'arrêté initial de Monsieur le Maire de Seissan en date du 10 Mars 2022 prescrivant l'enquête publique,
- la régularité de l'enquête à la vue des dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme à l'exception du point ci-dessous,
- la publication dans la presse de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant son ouverture. Cette publication ne s'est pas effectuée dans le respect du Code de l'environnement car ces conditions n'ont pas été strictement respectées (défaut d'une publication sur les quatre demandées),
- L'affichage de l'avis d'enquête publique en Mairie et deux autres lieux,
- Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a tenu des permanences à la mairie de SEISSAN, aux jours et heures suivants :
 - Lundi 4 avril 2022 de 9h à 12h
 - Jeudi 21 avril 2022 de 14h à 17h
 - Vendredi 6 mai 2022 de 9h à 12h
- la mise à disposition du dossier au public et de son registre d'enquête en Mairie aux heures d'ouverture du secrétariat et sur toute la durée de l'enquête,
- les observations portées sur le registre d'enquête,
- les entrevues avec le Maire de la commune, préalablement à l'enquête et à l'issue de l'enquête.

Considérant le dossier :

- que le projet de Plan Local d'Urbanisme ne présente aucune anomalie par rapport aux codes régissant la réalisation d'un tel document,
- que le maître d'ouvrage a tenu compte dans son mémoire en réponse, des questionnements avancés y apportant des réponses qui demeurent cohérentes par rapport aux principes qui prévalent dans le dossier présenté à l'enquête publique. Les modifications apportées renforcent la crédibilité du dossier.

Le commissaire enquêteur :

- Vu l'arrêté du Maire de Seissan en date du 10 Mars 2022 prescrivant l'enquête publique,
- Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- Vu le registre d'enquête publique clos et signé par mes soins à l'heure de clôture de l'enquête le 06 mai 2022 à 12 heures,
- Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées, et notamment les remarques de la DDT, ainsi que les observations de la MRAe,
- Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- Après s'être basé sur le respect de la réglementation en vigueur, la recherche de l'intérêt général et visité les différents sites concernés,
- Après avoir
 - analysé le projet en relation avec l'urbanisation existante,
 - regardé l'impact du projet sur l'activité de la commune, en tenant compte de la consommation d'espace,
 - étudié, tout particulièrement , les différents aspects liés à l'environnement naturel et à l'habitat de la commune,

Formule et justifie ses conclusions comme suit :

- La modification du Plan Local d'Urbanisme de Seissan va donner à cette commune un cadre sensiblement modifié pour organiser son urbanisme à moyen terme. Pour cela il convient de :
 - ✓ **Modifier le règlement**
 - ✓ **Mettre à jour la liste des emplacements réservés**
 - ✓ **Modifier le zonage pour une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bordeneuve, ainsi que pour une habitation**
- **La protection du patrimoine environnemental et paysager** est un axe fondamental du PLU comme le précise le PADD dès 2015, l'accent est tout particulièrement porté sur les mesures spécifiques qui doivent être adoptées dans le secteur de Bordeneuve,

Observation générale :

Il s'agira maintenant de mener une opération de clarification (ou de correction) de certains éléments. Mais surtout d'agrèger les propositions retenues pour composer un document consolidé qui constituera le support actualisé du PLU à l'issue de sa première modification et de son adoption par le conseil municipal.

Observations relatives

❖ A la planification

Il est nécessaire de clarifier la rédaction de cette partie « à compter de l'approbation du PLU » Cela concerne à la fois la notice p.20 et l'OAP

❖ Au zonage

La mise à jour des emplacements réservés et la modification de zonage pour une habitation n'appellent pas d'observation. Par contre, pour la zone AU de Bordeneuve des précisions devront être apportées.

❖ Au règlement

1 Partie écrite du règlement

D'une façon générale les prescriptions proposées dans la partie réglementaire écrite sont acceptables.

Il doit y être agrégé les dernières dispositions envisagées au travers de la position de la commune (10.02.2022) relative à l'OAP (zone N et utilisation de l'article L123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme).

2 Il peut y être ajouté les éléments relatifs :

A la zone 1 AU

Stationnement des véhicules et implantation des constructions. Une approche semblable à celle de la zone UB est possible (articles 6 et 12)

Au stationnement des deux roues (zones UX 12 et 1AUX12)

Une place vélo pour 15 salariés, nouvelle proposition au lieu de 5 antérieurement. La restriction paraît excessive et à rebours des pratiques en développement (vélo électrique notamment)

Recommandations :

- ❖ La capacité à mobiliser friches, logements vacants est un enjeu pour préserver les espaces naturels agricoles et forestiers; au niveau des **logements vacants** la commune est dans une situation relativement satisfaisante, mais toujours perfectible. Il serait intéressant au niveau intercommunal de mettre en place une cellule de réflexion ayant pour objet la réduction du phénomène. Une attention toute particulière portée aux immeubles vacants contigus, par exemple peut aboutir à reconfigurer un habitat jugé jusque-là peu attrayant

- ❖ Il est fait état au niveau du suivi d'une association naturaliste locale qui serait missionnée sur le thème **milieu naturel et de la biodiversité**. La réponse de Monsieur le Maire au procès-verbal des observations met en balance cette possibilité avec l'utilisation d'un bureau d'études.

Nous pensons

*qu'elle devrait participer à la définition de la trame figée par le règlement, notamment quant à sa dimension,

* qu'il serait intéressant qu'elle définisse les actions à mener pour conforter cet espace avant même la réalisation des travaux,

* qu'elle doit contribuer à établir les conditions d'intervention dans la phase travaux, c'est-à-dire définir comment éviter les impacts en phase chantier, notamment préciser les périodes où il ne doit pas y avoir de travaux,

* qu'elle peut donner, pédagogiquement, un document conseillant les futurs occupants sur les comportements responsables -relativement au milieu naturel-à tenir ordinairement,

* et enfin, qu'elle assume le suivi du site avec référence au choix d'indicateurs retenus dès aujourd'hui.

La réponse de Monsieur le Maire au procès-verbal des observations met en balance cette possibilité avec l'utilisation d'un bureau d'études. En tout état de cause le choix retenu importe moins que la démarche.

En conséquence et pour les motifs énoncés ci-dessus, je donne un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de SEISSAN.

En considération du fait qu'à l'issue de l'adoption d'un PLU (ou de sa modification) le document de référence est IN FINE le RÈGLEMENT (écrit et graphique), il est fondamental que celui-ci soit immédiatement et clairement lisible.

Pour cette raison cet avis favorable est assorti des réserves suivantes :

❖ **Réserve n° 1**

Une trame de 3 mètres est envisagée sur les haies au Nord et à l'Est du chemin avec usage de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur demande que la largeur de cette trame soit validée par un bureau d'étude environnement, c'est-à-dire conservée à 3 m ou étendue.

❖ **Réserve n° 2**

Que la partie graphique du RÈGLEMENT matérialise clairement la haie et la trame qui y est associée (le chemin rural n° 9 dit de la Barthète est quant à lui répertorié au cadastre).

Le 23 mai 2022

Bernard BERNHARD

A handwritten signature in black ink that reads "Bernard Bernhard". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal line.

Commissaire enquêteur