

Département du Gers.

Commune de LOMBEZ

# **PREMIERE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

**Enquête publique n° E23000100/64**

**Du 26 février 2024 au 28 mars 2024.**



## **2-Conclusions et avis motivé**

Commissaire enquêteur

Gilles CONTESSI

Avril 2024



## Table des matières

1	L'enquête. ....	2
1.1	Objet.....	2
1.2	Déroulé. ....	2
1.3	Avis sur le déroulé. ....	3
1.4	Participation du public.....	3
2	Conclusions du commissaire enquêteur. ....	3
2.1	Sur l'ouverture partielle du secteur 2AU de Canteloup à l'urbanisation, afin de permettre la réalisation du projet locatif social. ....	3
2.2	Sur le classement en zone UE la totalité de la zone 2AU de La Ramondère.....	4
2.3	Sur le reclassement du secteur UE initialement prévu pour l'EHPAD en zone agricole et en zone à urbaniser . ....	4
2.4	Sur la modification du zonage pour prendre en compte ces projets présentant un caractère d'intérêt général pour le territoire.....	5
2.5	Sur la mise à jour la liste des emplacements réservés et quelques modifications mineures du règlement. ....	5
2.5.1	Emplacements réservés. ....	5
2.5.2	Modification du règlement écrit. ....	5
3	Avis motivé du commissaire enquêteur. ....	5

# 1 L'enquête.

## 1.1 Objet

Cette enquête avait pour objet la première modification du plan local d'urbanisme de la commune de Lombez dans le Gers qui avait été approuvé le 10 décembre 2020

Cette modification (délibérée le 13 avril 2023) vise

- 1- Procéder à l'ouverture partielle du secteur 2AU de Canteloup à l'urbanisation, afin de permettre la réalisation du projet locatif social, conformément à la programmation du PLU en vigueur.
- 2- Classer en zone UE la totalité de la zonz 2AU de La Ramondère, sur 4,8 ha.
- 3- Reclasser le secteur UE initialement prévu pour l'EHPAD en zone agricole pour 2.1 ha et en zone à urbaniser pour 0,9 hectare
- 4- Modifier le zonage pour prendre en compte ces projets présentant un caractère d'intérêt général pour le territoire.
- 5- Mette à jour la liste des emplacements réservés compte tenu entre autres du déplacement de la localisation du futur hôpital et procéder à quelques modifications mineures du règlement.

## 1.2 Déroulé.

L'enquête s'est déroulée du lundi 26 février 2024 au jeudi 28 mars 2024, soit 32 jours.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision E 20000100/64 du 26/12/2023 de madame la Vice-Présidente du tribunal administratif de Pau.

Monsieur René Seigneurie a été désigné suppléant.

Les affichages et publicité ont été réalisés conformément à la législation.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie durant les heures d'ouverture de celle-ci. Un ordinateur a été mis à disposition du public ainsi qu'un accès internet. Le dossier était aussi accessible par voie dématérialisée.

Un registre d'enquête, paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à disposition du public ainsi qu'une adresse électronique et postale pour y apporter ses contributions.

### 1.3 Avis sur le déroulé.

**Le public a bénéficié d'une très bonne information. Les formalités de publicité ont été plus que correctement réalisées puisque 15 panneaux reproduisant l'avis d'enquête publique ont été disposés dans la commune. L'affichage de l'arrêté d'enquête publique a été constaté par le commissaire enquêteur.**

**Le dossier mis a disposition du public était clair et très accessible. Il comportait des illustrations et explications facilitant la compréhension du public.**

**Les conditions matérielles d'accueil et d'information du public ont été excellentes.**

**La municipalité a tant dans ses entretiens avec le commissaire enquêteur que dans son accueil facilité cette enquête, sans ingérence ni défaut d'information.**

**Trois permanences de 2 heures ont été réalisées, à la demande de la municipalité qui souhaitait le plus large accès possible du public au commissaire enquêteur.**

**Le commissaire enquêteur a pris connaissance des avis des PPA et a demandé des compléments au maître d'ouvrage, qu'il a obtenu sans problème et qui lui ont permis d'émettre ce présent avis personnel.**

### 1.4 Participation du public.

**Aucune observation écrite, orale, électronique ou postale**

## 2 Conclusions du commissaire enquêteur.

### 2.1 Sur l'ouverture partielle du secteur 2AU de Canteloup à l'urbanisation, afin de permettre la réalisation du projet locatif social.

L'analyse de ce projet au regard du SCoT de Gascogne est complète comme en témoigne la réponse de celui-ci en date du 5/12/2023. **Le projet vient conforter l'attractivité de la commune en termes d'offre de logements.** Rappelons que pour la communauté de communes de Saves l'objectif est de 1640 logements en neufs ou réhabilitations

**Les OAP associées à ce projet s'inscrivent dans la lutte contre le changement climatique.**

**Les interfaces boisées prévues favorisent la TVB.**

**Notons l'aménagement d'un carrefour type tourne à gauche conformément aux directives du Département, envisagé par la commission urbanisme.**

Notons que la commission urbanisme ne souhaite pas encadrer davantage la typologie des logements, contrairement à la remarque de la communauté de Communes de la Gascogne toulousaine. Le commissaire enquêteur pense qu'une étude prospective des besoins (T1 à T5 par exemple) serait bienvenue.

## 2.2 Sur le classement en zone UE la totalité de la zone 2AU de La Ramondère.

La restructuration de l'hôpital est prévue depuis plus de 15 ans.

L'emplacement initial prévu s'avère non pratique

Le projet a évolué en concertation avec les services de l'état (DDT,ARS,etc) et est dorénavant concret.

Il est donc logique et nécessaire de reclasser la zone 2AU initialement prévue pour de l'habitat en zone UE.

## 2.3 Sur le reclassement du secteur UE initialement prévu pour l'EHPAD en zone agricole et en zone à urbaniser .

**Ce reclassement engendre logiquement en parallèle le déclassement de la zone UE initialement prévue pour accueillir l'EHPAD.**

Secteur 1AU enchâssé dans le secteur urbain ce qui permet une cohérence d'urbanisme du quartier

Rendre en zone agricole les secteurs arrière des espaces initialement prévus pour l'EHPAD.

Il est donc en résumé logique de reclasser la zone 2AU nord en UE et la zone UE à l'est en 1AU et A.

**Cette modification liée au futur transfert de l'hôpital vient diminuer les surfaces dédiées à l'habitat d'environ 4ha au profit d'environ 2ha en zone d'équipement et à peu près autant en zone agricole. Ce qui non seulement est cohérent avec le Scot mais les aussi les observations de la chambre d'agriculture et l'évolution de population du pôle Samatan Lombez.**

<b>Zone</b>	<b>AU (habitat)</b>	<b>UE (équipement)</b>	<b>A (Agricole)</b>
<i>Ramondère Nord</i>	-4,8	+4,8	
<i>Ramondère Est</i>	+0,9	-3	+2,1
<b>Total</b>	<b>-3,9</b>	<b>+1,8</b>	<b>+2,1</b>

Cette évolution entraîne obligatoirement des modifications du règlement justifiées par des raisons techniques. Exemple hauteur des bâtiments.

## 2.4 Sur la modification du zonage pour prendre en compte ces projets présentant un caractère d'intérêt général pour le territoire.

Le règlement graphique reproduit avec soin et clarté ces modifications de zones.

## 2.5 Sur la mise à jour la liste des emplacements réservés et quelques modifications mineures du règlement.

### 2.5.1 Emplacements réservés.

**Les emplacements réservés sont tous au bénéfice de la commune.**

**Principalement dédiés au cheminement ou à l'aménagement de l'espace public, ils favoriseront les laissez piétones ou cyclistes.**

**Il en est de même pour l'aménagement de la circulation et de la desserte du nouvel hôpital.**

**Ces modifications sont justifiées, correspondent aux demandes du département du Gers et conformes au SCoT.**

### 2.5.2 Modification du règlement écrit.

Les séparations habitations et zone agricoles seront bien délimitées par une haie de 2,5 à 5 m suivant les zones. **La prescription de la chambre d'agriculture est bien prise en compte et les conflits de voisinage en principe évités.**

**Le règlement est conforme aussi en ce sens au SCOT.**

Pour préciser les conditions générales, il est apporté une précision quant aux carport, pergola ou abris techniques qui peuvent ne pas présenter d'unité avec le bâti existant. Afin d'éviter toute dérive il serait opportun de préciser cependant des limites quant à cette « absence d'unité » Proposition ; intégrer les carport, pergola ou autres abris techniques au paragraphe concernant les dispositifs ou matériaux favorisant les énergies nouvelles ou de récupération des eaux de pluie.

## 3 Avis motivé du commissaire enquêteur.

JE constate que la participation du public fut inexistante !

## **MAIS**

L'information et la publicité de l'enquête ont été large et sincère.

L'accès au dossier facilité et les permanences nombreuses, à la demande de la municipalité.

Le dossier était très bien présenté et compréhensible.

Que les aménagements de zone correspondent à des besoins réels. Qu'ils prennent en compte la réalité démographique de Lombez et son rôle de pôle de secteur 2 du SCoT de Gascogne.

Que les aménagements ou modification du règlement écrit sont justifiées.

Cependant une précision quant aux carport et autres pergolas mériterait à être apportée, la rédaction actuelle pouvant entraîner des « surprises architecturales » !

Que les avis des personnes publiques associées sont positifs et n'amènent pas de restrictions, au contraire, soulignant l'accord avec les documents d'urbanismes « supra ».

**En conséquence,**

**JE donne un**

## **Avis favorable**

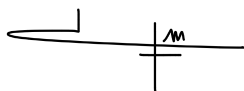
**à cette première modification du plan local d'urbanisme de Lombez.**

Que j'assorti de deux recommandations.

- 1- Préciser le règlement quant aux carport et pergolas pour éviter qui seraient « hors contrôle » en l'état actuel du texte.
- 2- Conformément à des avis des PPA et moi-même envisager un calendrier de concertation avec la commune de Samatan afin de bien analyser les conditions de mise en compatibilité de ce PLU et le Scot de Gascogne

Fait à AUCH

Le 2 avril 2024

A handwritten signature consisting of a stylized horizontal line with a vertical crossbar and a small 'M' above it.

Gilles CONTESSI



Commissaire enquêteur.