

Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE du 20 novembre au 20 décembre 2019



Commune de Preignan

Département du Gers - Canton de la Gascogne Auscitaine
Communauté d'Agglomération Le Grand Auch Cœur de Gascogne

TABLE DES MATIERES

1.	OBJET DE L'ENQUETE	4
2.	FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'ENQUETE	4
3.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	5
4.	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	5
5.	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6

DOCUMENT 2

Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE
du 20 novembre au 20 décembre
2019

Commune de Preignan

Département du Gers - Canton de la Gascogne Auscitaine
Communauté d'Agglomération Le Grand Auch Cœur de Gascogne



Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Régis Lebastard, commissaire enquêteur, le 20 janvier 2020

1. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet de recueillir les observations du public sur le projet présenté.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête concerne l'élaboration du PLU de Preignan qui a été prescrit le 27 Août 2014.

L'approbation du PLU permettra de disposer d'un document d'urbanisme pour remplacer le Plan d'occupation des sols approuvé le 30 Avril 1999.

Sur la base de 1340 habitants estimés en 2020, le PLU vise un objectif de 1800 habitants à l'échéance 2035 (+ 460 habitants), ce qui nécessite la construction de 230 logements sur 15 ha, soit 15 logements/ha, en moyenne.

On constate une diminution des surfaces constructibles de 27,9 ha par rapport à la carte communale, document d'urbanisme précédent, au bénéfice des zones A et N.

Le POS abrogé présentait 152,9 hectares de zones urbanisées, le PADD prévoit de ramener ces surfaces à 125 hectares.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Le grand Auch Cœur de Gascogne Agglomération et fait également partie du périmètre du SCoT de Gascogne prescrit le 03/03/2016 et qui recouvre 396 communes gersoises sur les 461 du département et concerne 180 000 habitants.

Il intègre 3 PETR :

Le PETR Pays d'Armagnac, le PETR Pays d'Auch et le PETR Pays Portes de Gascogne .

Par décision du 29/05/2018, la MRAe a fait part de la dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.

2. Formalités administratives préalables à l'enquête

L'élaboration du PLU fait suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 27/08/2014. Le débat sur le PADD a eu lieu le 29/10/2018. Le compte rendu du Conseil Municipal de cette date et fournie par la Mairie de Preignan en fait état. **(cf annexe 13)**

Le 12 Juin 2019, la commune a adopté le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU qui a été soumis à la consultation des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées.

A la demande du Maire, le Tribunal Administratif de Pau a désigné un commissaire enquêteur, par décision du 11 septembre 2019.

Le commissaire enquêteur a rencontré madame Joffres le 24/10/2019 pour examiner les détails de l'enquête. Toutes les conditions étaient réunies.

Le 4 Octobre 2019, le maire a pris un arrêté fixant les modalités de l'enquête publique **(cf annexe2)**.

Celle-ci s'est déroulée du 20 Novembre 2019 9h00 au 20 décembre 2019, 18h00.

Le public a pu consulter le dossier aux heures et jours d'ouverture de la mairie, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12 h15 et de 14h à 18h, les mercredis, de 8h30 à 12 h15.

En outre, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences : de 9h à 12 h15, le mercredi 20 novembre, vendredi 6 et 20 décembre, et lundi 9 Décembre.

Dans le cadre de la dématérialisation de l'enquête, le dossier était disponible sur le site internet de la mairie, et également accessible depuis un ordinateur en mairie.

Les observations pouvaient être déposées sur le registre papier en mairie, être envoyées en mairie par courrier ou transmises par courriel à une adresse spécifique à l'enquête.

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le 10 janvier 2020, en mairie de Preignan, le commissaire enquêteur a rencontré le Monsieur le Maire, pour présenter les observations formulées par le public et celles formulées par ses soins et lui a commenté le procès-verbal résumant l'ensemble de ces observations. **(cf annexe numéro 9) ‘**

En réponse, le maire a écrit à madame le Préfet en date du 14 janvier 2020 **(cf annexe numéro 11)**

3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier proposé à l'enquête publique comporte les pièces exigées par la législation en vigueur, à savoir un rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement composé d'une partie écrite et d'une partie graphique, des annexes.

Il comporte les délibérations principales de la prescription du PLU à son arrêt. Il intègre l'avis des PPA (Personnes Publiques Associées), l'avis de dispense de la MR Ae et les réponses qui y sont apportées. Il présente le bilan de la concertation.

Il comprend également les pièces exigées par le code de l'environnement, avec un document intitulé «rapport de présentation de l'enquête publique »

4. Synthèse des observations

Le dossier d'enquête publique était complet. L'avis des personnes publiques associées était joint au dossier ainsi qu'un document intitulé avis de la commune suite à l'avis des services.

Il a permis au public d'apprécier le projet dans sa globalité,

Plusieurs observations ont été déposées sur le registre d'enquête, 21 au total

En voici la synthèse :

- 16 observations concernent des demandes de modification de zonage.
- 5 observations autres

5. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, après avoir :

- ☛ étudié le dossier de projet d'élaboration du PLU de Preignan et entendu les explications du Maire et des autres représentants de la commune
 - ☛ reconnu le terrain et examiné les zones constructibles projetées
 - ☛ côté et paraphé le registre d'enquête, puis procédé à sa fermeture
 - ☛ vérifié les affichages en Mairie et constaté, pour ceux disposés en extérieur, qu'ils étaient bien visibles, chacun depuis l'une des routes traversant la commune
 - ☛ constaté les publications règlementaires dans la presse
-
- ☛ vérifié le contenu du dossier d'enquête, paraphé la page de garde, les plans et toutes les pages dactylographiées
 - ☛ reçu le public pendant les permanences
 - ☛ pris en considération les avis formulés par les représentants des différents Services consultés dans le cadre de la mise au point du PLU, tels qu'ils figurent dans le dossier présenté
 - ☛ notifié au pétitionnaire, le 27 décembre 2019, par un PV, les observations du public et celles émises par ses soins, lors d'une rencontre en mairie
 - ☛ examiné les réponses apportées par le pétitionnaire au PV comportant les observations du public et celles du commissaire enquêteur
 - ☛ examiné les dispositions prises en considération dans le cadre de la dématérialisation de l'enquête publique
 - ☛ examiné les réponses et remarques faites par la Mairie postérieurement à la remise du procès verbal

Considère que :

☛ la concertation en amont de l'arrêt du PLU est allée au-delà des engagements pris dans la délibération de prescription du PLU, avec 3 réunions publiques, d'information et de sensibilisation, de présentation du diagnostic et du PADD, de présentation du projet de PLU, avec de nombreux articles dans le bulletin municipal, la réalisation d'une exposition publique, la mise en place d'un registre de concertation, la mise en place d'un questionnaire spécifique transmis à l'ensemble des exploitants agricoles lors de la phase de diagnostic.

Ces dispositions ont permis de recueillir 8 demandes, tant par courrier que par inscription sur le registre ouvert à cet effet. et ont abouti à 16 rendez-vous.

☛ une large information du public a été faite sur la tenue d'une enquête publique, tant par le nombre important d'affiches au sein de la commune que par la distribution, en novembre 2019 avant le début d'enquête, dans toutes les boîtes à lettres des administrés, de l'arrêté d'enquête, ce qui a conduit à une bonne participation du public

☛ l'objectif de population envisagé à l'échéance 2035 est de 460 habitants sur 15 ans, soit 30 habitants supplémentaires par an. Cet objectif correspond à la déclinaison de l'évolution des zones et est cohérent à mon sens au maintien et développement des équipements publics nécessaires à la stabilisation et au bien-être de la population en place et à venir.

Cela implique la création de 230 logements supplémentaires.

☛ malgré l'accueil de nouveaux habitants, le PLU fait preuve d'une gestion raisonnée de son espace en densifiant son territoire, passant à 15 logements /ha dans le projet de PLU, ce qui s'accompagne d'une réduction de 27 ha de la superficie urbanisée par rapport à ce qui était prévu dans le document d'urbanisme précédent, le Plan d'occupation des sols, surfaces restituées à l'agriculture via leur affectation en zone *A et N*

☛ sur l'ensemble des logements nécessaires, 20 % sont prévus en zones U et sont destinés à étoffer le centre bourg. Accompagnées par des dispositions, dans le règlement, qui permettent l'installation de commerces, services, artisans dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisances, les mesures prévues permettent de dynamiser le centre bourg, d'éviter un village-dortoir, ce qui correspond à l'orientation du législateur

☛ en limitant les extensions d'urbanisation en très grande partie en périphérie immédiate du centre bourg, n'autorisant alors que des divisions de parcelles ou des densifications dans les hameaux, le PLU privilégie le cœur de village en économisant les espaces agricoles

☛ au vu de l'analyse bilancielle, le projet proposé permet le respect des orientations générales définies par le PADD, telles qu'elles figurent dans le dossier présenté.

De ce fait, le projet de PLU répond aux enjeux mis en lumière dans le PADD, respecte l'objectif de modération d'espace pour l'habitat et celui de lutte contre l'étalement urbain, en préservant les espaces agricoles.

☛ L'aspect environnemental est pris en compte dans le rapport de présentation en formulant des préconisations pour protéger, notamment, les boisements et les haies par un classement adapté, et les ruisseaux par des bandes enherbées.

☛ le projet prévoit quelques cheminements doux et des zones vertes dans le cadre des zones AU.

☛ le projet intègre près de 80 hectares en zone Ntvb correspondant aux espaces de valeur écologique forte ou certaines parties de ces zones sont tramées afin d'indiquer les zones humides

☛ le projet intègre des zones Aag (sièges d'exploitations des installations agricoles)

☛ le projet intègre, dans un document unique, la totalité des servitudes auxquelles il conviendra, toutefois, d'y intégrer les aléas du PPRi

☛ le rapport de présentation cite les documents de rang hiérarchiquement supérieur.

☛ au vu de l'analyse bilancielle et des éléments qui précèdent, le bilan avantages/inconvénients, penche totalement en faveur des avantages.

☛ les observations formulées ne sont pas susceptibles d'une remise en cause du projet de PLU et peuvent permettre ponctuellement des adaptations mineures, avec, notamment la prise en compte des observations des PPA sur lesquelles le pétitionnaire a précisé qu'il les intégrerait dans leur quasi-totalité.

La prise en compte de certaines observations formulées dans le PV de synthèse est également de nature à améliorer le projet présenté.

☛ Hormis la nécessaire extension du cimetière et des équipements publics (école, équipement sportif, pluvial.), le PLU limite les emplacements réservés.

En conclusion, la commune de Preignan par son PLU, pourra envisager un développement raisonné, globalement respectueux de son environnement, prenant en compte la volonté du législateur dans une gestion économe de l'espace, notamment agricole et en limitant l'artificialisation des terres.

Le projet est toutefois susceptible d'être amélioré sur certains points, objet des recommandations ci-après :

Recommandations :

Dans un souci de cohérence prendre en compte l'ensemble des remarques proposées par le Commissaire enquêteur et relatives à l'enquête publique **(pages 66 à 67 du rapport)**.

Extrait des pages 66 et 67 :

- 1) * L'ouverture des zones est conditionnée à l'ouverture d'une station d'eau potable au Rambert indépendamment de l'approbation du présent PLU. **Il faut donc que dès la phase 1 une dérogation soit obtenue pour toutes les phases ultérieure la concrétisation d'un démarrage de chantier ait lieu. Ainsi à défaut aucune autre zone ne pourra s'ouvrir.**
- 2) *Le secteur de l'Estagné est un secteur dont les avis de la DDT et celui de la CDPNAF sont en contradiction.
Il s'avère que dans un premier temps la Mairie a décidé de maintenir la zone en l'état, ensuivant l'avis de la DDT32. Puis en date du 14 Janvier 2020, Monsieur le Maire par courrier à Madame la Préfète évoque l'erreur matérielle et demande à s'aligner sur l'avis de la CDPNAF. En l'état l'intégration en zone AU ne pourra avoir lieu ou pas qu'après retour de l'avis de la préfecture et analyse sur ce que cela emporte sur l'ensemble des documents soumis à enquête.
- 3) *La situation du centre équestre dont une partie des équipements serait en Ntvb est à clarifier. Cela ne relève à mon sens du PLU mais de la police de l'urbanisme. Si il y a infraction au titre du PPRI ou du code de l'urbanisme il faut que les autorités en charge de vérifier et de contrôler les infractions agissent, par l'ensemble des mesures règlementaires à leur disposition.
L'extension de la parcelle AE12 en zone Aag est pertinente
- 4) Passer la zone UD de Gaudoux en Ah, pour plus de cohérence afin de ne laisser qu'une zone UC en deux zones Ah.
- 5) * Concernant l'exutoire des parcelles en assainissement autonome **il ne suffira pas de l'énoncer il faudra le démontrer au cas par cas au travers de l'entité juridique qui aura la compétence au 1/1/2020.**
- 6) Le schéma directeur des eaux pluviales et de l'assainissement l'autonome de compétence Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne est un préalable à toute nouvelle urbanisation hors urbanisation en diffus .
- 7) *Faire en sorte que le règlement soit compréhensible par tous et pas uniquement par ceux qui l'on écrit.
A ce sujet le règlement de la zone A devra être clarifié.

Il eut été intéressant de faire lire le règlement au service instructeur de demain afin de lever toute ambiguïté avant approbation

Une consultation a été faite auprès de la Communauté d'agglomération mais sans réponse.

Données SIG, remarques de fond

- 8) *Il est indispensable de mettre les informations du PLU au format CNIG indispensable au transfert de données entre administration il permettra un format de lecture, homogène à tous les SIG utilisés par les services instructeurs Cela est indispensable pour faire évoluer les fonds de plans cadastraux.
- 9) *Règlement écrit, remarques de fond rajoutés par le Commissaire-enquêteur suite à réception du public durant l'enquête*

Je propose en sus des réflexions ci-dessus et suite à mon analyse de :

- a) **Reclasser les parcelles (AH31et AH30) situées le long de la voie communale numéro 7 en NTvb (actuellement en A).**
- b) **Rajouter la parcelle E176 (zone marginale actuellement en A)) en zone Ah**
- c) **Réduire la zone AU0 située derrière la Mairie de 1500 m2 environ (AU0→A)**
- d) **Permettre les changements de destination en zone UD.**
- e) **Reclasser la zone AE12 en Aag et ramener toutes les règles d'implantation par rapport à la RN21 à 25 mètres.**
- f) **Supprimer l'ER numéro 6**
- g) **Reclasser en UD la dent creuse en zone UD de la Testère (Ulian)**

Et en conséquence,

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Preignan,

Avec la réserve suivante :

* -mettre à jour les documents en y intégrant les engagements pris suite aux observations recueillies auprès des PPA, et pendant l'enquête publique. Rectifier les inexactitudes et l'ensemble des coquilles signalées, y compris les deux sièges d'exploitations (cf annexe14) omis sur les documents graphiques.

Fait le 20 Janvier 2020

Régis Lebastard, commissaire enquêteur