

DÉPARTEMENT DU GERS

Enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'ORDAN-LARROQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



COMMUNE D'ORDAN-LARROQUE

PLU d'ORDAN-LARROQUE Commissaire – enquêteur : B. BERNHARD

Enquête publique E 20000007 / 64

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBJET DE L'ENQUÊTE :

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été décidée par la municipalité d'Ordan-Larroque en 2015. Le projet, soucieux de prendre en compte les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme, a pour objectif de respecter les principes suivants :

Le principe d'équilibre, entre d'une part :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine culturel
- les besoins en matière de mobilité.

Le principe de diversité :

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes.

Le principe d'économie au travers de :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles,
- la préservation de la biodiversité, des écosystèmes,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

Ces principes trouvent des orientations de mise en œuvre dans le **PADD**.

Ces orientations sont au nombre de cinq.

PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES :

En premier lieu les réservoirs de biodiversité et les éléments naturels constitutifs des corridors biologiques (ZNIEFF, cours d'eau, milieux boisés).

Préserver les paysages et le patrimoine emblématiques dont les paysages agricoles et le périmètre « Monument Historique » lié à la pile gallo-romaine.

Affirmer l'identité agricole en restituant des terres à l'agriculture.

MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL :

En maintenant la dynamique démographique, mais en structurant désormais l'urbanisation autour du village et des secteurs équipés.

Cela consiste à stopper les étirements de constructions et à maîtriser l'évolution des secteurs « diffus »

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS :

Diversifier l'offre en logements pour une meilleure adaptation à la demande (accession à la propriété, locatif privé et public), une amélioration de la mixité (jeunes ménages/jeunes actifs, familles avec enfants, personnes âgées)

Anticiper les besoins en matière d'équipements et services publics (Ecole, réseaux, hébergements du Foyer Saint-Louis).

DÉVELOPPER LES FORCES ÉCONOMIQUES

Maintenir une capacité d'accueil d'entreprises cohérente avec la vocation de la commune, renforcer l'attractivité touristique.

AMÉLIORER LES MOBILITÉS

Améliorer la sécurité routière et l'offre en stationnement et favoriser les déplacements doux

LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT :

Le développement démographique

Ordan-Larroque comptait 919 habitants en 2015.

✓ L'objectif de développement est d'atteindre une population de l'ordre de 1160 habitants en 2035, soit 210 habitants supplémentaires par rapport à 2020 (population supposée :950 habitants), soit une croissance annuelle moyenne de 1,25%.

✓ Pour atteindre cet objectif, la création d'environ 85 nouveaux logements est prévue (soit 5 logements par an en moyenne).

6 - Le récapitulatif des surfaces et du potentiel de logements

Le développement économique

ZONES DU PLU	SURFACE (en ha)	SURFACE DISPONIBLE (en ha)	SURFACE PONDERÉE (20% rétention en UB)	POTENTIEL MAXIMUM DE LOGEMENTS
UA	1,93	-	-	-
UB	19,8	5,36	3,75	38
UC	18,13	2,28	2,28	22
UD	22,8	-	-	-
UH	6,69	-	-	-
U _{eq}	3,4	1,04	-	-
UE	3,44	0,69	-	-
UL	3,95	-	-	-
US	5,44	0,96	-	-
AUD	0,23	0,23	0,23	6
AUa	0,41	0,41	0,41	10
AUb	0,41	0,41	0,41	10
A	2851,38	-	-	-
A _{ac}	3,79	-	-	-
A _{ae}	0,25	-	-	-
A _{ag}	8,63	-	-	-
A _{bt}	0,13	-	-	-
A _h	51,12	-	-	-
A _p	147,68	-	-	-
N	1103,53	-	-	-
N _p	29,62	-	-	-
N _{zh}	15,4	-	-	-
TOTAL	1081,47	8,68 (hors US)	7,07	85

L'accueil structuré d'activités ne correspond pas au profil de la commune. Il n'est donc pas prévu d'ouvrir de nouvelles zones à vocation économique; le PADD favorise simplement le maintien et le développement des activités existantes y compris agricoles.

Il autorise l'accueil ponctuel d'activités non nuisantes dans les zones d'habitat.

IN FINE

Le projet de plan local d'urbanisme révisé soumis à enquête publique prévoit :

- 86,63 ha de zones constructibles dont 12,83 ha destinés à l'activité
- 3062,98 ha de zones à vocation agricole

- 1148,55 ha de zones à vocation naturelle
- de protéger 723 ha de boisements et ripisylves.

Il se caractérise donc par une réduction très sensible des surfaces urbanisables et une optimisation de l'utilisation des sols, conséquence d'un volontarisme assumé, c'est-à-dire souvent une limitation au comblement des dents creuses et un recours à l'OAP qui permet de maîtriser les surfaces consacrées à chaque unité d'habitation.

La partie réglementaire établit les possibilités ouvertes dans chaque zone ainsi que les restrictions ou interdictions. Chacun de ces espaces est identifiable ; dans les zones d'habitat diffus, l'espace agricole les changements possibles de destination et les STECAL sont repérés (il en est de même pour les éléments patrimoniaux remarquables).

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 Maire de la Commune d'Ordan-Larroque, le 25 février 2020, 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 prise en compte du « porter à connaissance » adressé par la Préfecture du Gers,
- de la décision de dispense d'évaluation environnementale,
- de la consultation des personnes publiques associées, en particulier la CDPNAF, et leurs avis,
- de la décision du Tribunal administratif en date du 24 /01/2020, désignant le Commissaire enquêteur.

Cependant le contexte exceptionnel créé par l'épidémie COVID 19 nous a amené à prendre des dispositions exceptionnelles détaillées ci-dessous.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS

Considérant la procédure :

- la régularité de l'enquête à la vue des dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme,
- l'arrêté initial de Madame la Maire d'Ordan-Larroque en date du 25 février 2020 prescrivant l'enquête publique,
- la publication de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant son ouverture.
- Après une première permanence, le 18 mars 2020, il est apparu qu'il serait difficile de maintenir le calendrier prévu, il a été envisagé de fonctionner sur le mode de permanences téléphoniques et dans le même temps l'ordonnance 2020-306 du 24 mars 2020 et en particulier son article 12 a précisé la situation des enquêtes publiques.

En dialogue avec Mme la Maire il a en outre été convenu de la rédaction d'un arrêté de suspension de l'enquête publique pour informer la population de la commune.

Le 25 mai 2020 un arrêté de reprise a été pris amenant notamment à un nouveau calendrier des permanences.

le vendredi 12 juin de 9h à 12h

le samedi 27 juin de 9h à 12h

Une permanence téléphonique sera également organisée, n° d'appel 05-62-64-60-09

le jeudi 18 juin de 10h à 12h

Il s'est donc effectivement tenu 4 permanences dont une téléphoniquement.

- la publication de l'avis de reprise d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant son ouverture.
- La durée de l'enquête publique a été au minimum de 23 jours si on considère qu'elle a été suspendue dès le 24/02 /2020 (bien davantage si on se réfère aux arrêtés municipaux).

Le Commissaire enquêteur et la Maire de la commune ont veillé à ce que la partie de l'enquête suivant la reprise atteigne au moins 15 jours (ce PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale).

- 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 de zonage modifient certes le dossier initial mais ne portent cependant pas atteinte à l'économie générale du projet présenté.

Le commissaire enquêteur :

- Vu l'arrêté de la Maire d'Ordan-Larroque en date du 25 février 2020 prescrivant l'enquête publique, puis de l'arrêté de reprise du 25 mai 2020,
- 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 27 juin 2020 à 12 heures,
- Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées, et notamment les réserves de la DDT,
- 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
 - étudié les différents aspects liés à l'environnement naturel et à l'habitat de la commune,
 - regardé l'impact du projet sur l'économie de la commune, en tenant compte de la prééminence de l'activité agricole,
 - analysé le projet en relation avec l'urbanisation existante,

Formule et justifie ses conclusions comme suit :

- Le Plan Local d'Urbanisme d'Ordan-Larroque va donner à cette commune un cadre pour organiser son urbanisme à moyen terme (horizon 2035),
- Le développement de la construction est limité à un petit nombre de zones toujours en liaison avec l'existant, préservant ainsi terres agricoles et espaces naturels,
- La protection du patrimoine architectural, paysager et environnemental est un axe fondamental du PLU,
- Le souhait de la Commune est de recentrer l'urbanisation sur Ordan, l'OAP est dans cet objectif
- Le nombre de constructions envisagé est mesuré, au terme de 15 ans,

Observation générale :

Un nombre conséquent de remarques ont été faites par les personnes publiques associées ou consultées, celles-ci reprises sous la forme de prise en compte des avis par le document « note de présentation à l'enquête publique » valent donc engagement pour le maître d'ouvrage.

Ci-dessous le Commissaire enquêteur a retenu les recommandations et réserves issues de l'enquête publique, lecture du dossier tout comme proposition du public.

Recommandations relatives :

❖ **À la cartographie :**

Il convient d'opérer le report **exhaustif** des données concernant les zones inondables en respectant les règles en usages dans le cadre des PPRI du département ainsi que l'identification des zones humides.

❖ **Au zonage :**

Des secteurs devront être mis en **mis en cohérence** en particulier dans les zones Aag et Ah.

❖ **À la rédaction du règlement :**

- Des imprécisions voire des discordances sur la zone Ah sont à lever.
- En zone A et zone N il faut préciser clairement où les **bâtiments d'exploitation agricole** sont autorisés (ou a contrario où ils ne sont pas autorisés).
- En zone A il convient de réparer un oubli relatif aux bâtiments utilisables dans le cadre d'une **CUMA** (coopérative d'utilisation de matériel agricole en commun).
- Enfin dans la zone de l'OAP n'est-il pas possible de réexaminer la problématique des **clôtures** dans le sens des observations de l'ABF et du CAUE ?

Observations :

- Il serait peut-être intéressant d'incorporer dans le suivi le linéaire des **haies et espaces boisés classés**.
- Au niveau de l'OAP et afin de prendre en compte cet avis de la DDT :

« - La loi de Transition énergétique pour la croissance verte a apporté des évolutions dont le contenu du PLU et les outils dont il dispose ne tiennent pas compte :

> la première de ces évolutions concerne le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*, document déterminant les orientations du projet d'urbanisme du territoire. Le PADD doit désormais définir aussi les orientations générales concernant les réseaux d'énergie, quelles que soient les filières considérées : gaz, électricité, chaleur.

> la deuxième de ces évolutions porte sur le règlement. Celui-ci peut désormais définir des secteurs où il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements des exigences de production minimale d'énergie renouvelable.

La disposition antérieure du code permettait de soumettre l'urbanisation au respect de performances énergétiques et environnementales renforcées. La loi de transition énergétique a complété cette mesure et autorise à présent les collectivités à préciser les énergies renouvelables et la part minimale affectée à celle-ci. Il est recommandé à la commune de s'approprier cette évolution sur le règlement afin de favoriser le développement des énergies renouvelables en incitant à la construction à haut niveau de performance ou

alimentée à partir d'équipement performant de production d'énergies renouvelables ou de récupération.

En effet, la commune d'Ordan Larroque fait partie et est associée à la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Le projet de PCAET de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (CAGACdG) est en cours de finalisation dans le cadre de cette démarche obligatoire.

Il a été décidé de décliner sur la communauté d'agglomération, les objectifs nationaux inscrits dans la loi de Transition énergétique pour la croissance verte et la stratégie nationale bas carbone du moment et d'adhérer à la démarche " Région à énergie positive " être territoire à énergie positive avant 2050 afin de contribuer significativement à l'effort régional.

*Une fois approuvé, **ce PCAET devra être pris en compte par le PLU d'Ordan Larroque.** »*

Le commissaire enquêteur suggère a minima une démarche dans le cadre de l'OAP, le rapport de présentation précise (p 127) : « Le règlement définit les principes d'intégration paysagère des panneaux solaires ou photovoltaïques » ...sans aller plus avant.

Il semble possible d'envisager pour les logements individuels l'installation de **panneaux solaires en auto-consommation sans stockage** (dans cette configuration le surcoût est faible) et d'imposer cette mesure à la construction ce qui assurerait par ailleurs une bonne intégration technique et paysagère.

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

Cet avis favorable est assorti des réserves suivantes :

❖ **Réserve n°1 relative au zonage :**

Au lieu-dit **Huste un secteur Ah** devra être créé (observation de la DDT partagée par la mairie qui signale aussi cette erreur manifeste).

❖ **Réserve n°2 relative au zonage :**

Les rectifications issues des réponses aux observations transmises à la Maire après la clôture de l'enquête. Plus particulièrement :

La zone UD au niveau de la parcelle G 1425

La zone UC au niveau de la parcelle B 322

La zone UC au niveau des parcelles H 862 et H863

La zone UC au niveau de la parcelle G 1675

Devront être prises en compte dans le **règlement graphique**.

En conséquence le tableau relatif à la **consommation d'espace** devra également être actualisé pour le document définitif.

❖ **Réserve n°3 relative au règlement**

Il est nécessaire d'examiner « les effets des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme concernant l'urbanisation aux abords de la RN 124.

Avec une alternative, ne faire aucun ajout auquel cas la règle commune s'appliquera ou par mesure dérogatoire il peut être précisé pourquoi elles peuvent être exclues de la stricte application des restrictions de constructions imposées par cet article.

Le 18 juillet 2020

Bernard BERNHARD

Commissaire enquêteur