

DÉPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE PAVIE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



A. GENERALITES

1. Préambule

Le présent rapport a été établi par le commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique portant sur le projet de **révision allégée du Plan local d'urbanisme** de la commune de PAVIE, enquête conduite dans le cadre de l'arrêté en date du 12 décembre 2022 signé du maire.

Le commissaire enquêteur avait au préalable été désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU en date du 13 juillet 2022 à la demande de Monsieur le maire de la Commune de PAVIE, maître d'ouvrage du projet soumis à l'enquête et responsable du projet de révision allégée du Plan local d'urbanisme Communautaire.

En application de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée a pour objet principal de corriger des erreurs matérielles en intégrant en zone urbaine des annexes existantes ainsi que 2 terrains situés en « dent creuses » dans un secteur déjà urbanisé. Avant la révision allégée, ces parcelles sont classées en zone agricole.

2. Objet de l'enquête

La commune de PAVIE a approuvé par délibération du 20 décembre 2017 la révision générale de son PLU. Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée N°1 permettant de corriger les prescriptions concernant les toitures, approuvée en date de septembre 2018. Une procédure de modification simplifiée a été approuvée le 10 juillet 2020 : cette procédure avait pour but de faciliter l'instruction du droit du sol.

Le dossier présenté à l'occasion de cette nouvelle enquête publique comporte 3 révisions allégées :

- La révision allégée N°1 : modification du tracé des zones UH et UH2 sur la zone Ouest de RN 21
- La révision allégée N°2 : modification du tracé de la zone UH2 chemin de Besmau
- La révision allégée N03 : modification du tracé de la zone UH1 chemin des Trouilles.

Ces révisions ont pour but de rectifier le tracé des zones UH et UH1 car des erreurs matérielles ont été constatées. Cela contraint la réalisation d'annexes aux constructions existantes.

3. Cadre juridique

Conformément à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est révisé lorsque l'établissement de coopération intercommunale ou la commune décide :

- a. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- b. Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- c. Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves nuisances ;

- d. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans le présent cas, il s'agit donc d'une réduction d'espace agricole, comme mentionné au b.

4. Nature et caractéristiques du projet de modification

Le projet présenté à l'enquête publique compile 3 révisions allégées. Elles sont généralement mineures et ne concerne que des surfaces modestes.

Pour la RA N°1 chemin de la Salière, il s'agit de prélever 0.66 ha en zone A pour reclassement en zone UH2 et 198 m² de zone A pour classement en zone UH1.

Pour la RA N°2 chemin de Besmau, il s'agit de prélever 0.3 ha en zone A pour les reclasser en zone UH2.

Pour la RA N°3 chemin des Trouilles, il s'agit de prélever 0.76 ha en zone A pour les reclasser en zone UH1.

Les données sont issues du rapport / pièce 1, établi par le cabinet ALTEREO.

5. Composition du dossier

Un dossier papier complet a été mis à disposition pour cette enquête publique. Il comporte les pièces suivantes :

Partie administrative :

Délibérations :

- Du 21 décembre 2021 (prescription de révision allégée) et du 31 mars 2022 (arrêt du projet et bilan de la concertation)

Avis des PPA (personnes publiques associées) :

- Mairie d'Auterive 16 mai 2022
- Chambre d'agriculture 08 août 2022
- CDPENAF 23 septembre 2022
- Préfet du Gers 28 novembre 2022
- Avis MRAe 18 février 2022
- Bilan de la concertation 21 décembre 2022
- Compte rendu de l'examen conjoint 13 juin 2022
- Département du Gers : mél du 24 mai 2022
- Chambre d'agriculture : mél du 13 mai 2022
- Centre régional de la propriété forestière 07 juin 2022

Partie projet :

- Rapport complémentaire
- Document graphique : plan PLU révisé format A4 + grand format échelle 1 / 7 000

B.ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

1.Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre du 08 juillet 2022, M le maire de Pavie sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur pour le projet de révisions allégées du PLU.

Par décision du 13 juillet 2022, la présidente du tribunal administratif de PAU a désigné M Alexis CAHUZAC pour réaliser l'enquête publique de ce dossier.

2.Modalités de l'enquête

L'arrêté d'enquête publique est daté du 12 décembre 2022. L'enquête publique s'est déroulée du 02 janvier au 31 janvier 2023. Le commissaire enquêteur a tenu 2 permanences : le 02 janvier et le 31 janvier de 14 à 17h.

Les publicités obligatoires ont respecté les obligations réglementaires :

- La dépêche du midi 15/12/2022 et 03/01/2023
- Le petit journal 16/12/2022 et 06/01/2023.

De plus, le dossier était à la disposition du public sur le site internet de la commune et une adresse mél était à disposition pour déposer des observations : pavie.revisions.plu@gmail.com

3.Rôle du commissaire

Le commissaire enquêteur a la responsabilité de conduire, de manière impartiale, l'enquête publique nécessaire à la réalisation de projets ou l'approbation de plans ou programmes dans des domaines variés (expropriations pour cause d'utilité publique, installations classées pour la protection de l'environnement, eau et milieux aquatiques, urbanisme, servitudes d'utilité publique, ...).

4.Contacts préalables / Visite des lieux

Dès la désignation du commissaire enquêteur, un contact téléphonique a été établi par le secrétaire général de la mairie de PAVIE pour convenir d'un rendez-vous.

A l'occasion de cette rencontre, M. le maire accompagné de M. FAUBEC adjoint au maire, a fait une présentation du dossier et de son avancement.

Une visite des sites concernés a permis d'échanger et de comprendre au mieux les demandes.

5.Information effective du public

Le public a eu connaissance du projet tout au long de la procédure : CR du conseil municipal, concertation (dont une réunion publique) et enfin enquête publique.

De plus, le site internet de la commune met à disposition les éléments du dossier et a rappelé l'enquête publique.

Enfin, la publicité réglementaire de l'enquête a été réalisée. Un affichage important a été réalisé, principalement à proximité des lieux de dépôts des déchets (lieux particulièrement fréquentés par une grande majorité des habitants) : 16 affiches format A2 sur fond jaune.

6. Climat de l'enquête

L'accueil en mairie s'est déroulé dans de très bonnes conditions. Les élus et le personnel municipal ont été présent et à l'écoute du commissaire enquêteur.

Un local a été mis à disposition, indépendant et dédié pour l'enquête publique afin d'assurer la confidentialité des échanges.

Dans ce local, le dossier a été mis à la disposition des parviens ainsi que le registre d'enquête publique.

7. Clôture de l'enquête

Le registre a été clôturé à 17h le 31 janvier, soit à la fin de la 2eme et dernière permanence du commissaire enquêteur.

Pas de remarques particulières.

C. OBSERVATIONS ET ANALYSE

1. Analyse du dossier

Les éléments suivants n'appellent pas de remarques particulières :

- Concertation : le bilan a été produit et ne révèle aucune remarque.
- Examen conjoint : la réunion a conduit à la production de compléments d'informations. Il s'agit de précisions sur les constructions existantes et non prises en compte dans le zonage (piscines, pool-house, maison).
- Avis des PPA : pas de remarques particulières (MRAe, chambre de métiers, DDT, Mairie, Préfet du Gers, mairie Auterive, Département Gers, CNPF et SDIS).
- CDPENAF : avis favorable pour les révisions 1 et 2. Pour la révision 3 (chemin des trouilles) et suite à la CDPENAF du 01 septembre 2022, un complément de dossier a été produit : il a été demandé de justifier au mieux la proposition. La consultation de la commission par voie électronique a conclu par un avis favorable.

2. Contributions du public et analyse du commissaire enquêteur

A l'occasion de l'enquête publique, 6 mentions ont été portées sur le registre papier et 2 demandes ont été formulées par voie électronique.

Registre papier :

A la date de clôture de l'enquête, le registre comporte 6 remarques et observations :

R1 : M. JF LOUSTAUDINE / parcelle 25 chemin des Trouilles : simple visite pour lire le dossier et confirmer que la partie de projet le concernant lui convient.

Pas de remarque du commissaire enquêteur.

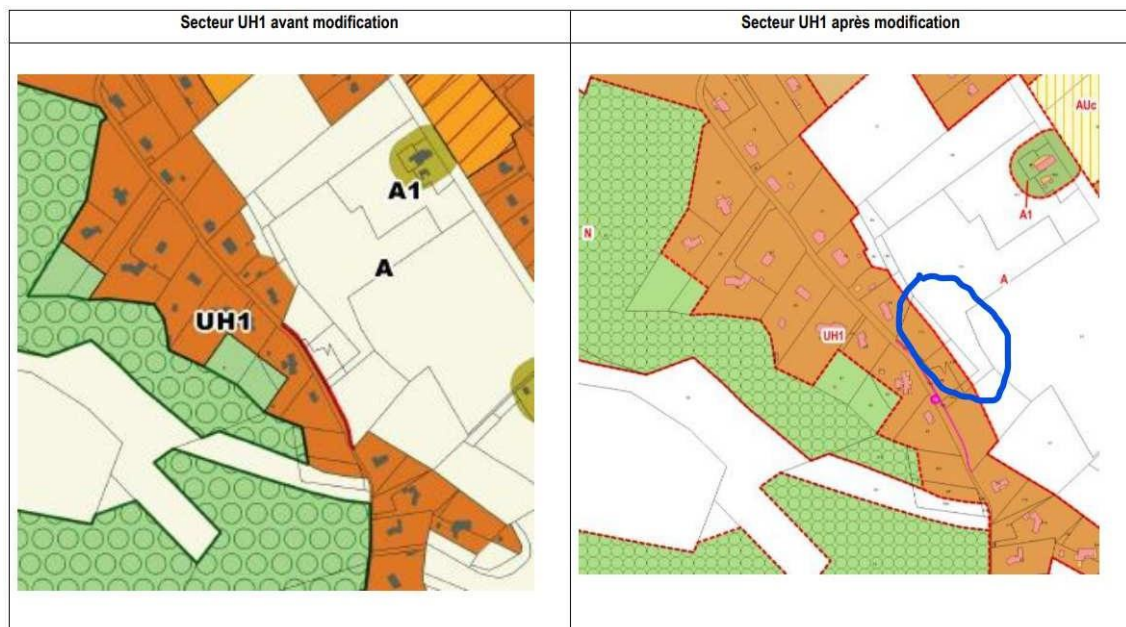
R2 : M. Eric GLEYZE confirme également son accord pour la proposition faite et l'intéressant, 116 chemin de Gilardoni.

Pas de remarque du commissaire enquêteur.

R3 : M. Frederik FRITZ et Mme. Marie-France FRITZ demande que leurs parcelles 51 et 53 chemin des Trouilles soient entièrement classés constructibles en zone UH1- notamment la parcelle 170.

La modification du PLU consiste à compléter le zonage, considérant que la « dent creuse » (espace libre et non constructible bien qu'entouré par une zone constructible) pouvait être logiquement versée en zone UH1.

Cette partie du projet a fait l'objet de nombreux échanges avant de parvenir à une solution acceptable et respectant la réglementation. C'est notamment la surface retenue importante qui a été considérée ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de parcelles agricole.



La demande de Mme et M FRITZ concerne l'arrière des parcelles, soit une augmentation de la surface déjà proposée dans le projet de zonage.

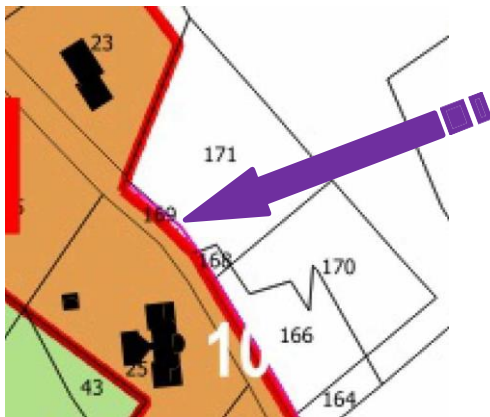
Une visite sur site permet de constater que des aménagements ont déjà été réalisés. Le projet présenté est donc une régularisation.

La partie arrière des parcelles présente une pente importante et un paysage naturel devant être conservé. A noter qu'il n'y a pas de réelle vocation agricole des surfaces. La qualité des sols semble très médiocre.

La solution retenue permettra de réaliser au mieux une construction ainsi que des annexes. La demande des pétitionnaires ne peut être acceptée.

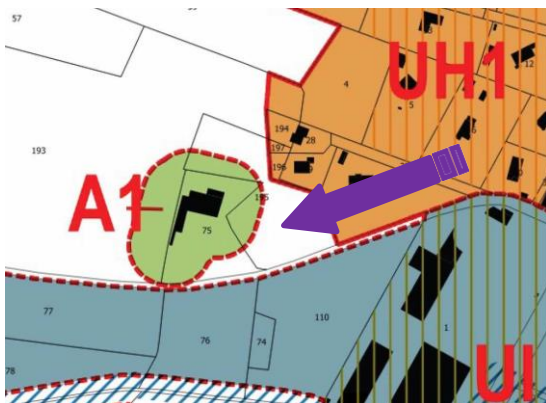
Avis défavorable du commissaire enquêteur

sur cette demande d'extension complémentaire de la zone UH1.



A noter que la parcelle 171 comporte un emplacement réservé, numéro 10 dans le PLU. En effet, la chaussée au droit de cette parcelle est étroite. De plus, des mouvements de terrain (déblais) ont été réalisés, ils pourront fragiliser la structure de la chaussée. Il sera nécessaire destopper définitivement ces travaux afin de garantir des conditions de circulations sans risques routiers.

R4 : Mme. Marie-Pierre LEMAO demande la constructibilité de sa parcelle AC 195 p1, zone la Tuilerie.



Le versement de la parcelle 195 secteur la Tuilerie en zone UH1 ne peut être acceptée en l'état. En effet, la zone concernée est actuellement à vocation agricole, même si l'accès est décrit comme étant difficile par la pétitionnaire. A noter que la valeur agronomique des solsest bonne. De plus, la proximité d'un secteur A1 est contraire au développement urbain en continuité.

Enfin, d'un point de vue réglementaire, cette modification conduirait à une remise en question du PADD (projet d'aménagement et de développement durable), pièce centrale du PLU, ce qui n'est pas réalisable à l'occasion d'une révision allégée.

Avis défavorable du commissaire enquêteur.

Toutefois, cette demande peut être étudiée ultérieurement, à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU, si le PADD évolue.

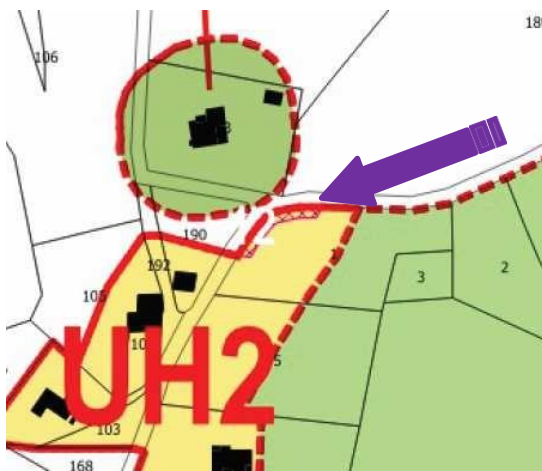
R5 : Mme. Claudine MEMBRADO souhaite une information sur un élargissement chemin de Besmau.

La question porte sur un emplacement réservé. La parcelle 1 est concernée par l'emplacement réservé N°12 au PLU.

Il s'agit d'une servitude qui permet de geler une emprise permettant de réaliser un projet d'intérêt général. Ici, il s'agit d'un élargissement de la voie communale. En effet, les conditions de circulation ne sont pas bonnes, la visibilité est très réduite.

Cette disposition ne crée pas d'obligation particulière à la propriétaire, c'est une simple limitation de la constructibilité. Une vente peut être réalisée si les parties concernées le souhaitent.

Pas de remarque du commissaire enquêteur.



R6 : M. Claude MARSOL souhaite une information sur le projet pour sa parcelle et demande un CU (certificat d'urbanisme).

Le pétitionnaire n'est pas en mesure de préciser exactement l'emplacement de son terrain. Toutefois, après consultation des élus, il s'avère que le terrain du pétitionnaire est situé en zone agricole dans un secteur à constructibilité limitée. Celui-ci ne peut être constructible car il remettrait en question la vocation agricole du secteur.

Avis défavorable du commissaire enquêteur.

Messagerie électronique

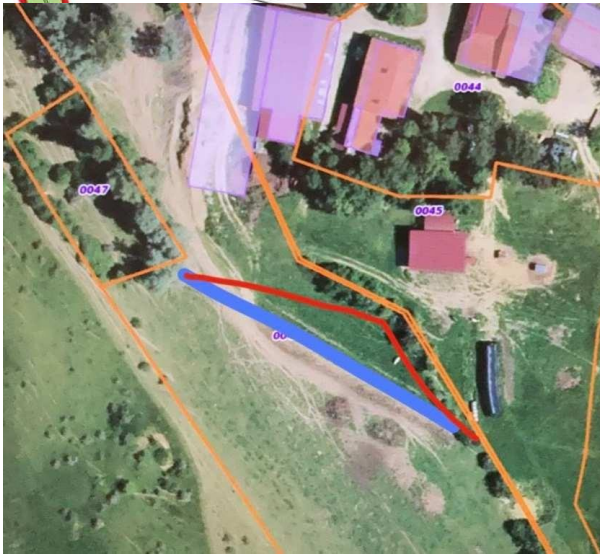
2 messages électroniques sont parvenus à l'adresse dédiée :

E1 : le 18 janvier / M. Nicolas MILHAS est agriculteur à Pavie. Il demande le déplacement du fossé situé à proximité de ses bâtiments d'exploitation. Il indique que le tracé réel est différent de celui qui est indiqué sur le PLU. Il demande également une constructibilité pour un siège d'exploitation sur le haut de la parcelle AN142.

Sa demande comporte des pièces graphiques dont une avec proposition de modification du tracé du fossé.

Demande déplacement du tracé du fossé :

La situation actuelle du PLU est la suivante :



Cette demande conditionne la réalisation d'un futur bâtiment agricole.

Afin de connaître au mieux la situation, je me suis transporté sur les lieux. L'observation du site confirme la proposition de M. Milhas. Le fossé est bien situé plus à l'Ouest. De plus, la géométrie du terrain confirme bien la proposition. Le fossé peut donc être déplacé comme indiqué sur le document graphique de M. Milhas (tracé bleu sur le document ci-dessus). Dans ces conditions modifiées, M. Milhas pourra construire un nouveau bâtiment agricole.

Cette proposition, si elle est retenue, devra cependant faire l'objet d'une validation par les services compétents.

Avis favorable du commissaire enquêteur sur la demande de modification du tracé du ruisseau,

Sous réserve d'une validation par les services compétents.

Réponse de la mairie : Le fossé est actuellement classé en A1 au règlement graphique. La mairie est favorable à la modification du tracé comme proposé par le commissaire enquêteur.

Concernant la seconde demande, le pétitionnaire demande si un projet de siège d'exploitation peut être admis en haut de la parcelle AN 142 (42 ?). Actuellement, il n'a pas de projet arrêté.

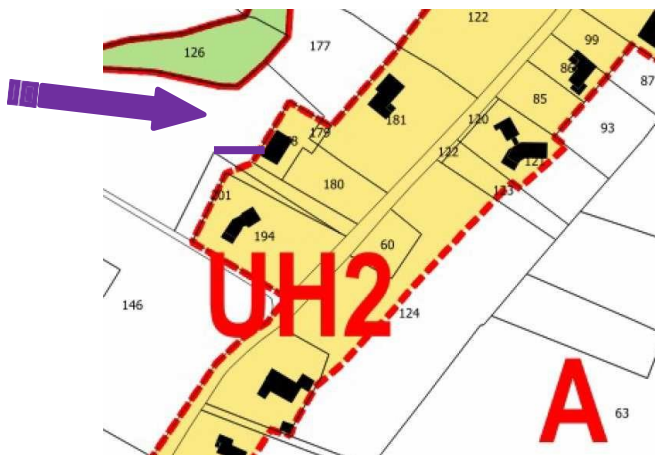
Dans le PLU actuel, il existe un secteur A2 sur le site. Il permet aux agriculteurs de réaliser un siège d'exploitation si les conditions requises sont remplies (nécessité de loger à proximité dans le cas d'élevage par exemple). Dans l'attente d'une définition plus claire du projet, le PLU actuel donne une réponse à la demande.

Avis défavorable du commissaire enquêteur sur la deuxième demande

Dans l'état actuel du projet.

E2 : le 25 janvier / M. Fabrice et Mme Jennifer ANTONIOLI demande une extension de la zone constructible afin de prendre en compte un hangar existant et l'arrière de la maison d'habitation, parcelle AX 202.

La demande de Mme et M Antonioli est confirmée par la photo aérienne. Il existe bien un hangar à l'arrière de la maison, sur la parcelle AX 202. Cette situation est similaire à celles rencontrées à plusieurs reprises dans ce projet de révision allégée : correction d'erreurs, prise en compte de réalité du terrain.



Le tracé proposé par les demandeurs est tout à fait acceptable : il ne restreint pas l'espace agricole ni l'espace naturel.

Avis favorable du commissaire enquêteur, selon le tracé proposé par les demandeurs.

Réponse de la mairie : La mairie est favorable à la modification du tracé comme proposé par le commissaire enquêteur.

3. Synthèse des avis du commissaire enquêteur

La synthèse des observations et remarques a été évoqué avec M. le maire après la dernière permanence. Quelques compléments ont été également échangés.


La demande de M. Milhas doit être examinée avec soins car il s'agit d'un jeune agriculteur qui souhaite agrandir ses bâtiments d'exploitation. M Le maire précise que l'agriculteur a fait l'objet d'un refus pour sa demande de bâtiment agricole.

Lors de la rencontre sur site, ce dernier indique que la demande initiale a été renouvelée et qu'un dossier modifié à abouti à un permis positif, le bâtiment a été réalisé. La demande actuelle porte sur un futur bâtiment.

Fait à LAVARDENS, le 22 février 2023

Le commissaire enquêteur

Alexis CAHUZAC


alexis.cahuzac@justice.gouv.fr
alexis.cahuzac@justice.gouv.fr,
alexis.cahuzac@justice.gouv.fr email=alexis.cahuzac@justice.gouv.fr
v.fr
2023.02.22 20:13:17 +01'00'