

Eric LOPEZ
431 rue de Mougnette
40270 CAZERES SUR L'ADOUR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET D'ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LE HOUGA (GERS)

COMPTE RENDU ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décision du Tribunal Administratif de Pau du 25 juillet 2019, dossier n° E19000117/64
Arrêté municipal n°2019-108 du 4 novembre 2019 du maire de Le Houga

Enquête publique du 22 novembre 2019 au 23 décembre 2019

SOMMAIRE

1	Contexte	3
	1.1 Présentation	3
	1.2 Objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme	3
2	Déroulement de l'enquête	5
	2.1 Procédure	5
	2.2 Mise en place	5
	2.3 Bilan de concertation et information du public	5
	2.4 Permanences	6
3	Dossier à la disposition du public	7
	3.1 Pièces administratives	7
	3.2 Dossier de mise à l'enquête publique	7
	3.3 Registre d'enquête publique	8
	3.4 Avis de l'autorité environnementale	8
	3.5 Avis des services associés de la préfecture	8
	3.6 Avis des personnes publiques associées	10
4	Analyse	14
	4.1 Dossier	14
	4.2 Visite de terrain	15
	4.3 Observations du public	16
	4.4 Courriers envoyés au commissaire enquêteur	20
	4.5 Procès-verbal de synthèse	20
	4.6 Mémoire en réponse et commentaires	20
5	Conclusion et avis motivé	27
	Annexes	46

1 Contexte

1.1 Présentation

Par délibération n°2012-95 du 29 novembre 2012, le conseil municipal de Le Houga a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté municipal n°2019-108 en date du 4 novembre 2019, Madame le Maire de la commune de Le Houga a décidé de prescrire une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

1.2 Objectifs du projet du Plan Local d'Urbanisme

Pour cette élaboration de Plan Local d'Urbanisme, les principaux objectifs voulus par la municipalité de Le Houga sont :

- redéfinir le document d'urbanisme pour qu'il soit adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- définir clairement l'affectation de sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune ; veiller à une utilisation économe des espaces, par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagement en renouvellement urbain ;
- équilibrer l'offre de logement locatif ;
- protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels ;
- soutenir le développement économique local.

Les objectifs du PADD

Le PADD s'articule autour de deux axes déclinés en 8 grandes orientations qui ont été définies comme feuille de route du développement de la commune à l'horizon 2035 :

Axe 1 : Préserver et conforter les composantes de l'identité locale

- préserver les richesses du territoire
- soutenir et pérenniser l'agriculture
- valoriser l'identité de la commune par la préservation des composantes paysagères et patrimoniales du territoire

Axe 2 : Accompagner un développement local dynamique et harmonieux

- soutenir et anticiper le développement des activités emblématiques du Houga
- accompagner le développement du centre bourg pour en améliorer la convivialité
- proposer une offre d'habitat répondant aux besoins du plus grand nombre
- produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale
- poursuivre la dynamique d'accueil de population engagée et y adapter un projet urbain maîtrisant la consommation spatiale à horizon 2030.

Récapitulatif des zones ouvertes à la construction

Le projet communal envisage l'accueil de 250 habitants supplémentaires et estime un besoin de création de 125 logements d'ici 2030. Les surfaces disponibles par densification urbaine (urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppe urbaine existante), division parcellaire (urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée) et extension urbaine (artificialisation des sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante) représentent 24.73 ha et 192 logements potentiels. Après application des coefficients de rétention, cette surface est ramenée à 16.34 ha pour un potentiel de 123 logements répondant au besoin estimé. Les 16.34 ha se divisent en 1.69 ha par division parcellaire, 4.32 ha par densification urbaine et 10.33 ha d'extension.

Ces surfaces supplémentaires sont prélevées essentiellement sur des parcelles privées et qui sont occupées par des prairies non exploitées.

2 Déroulement de l'enquête publique

2.1 Procédure

La procédure suivie est conforme au code de l'Environnement articles L123-10 à L123-19, R123-1 et R123-27, et au code de l'Urbanisme, article L124-2 et R124-6 relatifs à l'organisation de l'enquête publique.

2.2 Mise en place

J'ai été désigné le 25 juillet 2019 par le président du tribunal administratif de Pau pour assurer les fonctions de commissaire-enquêteur (décision n°E19000117/64).

Le 4 novembre 2019, par arrêté municipal n°108-2019, le maire de Le Houga prescrit la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme.

J'ai pris contact avec le secrétariat de la commune pour organiser les dates de démarrage et de fin de l'enquête publique, puis les dates de permanence dans la commune.

J'ai rencontré Madame FEUILLET-GALABERT maire de la commune de Le Houga et Madame ROBLES du service Urbanisme de la commune pour une présentation du projet le 27 septembre puis j'ai fait une reconnaissance sur le terrain des zones concernées par le projet de Plan Local d'Urbanisme. Une réunion avec Madame SERVAT du bureau d'étude qui était chargée de l'étude d'urbanisme et des membres du conseil municipal a eu lieu le 6 octobre 2017, pour une présentation générale du projet et des échanges avec le commissaire enquêteur.

J'ai paraphé le registre d'enquête publique le 22 novembre 2019, date de démarrage de l'enquête, pour qu'il soit consultable en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Une salle de réunion a été mise à disposition pour la permanence du commissaire enquêteur.

Je me suis rendu sur les lieux (parcelles faisant l'objet d'observations) le 10 janvier 2020.

Aucun incident ne s'est déroulé pendant l'enquête publique.

2.3 Concertation et information du public

2.3.1 Bilan de concertation

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis au bilan de concertation.

La concertation a eu lieu selon les modalités définies par la délibération du 29 novembre 2012, modalités permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des propositions. Ces modalités de concertation étaient :

- affichage de la délibération 2012-95 du conseil municipal en date du 29 novembre 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation publique à partir du 4 février 2013 ;
- articles parus dans la presse locale du journal Sud Ouest le 9 février 2013
- articles parus dans les bulletins municipaux des années 2013, 2017, 2018
- réunion avec la profession agricole organisée le 10/09/2014

- réunion publique de présentation du PADD le 11 mars 2015 (information relayée dans la presse locale : SudOuest et la Dépêche du Midi)
- registre d'observations mis à disposition des administrés à partir de 2015.

Le cabinet Paysages a analysé et commenté les demandes des habitants formulées dans le registre, et a justifié les suites qui leur ont été données.

Le conseil municipal a approuvé le bilan de concertation afférent au PLU par délibération n°2019-38/1 en séance du 17 juin 2019.

2.3.2 Information du public lors de l'enquête

J'ai constaté sur place que l'avis d'enquête et l'arrêté municipal étaient bien affichés durant toute la durée de l'enquête, conformément au certificat d'affichage : à la mairie, sur les différents panneaux d'affichage de la commune et sur le panneau lumineux.

Conformément à l'arrêté de la mairie et aux dispositions légales, les publications ont été réalisées dans deux journaux (Le Petit Journal et La Dépêche du Midi) et à deux dates :

- le 8 novembre 2019 et le 29 novembre 2017 pour Le Petit Journal,
- le 6 novembre 2019 et le 23 novembre 2019 pour La Dépêche.

2.4 Permanences

J'ai siégé en mairie conformément à l'arrêté communal :

- vendredi 22 novembre 2019 de 9 heures à 12 heures,
- vendredi 6 décembre 2019 de 14 heures à 17 heures,
- lundi 23 décembre 2017 de 14 heures à 17 heures.

Quatre personnes se sont présentées le premier jour, dix le deuxième jour, et sept personnes le dernier jour soit vingt et une personnes au total.

Vingt et une contributions ont été apportées sur le registre d'enquête et un courriel a été ajouté.

3 Dossier à la disposition du public

3.1 Pièces administratives

- délibération du 29 novembre 2012 prescrivant l'élaboration du PLU
- décision du 25 juillet 2019 n° E19000108/64 du Président du Tribunal Administratif de Pau : désignation du commissaire enquêteur
- arrêté municipal n+108-2019 du 4 novembre 2019 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- certificat d'affichage
- délibération n°2019-38/1 du 17 juin 2019 approuvant le bilan de concertation
- avis des personnes partenaires
- publication de l'avis d'enquête publique :
 - avis n°1 paru dans les journaux Le Petit Journal (le 8 novembre) et La Dépêche du Midi (le 6 novembre)
 - avis n°2 paru dans les journaux Le Petit Journal (le 29 novembre) et La Dépêche du Midi (le 23 novembre).

3.2 Dossier de mise à l'enquête publique

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études Paysages dont le siège est à Balma (31) et comprend une évaluation environnementale ; il est composé de plusieurs pièces :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation (226 pages)
 - A Le contexte
 - Préambule
 - Intégration territoriale
 - Les éléments humains
 - Les déplacements et mobilités
 - La structure économique
 - L'organisation et le fonctionnement urbain
 - Les équipements du territoire
 - Etat initial de l'environnement
 - La géographie et les paysages
 - La place et la structuration de la nature
 - Les risques et nuisances
 - Justification des choix retenus
 - Le PADD
 - Cohérence des OAP avec le PADD
 - Justification des choix retenus dans le règlement
 - Evaluation environnementale
 - Préambule
 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes
 - Les enjeux environnementaux issus de l'état initial de l'environnement
 - Analyse des incidences des orientations du PADD sur l'environnement
 - Analyse des incidences des zones à urbaniser et de leur règlement
 - Analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'environnement
 - Analyse des incidences du zonage et du règlement sur les zones Natura 2000
 - Justificatif du projet au regard de l'environnement

- Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement
 - Indicateurs de suivi
- Résumé non technique
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce n°4 : Partie règlementaire
 - Règlement écrit
 - Règlement graphique
- Pièce n° 5 : Annexes
 - Servitudes d'utilité publique
 - Annexes sanitaires

3.3 Registre d'enquête publique

Je l'ai paraphé le 22 novembre en présence de la secrétaire de mairie puis il a été mis à disposition du public à partir de cette date d'ouverture de l'enquête publique.

Conformément à l'arrêté communal du 4 novembre 2019, l'enquête a été close le mardi 23 décembre 2019 à 17 heures.

Durant cette période, le registre ainsi que les dossiers de mise à l'enquête ont été consultables pendant les horaires d'ouverture de la mairie.

3.4 Avis de l'autorité environnementale

Par courrier daté du 02 juillet 2019, reçu par la DREAL Occitanie le 02 juillet 2019, la commune de LE HOUGA (32) a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de l'élaboration de son PLU, au titre des articles R 104-21 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 17 octobre 2019 (article R.104-25 du Code de l'urbanisme).

3.5 Avis des services associés de la Préfecture

3.5.1 CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve toutefois :

- de respecter le principe de limiter le contour des pastilles pour l'habitat isolé aux possibilités d'annexes et extensions non pas à la parcelle mais aux abords immédiats du bâtiment principal, lorsque la topographie le permet ;
- d'ajouter en pastillage pour l'habitat isolé le cas échéant les habitations éventuellement non prises en compte (exemple du bâti parcelle A0676 au lieu-dit Labrocaire) ;
- d'ajouter en zone U le cimetière situé en centre-bourg zoné en N dans le projet.

Concernant le règlement écrit, la commission conseille de faire un lien explicite entre les paragraphes B2b et B3b en zones A et N, afin de permettre une meilleure lisibilité de l'enjeu de préservation des continuités et corridors écologiques en cas d'implantation de clôtures. Par ailleurs, la commission a émis des interrogations sur la pertinence des dispositions relatives aux clôtures.

Cet avis ci-dessus vaut par ailleurs avis au titre de la consultation de la CDPENAF dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT définie aux articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme.

3.5.2 Direction Départementale des Territoires

La DDT déplore des incohérences et des données à mettre à jour qui nuisent à la qualité globale du document.

La hiérarchisation des différents hameaux du territoire et leur classement en zone urbaine ou en secteurs d'habitat dispersé en zone agricole n'est pas explicitée.

La prise en compte du risque inondation est insuffisante, les zones inondables n'apparaissent pas sur le document graphique et le risque n'est pas repris dans le règlement.

Le zonage constructible paraît raisonnable mais la taille des STECAL est en revanche manifestement trop importante en certains endroits.

En annexe sont recensées des questions précises par secteur :

- sur le secteur de Biasse, la zone classée 2AU devrait être classée 2AUx car réservée au développement d'activités économiques
- la zone urbaine à vocation médico-sociale Ums n'est pas détaillée, notamment son règlement
- la justification des zones agricoles est très succincte, il n'est pas précisé que les secteurs Aaa sont des STECAL, le traitement des hameaux n'est pas cohérent
- l'analyse de la consommation foncière présente des incohérences
- les réseaux des haies et de la ripisylve ne sont pas abordés, le réseau hydrographique n'apparaît pas sur le document graphique ni les zones inondables
- la zone Natura 2000 n'est pas entièrement prise en compte
- la gestion des zones tampons entre habitat et agriculture n'est pas abordée
- les cheminements piétons ne sont pas retranscrits sur le document graphique, ou avec des erreurs (chemin du lac)
- l'aménagement paysager ambitieux des entrées de ville présenté dans le PADD n'est pas traduit concrètement dans le projet du PLU
- les OAP par quartier ne développent pas les thèmes des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales ; il manque par ailleurs un zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune qui aurait dû être réalisé avant ou en même temps que le PLU afin de préciser cette gestion des eaux pluviales par secteur urbanisable.
- les éléments surfaciques de la trame verte et bleue sont reportés de manière imprécise
- les emplacements réservés destinés au stationnement doivent être classés en zone urbaine ; l'emplacement réservé n°4 d'aménagement d'une voie « tourne-à-gauche » apparaît surdimensionné

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ont émis un avis favorable sur le dossier, avec les réserves énoncées ci-dessus.

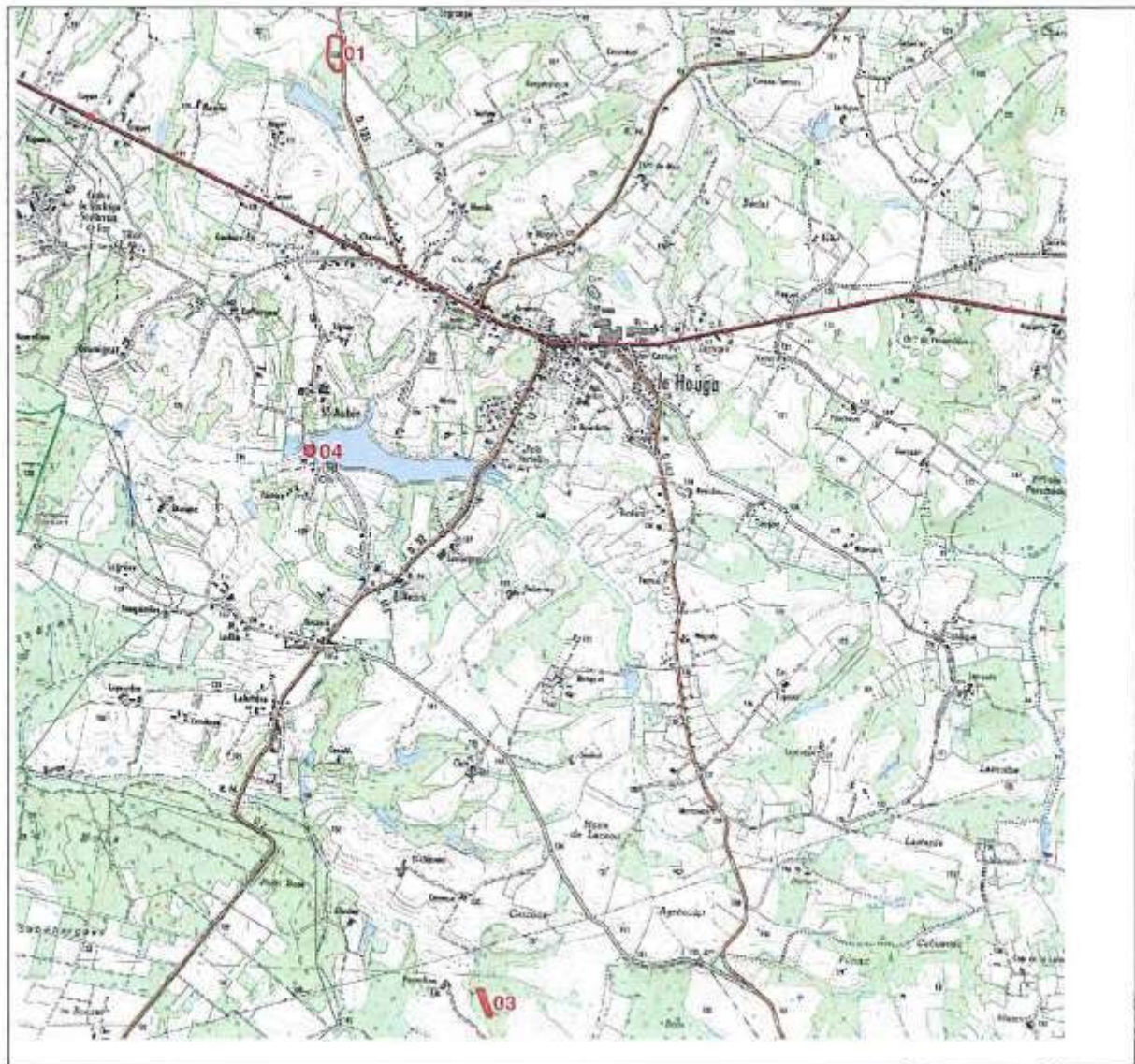
3.6 Avis des personnes publiques associées

Le dossier comprend un courrier émanant :

- de la Chambre d'Agriculture du Gers le 25 janvier 2017 : le travail présenté est relativement complet et est le fruit d'une réflexion anticipée depuis de nombreuses années (création d'une ZAD, acquisitions foncières progressives, réalisation d'un plan de référence) ; l'analyse agricole est succincte ; il y a des incohérences sur la présentation des surfaces consommées dans le passé. Un avis favorable est donné.
- SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) des Landes : aucune observation particulière.
- Du Conservatoire botanique national

Dans le cadre de sa mission de préservation de la flore, le Conservatoire botanique informe de la présence de plusieurs plantes protégées, rares et menacées sur la commune du Houga.

La localisation des enjeux floristiques sur la commune, **en l'état actuel des connaissances**, est représenté sur la carte ci-dessous. Le Conservatoire attire l'attention sur la bonne prise en compte de ces enjeux



Echelle 1 : 24690

Scan25@IGN2016

- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière – Occitanie
L'examen des documents qui composent le projet n'appellent pas de remarques particulières de la part du CRPF Occitanie, qui prononce donc un **avis favorable**.
- Avis de la commune de Magnan
La commune de Magnan, limitrophe de celle du Houga, émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet.
- Avis de la commune de Cazères sur l'Adour
La commune de Cazères sur l'Adour, limitrophe de celle du Houga, émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet.
- Avis du Syndicat d'Energie du Gers
Le document a fait l'objet d'une analyse dont les grandes lignes zone par zone sont :
 - **Zone Uc « A Lanusse »**

Zone globalement bien desservie en électricité avec un poste HTA *qui* peut encore accueillir quelques constructions.

- **Zone Uc « Au Village »**

Cette zone est desservie par deux postes privés qui sont la propriété des coopératives agricoles. Elles, seules, peuvent donc bénéficier de ce service.

- **Zone Ub « Baquerisse Sud »**

Zone desservie en électricité que le Syndicat Départemental devra fiabiliser dans les années à venir car le réseau est en fils nus.

- **Zone Ub « Victor Ouest »**

Zone desservie en électricité qui a fait l'objet de travaux lourds de desserte pour équiper le lotissement communal.

- **Zone IAU « La Ville Sud »**

Zone importante en surface dont la partie nord est remarquablement bien située vis-à-vis du poste HTA/BT « Labourdette ». Par contre, pour aménager la partie sud, il faudra prévoir une restructuration du réseau basse tension qui sera alors trop faible.

- **Zone Ums « La Ville Sud »**

Zone desservie en électricité mais qui devra faire l'objet d'une extension de réseau pour raccorder sa partie ouest-sud-ouest sur le poste HT A/BT « Labourdette ».

- **Zone IAU « Labourdette »**

Zone importante en surface qui devra faire l'objet d'une extension HTA pour amener un poste HT A/BT au milieu de la zone.

- **Zone Ub « Trouqueret », « Lot Communal »**

Cette grande zone Ub est desservie en électricité ; toutefois, il faudra réaliser de petites extensions basse-tension pour raccorder quelques terrains qui ne sont pas desservis, comme par exemple les parcelles AK13.5, AK229 ...

- **Zone Uc « Bezin »**

La zone UL de Bezin est desservie par un réseau BT rural aérien de capacité limitée.

- **Zone Ub « Lounic », « Laborde »**

Zone desservie en électricité ; toutefois, certaines extrémités du réseau sont limitées. Par exemple, la parcelle 169 derrière les bâtiments communaux, ne peut pas accueillir un gros projet.

- **Zone Ums « A Lom »**

Cette zone est en cours d'équipement, le poste HTA/BT « Lounic » a été renforcé.

- **Zone Uc « A Mendie »**

Finalement, c'est la zone la plus fragile avec un réseau basse-tension en fils nus que le Syndicat Départemental devra un jour reconstruire.

- Avis de la Chambre des Métiers du Gers

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet.

- Avis de Terega

Aucune observation particulière n'est formulée.

- Avis du Département du Gers

L'avis du Département découlant de l'analyse du dossier appelle les observations suivantes : l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme n'appelle pas d'observation particulière en

ce qui concerne la desserte sur la voirie départementale par rapport au zonage proposé.

Afin de minimiser les nuisances liées au trafic sur son réseau routier, le Département préconise, en dehors des agglomérations, un recul d'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.

Au niveau de la route départementale n°6, il conviendra de respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- que toute construction à usage d'habitation soit implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée,
- que les constructions à usage agricole et industriel soient implantées à au moins 25 mètres de l'axe de chaussée.

Concernant les Routes Départementales 32, 125 et 169, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Concernant la consommation d'espaces, le Département note l'effort du PLU qui conduit à une réduction de 50 hectares de l'enveloppe urbanisable par rapport à l'ancien POS et donc la limitation de la consommation d'espace.

A la lecture du rapport de présentation (page 180), des points de vigilance sur la ressource en eau sont à rajouter notamment la mise en oeuvre du programme de travaux sur les réseaux collectifs d'eaux usées, établi dans le schéma directeur de l'assainissement collectif (déconnexion des eaux pluviales sur réseaux séparatifs, transformation réseaux unitaires en séparatifs, raccordement à la station d'effluents collectés) et le curage périodique des bassins de lagunage.

- Avis du Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne

L'argumentation des choix devrait être renforcée, notamment afin de mieux articuler le scénario démographique et le développement. La rédaction des outils de mise en oeuvre questionnent quant à leur capacité à permettre la réalisation de l'ambition du projet, notamment concernant le scénario de développement.

Concernant la consommation foncière il faut relever que le projet non seulement recentre l'urbanisation, mais que celle-ci-joint est essentiellement fléchée dans le tissu urbanisé y compris pour les zones d'urbanisation future.

- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Après étude du dossier, l'INAO informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les appellations concernées.

4 Analyse

4.1 Dossier

Le dossier aborde le contexte environnemental et justifie le projet par rapport aux enjeux environnementaux de façon complète et avec précision.

Mais des lacunes ou incohérences apparaissent sur trois points essentiels : les perspectives de développement démographique, l'analyse des surfaces consommées et la capacité de la station d'épuration à absorber les eaux usées supplémentaires.

Perspective de développement démographique

Le projet s'appuie sur une perspective de 1450 habitants à l'horizon 2030, soit 250 habitants supplémentaires, de produire 125 logements et de consommer 10 ha en extension. Le projet répartit la production des 125 logements à 50 % en renouvellement urbain et 50 % en urbanisation future à travers deux zones IAU insérés dans le tissu urbanisé : la zone de « la ville sud » de 4,2 ha prévoyant entre 20 et 35 logements et la zone de « Labourdette » de 4,7 ha, prévoyant entre 24 et 40 logements. Cela paraît élevé par rapport à l'accroissement constaté de 98 nouveaux logements entre 2004 et 2017, soit environ 7.5 logements par an ; à ce rythme, les 125 logements prévus sont à échéance 2037 et non pas 2030. Cela paraît aussi élevé par rapport au nombre de permis de construire délivrés en moyenne chaque année depuis 2013 : 1 à 3 par an (voir page 50 du rapport de présentation).

Donc comme souligné par plusieurs Personnes Publiques Associées, le projet paraît ambitieux en termes de perspectives démographiques. Cette ambition se traduit par l'écart entre l'augmentation observée de population entre 2010 et 2016 de 0.4 % par an et les 1.25 % retenu pour la période 2015-2030.

Analyse des surfaces consommées

La valeur moyenne consommée par logement dans le passé n'est pas abordée, la diminution de l'espace consommée par logement n'est donc pas démontrée. Le projet présente deux secteurs en IAU qui totalisent 14.37 ha pour 10.33 ha dédiés aux terrains à bâtir, soit environ 1500 m² par logement pour 70 logements : cela représente-t-il une diminution de l'espace consommé par logement ?

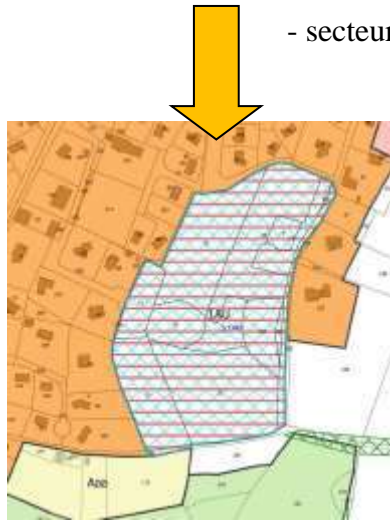
Capacité de la station d'épuration à absorber les eaux usées supplémentaires

Les 125 logements supplémentaires programmés à échéance 2030 représentent 266 équivalents habitants EH (sur la base de 2.13 personnes par logement comme indiqué dans le rapport de présentation) : la station d'épuration de 1000 EH de capacité pourra-t-elle absorber les eaux usées engendrées, sachant qu'il faut d'abord ajouter les 22 construction du lotissement communal soit 47 EH.

4.2 Visite de terrain

Je me suis rendu sur l'ensemble des sites le 27 septembre 2019.

- Parcelles classées en secteur constructible



- secteur Labourdette



Parcelles en arrière plan vues depuis chemin au nord

Les parcelles ouvertes à l'urbanisation, classées en secteur constructible sont des parcelles en prairies et bois, en arrière de zones bâties en lotissement ce qui contribuera à densifier l'habitat. Ces parcelles sont à proximité du réseau de l'assainissement collectif mais ne figurent pas dans la zone d'assainissement collectif dans le zonage. Il faudra étudier la mise en place de postes de relevage pour collecter les eaux usées de ce secteur.

Zone importante en surface qui devra faire l'objet d'une extension HTA pour amener un poste HT A/BT au milieu de la zone d'après le Syndicat d'Energies du Gers.

Ces parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

- secteur Ville Sud



Les parcelles ouvertes à l'urbanisation, classées en secteur constructible sont des parcelles en prairies et bois, en arrière de zones bâties en lotissement ce qui contribuera à densifier l'habitat. Ces parcelles sont à proximité du réseau de l'assainissement collectif mais ne figurent pas dans la zone d'assainissement collectif dans le zonage. Il faudra étudier la mise en place de postes de relevage pour collecter les eaux usées de ce secteur.

Ces parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

La partie nord est remarquablement bien située vis-à-vis du poste HTA/BT « Labourdette ». D'après le Syndicat d'Energies du Gers, pour aménager la partie sud, il faudra prévoir une restructuration du réseau basse tension qui sera alors trop faible.

- Lotissement en cours de commercialisation « Le petit bois »

En secteur Ub existe un lotissement où pour le moment aucune construction n'a été érigée : 22 lots desservis par les réseaux, y compris l'assainissement collectif.



Cet équipement déjà présent doit être commercialisé en premier lieu, avant d'envisager l'urbanisation d'autres secteurs. Il a fait l'objet de lourds travaux de desserte en réseau électrique (voir avis du Syndicat d'Energies du Gers), en adduction d'eau potable, en réseau de collecte des eaux usées et en équipement d'éclairage public.

4.3 Observations du public

Vingt et une personnes sont venues lors des permanences et autant ont laissé des observations sur le registre ; un courriel a été déposé également pendant l'enquête.

Les observations et les lettres sont synthétisées dans le tableau page suivante.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR ECRIT

Numéro observation	Analyse-synthèse des observations par rapport au projet	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués par l'intervenant
R = Registre - L = Lettre - P = Pétition - C = courriel - M = Mémoire			
REGISTRE élaboration du PLU de Le Houga			
R1	Mr MESTHE Claude défavorable au projet	Demande de classement en Uc de sa parcelle section AB n°108	
R2	Mr et Mme ALTHUISIUS Roger défavorables au projet	Demande de classement en AU de sa parcelle section AD n°71	
R3	Mr MALLET Philippe défavorable au projet	Demande de classement en Ub de sa parcelle section AC n°114	
R4	Mr DUPEYRON Michel défavorable au projet	Demande de classement en Ue de sa parcelle section AK n°312	Souhait d'exercer une activité artisanale sur cette parcelle
R5	Mr VIVIES Roger défavorable au projet	Demande de classement en Ub de sa parcelle section E n°1340	
R6	Mme FLANDRE Annick défavorable au projet	Demande de classement en Ah de ses parcelles section E n°20, 21 et 22	
R7	Mme DUPOUY Jeanine défavorable au projet	Demande de classement en Uc de sa parcelle section AC n°47	
R8	Mme GALLATTO Michelle défavorable au projet	Demande de classement en AU de ses parcelles section AD n°70, 72, 15, 1 et 3	
R9	Mr LABADIE Jean Pierre et Mme LABADIE Françoise favorables au projet	Satisfaits du classement en AU de ses parcelles section AK n°9, 10, 11, 12, 13, 31, 32, 33, 215, 216, 221 et 222	
R10	Mr DESJARDINS Francis défavorable au projet	Demande de classement en AU de ses parcelles section AK n°280 et 263	

Numéro observation	Analyse-synthèse des observations par rapport au projet	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués par l'intervenant
R11	Mr LANNELONGUE Gérard favorable au projet	Satisfait du classement de ses parcelles	
R12	Mr GAUDENECHÉ Pierre défavorable au projet	Demande de classement en Ue des parcelles en cours d'acquisition section AB n°30, 115 et 140	Souhait d'exercer une activité de négoce sur ces parcelles
R13	Mr DUBUC Jean défavorable au projet	Demande de classement en Ah de ses parcelles section E n°526, 969, 970 et 971 (partie)	
R14	Mme Alix DE SELVAT défavorable au projet	Demande de classement en AU de ses parcelles section AI n°121, 123 et 124	
R15	Madame le maire, demande de correction au niveau de deux emplacements réservés mal représentés sur le document cartographique	Demande de correction au niveau de deux emplacements réservés : - suppression de l'ER1 au niveau d'un chemin rural et remplacement par un cheminement le long des parcelles E 284, 285 et 286 - suppression de l'ER4 : pas sur la totalité de la parcelle AB115 mais uniquement sur une bande de 8 mètres empiétant sur la parcelle AB25 - modifier le classement de la partie résiduelle de la parcelle AB115 en Ub, ainsi que la totalité de la parcelle AB30	
R16	Mme BANOS ROBLES Isabelle et Mr FLANDRE Jean Louis, favorables au projet	Satisfaits du classement de leur parcelle D381 en zone Uc	
R17	Monsieur ROMA Jean Michel défavorable au projet	Demande de classement en Uc d'une partie de la parcelle AK 207	
R18	Mr DUBUC Jean défavorable au projet	Demande que le règlement qui s'applique sur la parcelle E 568 permette la construction d'un hangar à couverture photovoltaïque	

Numéro observation	Analyse-synthèse des observations par rapport au projet	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués par l'intervenant
R19	Mr DAMINATO Michel défavorable au projet	Demande de classement en Uc de la totalité des parcelles E 404 et 405	
R20	Mme BARBE CASTRA Fabienne défavorable au projet	Demande de classement en Uc de la totalité des parcelles AB 33 et 34	
R21	Mr SAINT LANNES Henri défavorable au projet	Demande de classement en Aaa des parcelles section E n° 1334 et 753	
C1	Mr MENACQ Bernard	Demande de modification de la circulation sur la voie communale n°13.	

4.4 Courriers envoyés au commissaire enquêteur

Un courrier électronique a été déposé à l'adresse de la mairie.

4.5 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse des observations a été donné¹ le 30 décembre 2019 à Madame le maire, à charge pour elle d'y répondre dans un délai de 15 jours.

Aux questions soulevées par le public, s'ajoutent les interrogations du commissaire enquêteur :

Question portant sur l'analyse des surfaces consommées

Le rapport de présentation ne présente pas la consommation d'espaces dans la dernière décennie pour l'affectation à des terrains à bâtir, la surface moyenne par logement sur cette période, et les objectifs de réduction de cette consommation d'espace pour l'avenir, en global (surface consommée pour les 10 ans à venir) et par logement : la consommation de 10 hectares en extension pour 125 logements (page 132) représente-t-elle une réduction de la consommation par rapport au passé récent ?

Question portant sur la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées des logements prévus

La station d'épuration a une capacité de 1000 équivalents habitants (EH). Il n'y a aucune analyse sur le nombre d'EH aujourd'hui raccordés et donc sur la capacité résiduelle actuelle de la station. Cette capacité résiduelle sera-t-elle suffisante pour traiter les eaux usées des futurs logements : ceux du lotissement communal, ceux des logements comptabilisés en densification dans la zone d'assainissement collectif et ceux des deux zones 1AU projetées ?

Un mémoire² en réponse (MR) est parvenu au commissaire enquêteur le 13 janvier 2020 par courrier.

4.6 Mémoire en réponse et commentaires

4.6.1 question de Mr MESTHE Claude : demande de classement en Uc de sa parcelle section AB n°108

MR : Le conseil municipal explique que la parcelle est classée pour partie en zone Uc (1500 m² environ), le projet de construction d'un abri de 70 m² est largement réalisable sur la partie classée en zone Uc.

¹ Voir annexe n° 1

² Voir annexe n° 2

Commentaire du commissaire enquêteur : ces parcelles sont effectivement éloignées du centre du bourg et de plus ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

4.6.2 question de Mr et Mme ALTHUISIUS Roger : demande de classement en AU de leur parcelle section AD n°71

MR : DEFAVORABLE, nécessite une extension des réseaux, zone Nord et humide zone boisée
La parcelle est classée en zone N en cohérence avec les orientations du PADD « Préserver les richesses environnementales du territoire » et « Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale » et avec la mesure « Limiter la diffusion de l'habitat individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire ».

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun.

4.6.3 question de Mr MALLET Philippe : demande de classement en Ub de sa parcelle section AC n°114

MR : FAVORABLE

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun.

4.6.4 question de Mr DUPEYRON Michel : demande de classement en Ue de sa parcelle section AK n°312

MR : DEFAVORABLE pour classement en zone UE : Cette zone est classée en zone UB où les activités artisanales sont autorisées sous condition de ne pas être génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes.

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.5 question de Mr VIVIES Roger : demande de classement en Ub de sa parcelle section E n°1340

MR : FAVORABLE ; voir la sécurité de la sortie sur la RD

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun.

4.6.6 question de Mme FLANDRE Annick : demande de classement en Ah de ses parcelles section E n°20, 21 et 22

MR : FAVORABLE

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.7 question de Mme DUPOUY Jeanine : demande de classement en Uc de sa parcelle section AC n°47

MR : Donner la possibilité d'extension sur la continuité de la parcelle AC 48 le long de la voie en la classant en zone UC de manière à pouvoir y construire une habitation individuelle. Pour le reste de la parcelle AC 47 Classement Uc Défavorable : Classement Nh possible

La parcelle est classée en zone N en cohérence avec les orientations du PADD « Préserver les richesses environnementales du territoire » et « Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale »

Commentaire du commissaire enquêteur : Il n'y a pas de zone Uc du côté sud de la voie, seule une maison est présente.

4.6.8 question de Mme GALLATOMichelle : demande de classement en AU de ses parcelles section AD n°70, 72, 15, 1 et 3

MR : Pour les parcelles AD 70/72 15 Défavorable nécessite une extension des réseaux, zone Nord et humide ; AD 1 ET 3 défavorable pas de projet d'extension de réseau pour une surface si importante trop consommatrice d'espace naturel.

Les parcelles sont classées en zone N en cohérence avec les orientations du PADD « Préserver les richesses environnementales du territoire » et « Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale » et avec la mesure « Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire ».

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.9 question de Mr LABADIE Jean Pierre et Mme LABADIE Françoise : satisfaits du classement en AU de ses parcelles section AK n°9, 10, 11, 12, 13, 31, 32, 33, 215, 216, 221 et 222

MR : FAVORABLE

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.10 question de Mr DESJARDINS Francis : demande de classement en AU de ses parcelles section AK n°280 et 263

MR : Défavorable : surface trop grande excentrée problème de réseaux consommation trop importante d'espace agricole

La parcelle est classée en zone A en cohérence avec les orientations du PADD « soutenir et pérenniser l'agriculture » et « Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale » et avec la mesure « Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire ».

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.11 question de Mr LANNELONGUE Gérard : Satisfait du classement de ses parcelles

MR : FAVORABLE

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.12 question de Mr GOUDENECHÉ Pierre : Demande de classement en Ue des parcelles en cours d'acquisition section AB n°30, 115 et 140

MR : DEFAVORABLE pour un classement en zone UE. Proposition de classement en zone UB
Les activités artisanales sont autorisées en zone Ub sous condition de ne pas être génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes, délimiter le zonage au plus près de la réalité du projet. Le dispositif de production d'énergie renouvelable est autorisé dans la zone UB du règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.13 question de Mr DUBUC Jean : Demande de classement en Ah de ses parcelles section E n°526, 969, 970 et 971 (partie)

MR : Positif pour les parcelles E 969 et 526
Négatif pour les parcelles E 970/971 (Trame verte)

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.14 question de Mme DE SELVAT Alix : Demande de classement en AU de ses parcelles section AI n°121, 123 et 124

MR : FAVORABLE sous condition de sortir par la Cité Pierre Sauvage

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.15 Madame le maire, demande de correction au niveau de deux emplacements réservés - suppression de l'ER1 au niveau d'un chemin rural et remplacement par un cheminement le long des parcelles E 284, 285 et 286
- suppression de l'ER4 : pas sur la totalité de la parcelle AB115 mais uniquement sur une bande de 8 mètres empiétant sur la parcelle AB25
- modifier le classement de la partie résiduelle de la parcelle AB115 en Ub, ainsi que la totalité de la parcelle AB30

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.16 question de Mme BANOS ROBLES Isabelle et Mr FLANDRE : satisfaits du classement de leur parcelle D381 en zone Uc

MR : FAVORABLE

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.17 question de Monsieur ROMA Jean Michel : demande de classement en Uc d'une partie de la parcelle AK 207

MR : FAVORABLE sur la surface demandée soit sur 1500 m² dans la continuité des bâtis existants. Le reste de la parcelle doit rester en zone A en cohérence avec les orientations du PADD « soutenir et pérenniser l'agriculture » et « Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale ».

Commentaire du commissaire enquêteur : la parcelle est dans un secteur d'habitat peu dense, non raccordé à l'assainissement collectif.

4.6.18 question de DUBUC Jean : demande que le règlement qui s'applique sur la parcelle E 568 permette la construction d'un hangar à couverture photovoltaïque

MR : Déjà prévu dans le règlement

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.19 question de Mr DAMINATO Michel : demande de classement en Uc de la totalité des parcelles E 404 et 405

MR : DEFAVORABLE : trop de consommation d'espace naturel. Les parcelles sont classées en zone N en cohérence avec les orientations du PADD « Préserver les richesses environnementales du territoire » et « Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale » et avec la mesure « Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire ».

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.20 question de Mme BARBE CASTRA Fabienne : demande de classement en Uc de la totalité des parcelles AB 33 et 34

MR : FAVORABLE

Commentaire du commissaire enquêteur : aucun

4.6.21 question de Mr SAINT LANNES Henri : demande de classement en Aaa des parcelles section E n° 1334 et 753

MR : FAVORABLE la parcelle E 1334 est déjà classée en zone AAA

Commentaire du commissaire enquêteur : il s'agit d'une erreur, la parcelle E 1334 est classée en zone agricole A.

4.6.22 question de MENACQ Bernard: Demande de modification de la circulation sur la voie communale n°13.

MR : SANS OBJET

Commentaire du commissaire enquêteur : Le PLU n'a pas pour objet de régler la circulation sur les voies..

4.6.23 question du commissaire enquêteur portant sur l'analyse des surfaces consommées

Le rapport de présentation ne présente pas la consommation d'espaces dans la dernière décennie pour l'affectation à des terrains à bâtir, la surface moyenne par logement sur cette période, et les objectifs de réduction de cette consommation d'espace pour l'avenir, en global (surface consommée pour les 10 ans à venir) et par logement : la consommation de 10 hectares en extension pour 125 logements (page 132) représente-t-elle une réduction de la consommation par rapport au passé récent ?

MR :

2008/2017	LOGEMENT	AGRICULTURE	ACTIVITE/EQUIPEMENTS
Constructions	46	10	2
Consommation m ²	116 857	74 263	173 189
Consommation ha	11,69	7,43	17,32
Moyenne par construction en m ²	2 540,37	7 426,30	86 594,50

Nous observons une moyenne de 2 540 m² par logement sur les 10 dernières années, il est proposé dans le projet 10 ha pour 125 logements, soit 800 m² en moyenne par logement, donc une division par 3 de la consommation d'espace de chaque logement.

Commentaire du commissaire enquêteur : le calcul est erroné, les 10 hectares sont pour environ 70 logements (la zone de « la ville sud » de 4,2 ha prévoyant entre 20 et 35 logements et la zone de « Labourdette » de 4,7 ha, prévoyant entre 24 et 40 logements) soit 1500m² par logement environ. Cela représente donc une diminution de 40%. Les 125 logements sont à considérer sur les extensions mais aussi sur la densification urbaine et la division parcellaire (voir page 131 du rapport de présentation).

4.6.24 question du commissaire enquêteur portant sur la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées des logements prévus

La station d'épuration a une capacité de 1000 équivalents habitants (EH). Il n'y a aucune analyse sur le nombre d'EH aujourd'hui raccordés et donc sur la capacité résiduelle actuelle de la station. Cette capacité résiduelle sera-t-elle suffisante pour traiter les eaux usées des futurs logements : ceux du lotissement communal, ceux des logements comptabilisés en densification dans la zone d'assainissement collectif et ceux des deux zones 1AU projetées ?

MR : Le nombre d'usagers en eau potable est de 730 contrats d'abonnements dont **379 raccordés à l'assainissement collectif**. Au vu du nombre d'usagers raccordés à ce jour la capacité résiduelle semble suffisante pour traiter les eaux usées des futurs logements.

Commentaire du commissaire enquêteur : il faudrait ajouter aux usagers actuels ceux qui correspondront aux 22 lots du lotissement en cours de commercialisation, ce qui nous donnerait 401 abonnés raccordés, soit environ 1000 personnes sur la base de 2.5 personnes par foyer. La capacité résiduelle est donc tenue.

5 Conclusion et avis motivé

5.1 Déroulement

Le déroulement de l'enquête s'est fait globalement dans le respect des obligations légales et réglementaires.

5.2 Le projet répond-il aux objectifs ?

Le projet de révision avait 5 objectifs principaux, rappelés ci-dessous :

- redéfinir le document d'urbanisme pour qu'il soit adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
 - *avis : voir ci-dessous*
- définir clairement l'affectation de sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune ; veiller à une utilisation économe des espaces, par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagement en renouvellement urbain ;
 - *avis : l'objectif est rempli, la consommation d'espace pour les logements est réduite de 40% par logement et une bonne partie des terrains dédiés à la construction de nouveaux logements sont par densification ou division parcellaire de parcelles déjà bâties.*
- équilibrer l'offre de logement locatif ;
 - *avis : l'objectif n'est pas clairement démontré*
- protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels ;
 - *avis : l'objectif est rempli : les espaces agricoles et naturels restent préservés, les secteurs à urbaniser étant circonscrits dans le périmètre actuel du bourg.*
- soutenir le développement économique local.
 - *avis : l'objectif n'est pas clairement démontré*

Le PADD avait les objectifs rappelés ci-dessous

Axe 1 : Préserver et conforter les composantes de l'identité locale

- préserver les richesses du territoire
 - *avis : l'objectif est rempli : les secteurs à urbaniser sont éloignés des activités économiques déjà présentes sur le territoire.*
- soutenir et pérenniser l'agriculture
 - *avis : l'objectif est rempli : les zones à urbaniser sont dans des secteurs proches de zones déjà urbanisées.*
- valoriser l'identité de la commune par la préservation des composantes paysagères et patrimoniales du territoire
 - *avis : l'objectif est rempli, les espaces naturels restent préservés, les secteurs à urbaniser étant circonscrits dans le périmètre actuel du bourg*

Axe 2 : Accompagner un développement local dynamique et harmonieux

- soutenir et anticiper le développement des activités emblématiques du Houga
 - *avis : l'objectif est rempli*
- accompagner le développement du centre bourg pour en améliorer la convivialité
 - *avis : l'objectif est rempli, les secteurs à urbaniser étant circonscrits dans le périmètre actuel du bourg avec développement de liaisons douces*

- proposer une offre d'habitat répondant aux besoins du plus grand nombre
- *avis : l'objectif est rempli avec une capacité d'accueil de 125 nouveaux logements à horizon 2030. Cependant la réponse apportée par le PLU paraît excessive : le projet s'appuie sur une perspective de 1450 habitants à l'horizon 2030, soit 250 habitants supplémentaires, de produire 125 logements et de consommer 10 ha en extension. Cela paraît élevé par rapport à l'accroissement constaté de 98 nouveaux logements entre 2004 et 2017, soit environ 7.5 logements par an ; à ce rythme, les 125 logements prévus sont à échéance 2037 et non pas 2030. Cela paraît aussi élevé par rapport au nombre de permis de construire délivrés en moyenne chaque année depuis 2013 : 1 à 3 par an (voir page 50 du rapport de présentation). Le projet paraît donc ambitieux en termes de perspectives démographiques. Cette ambition se traduit par l'écart entre l'augmentation observée de population entre 2010 et 2016 de 0.4 % par an et les 1.25 % retenu pour la période 2015-2030.*
- produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale
 - *avis : l'objectif est rempli avec la consommation d'espace pour les logements réduite de 40% par logement et une bonne partie des terrains dédiés à la construction de nouveaux logements sont par densification ou division parcellaire de parcelles déjà bâties.*
- poursuivre la dynamique d'accueil de population engagée et y adapter un projet urbain maîtrisant la consommation spatiale à horizon 2030.
 - *avis : l'objectif est rempli.*

5.3 Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier de mise à l'enquête publique, aborde de manière précise et argumentée le projet dans ses enjeux environnementaux. Il est complet et permet une bonne compréhension du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Il est néanmoins imprécis et incohérent sur des aspects déjà présentés, sur trois points essentiels : les perspectives de développement démographique, l'analyse des surfaces consommées et la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents des nouveaux logements programmés.

Perspective de développement démographique

Le projet s'appuie sur une perspective de 1450 habitants à l'horizon 2030, soit 250 habitants supplémentaires, de produire 125 logements et de consommer 10 ha en extension. Cela paraît élevé par rapport à l'accroissement constaté de 98 nouveaux logements entre 2004 et 2017, soit environ 7.5 logements par an ; à ce rythme, les 125 logements prévus sont à échéance 2037 et non pas 2030. Cela paraît aussi élevé par rapport au nombre de permis de construire délivrés en moyenne chaque année depuis 2013 : 1 à 3 par an. Cette ambition se traduit aussi par l'écart entre l'augmentation observée de population entre 2010 et 2016 de 0.4 % par an et les 1.25 % retenu pour la période 2015-2030.

Analyse des surfaces consommées

Le dossier ne présente pas de comparaison des surfaces consommées pour l'urbanisation avant et après le PLU.

Capacité de la station d'épuration à traiter les effluents des nouveaux logements programmés

Le dossier n'aborde pas cette question.

5.4 Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT est en cours d'élaboration.

5.5 Les requêtes formulées par le public

5.5.1 Requête de Mr MESTHE Claude



photo

La flèche orange symbolise l'angle de prise de vue sur la photo adjacente.

La parcelle AB108 est en partie en secteur constructible (unité Uc) et le reste en secteur agricole (unité A) ; le propriétaire demande que l'intégralité de la parcelle soit classé en Uc.

La portion de parcelle classée en A est en prairie ; il existe déjà un hangar sur la partie en Uc.

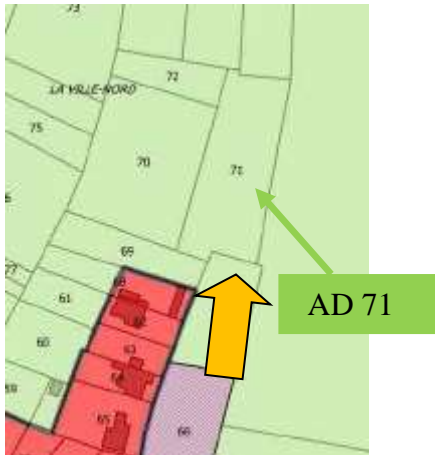
La partie classée en Uc recouvre une bonne moitié de la parcelle ce qui autorise la construction d'autres bâtiments en alignement avec les existants. Le besoin d'étendre la zone Uc ne me paraît donc pas justifié.

La mairie s'est déclarée opposée à cette demande dans le mémoire en réponse.

Mon avis est défavorable à cette demande.

5.5.2 Requête de Mr et Mme ALTHUISIUS

La parcelle AD 71 est classée en zone N ; les propriétaires demandent son classement en zone constructible.

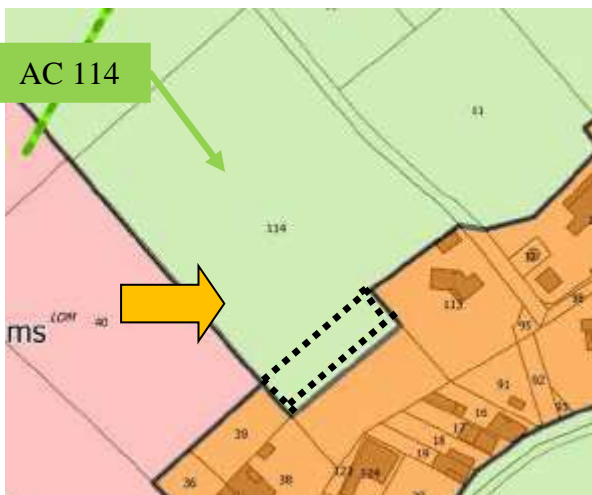


La parcelle est boisée, sans continuité urbaine avec le bourg, non raccordée aux réseaux. La parcelle est classée en zone N en cohérence avec les orientations du PADD « Préserver les richesses environnementales du territoire » et « Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale » et avec la mesure « Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire ».

La mairie s'est déclarée opposée à cette demande dans le mémoire en réponse.

Mon avis est défavorable à cette demande.

5.5.3 Requête de Mr MALLET Philippe



La parcelle AC 114 est classée en zone N en grande partie et Ub en bordure ; le propriétaire demande l'agrandissement de la zone Ub constructible, en alignement avec les zones Ub voisines.

La demande porte sur la zone encadrée de pointillés noirs, alignée sur les limites voisines de la zone Ub. Le secteur est déjà desservi par les réseaux d'eau potable, assainissement, électricité, gaz. La desserte par la voirie est également présente côté sud.

L'augmentation de surface constructible serait d'environ 1500 m². Elle contribuerait à la densification du secteur urbanisé.

La parcelle cultivée garderait une taille suffisante et une forme compatible avec le travail par les machines agricoles.



La mairie s'est déclarée favorable à cette demande dans le mémoire en réponse.

Je suis favorable à cette demande d'extension du secteur constructible en Ub sur une portion de la parcelle AC114.

5.5.4 Requête de Mr DUPEYRON Michel



Mr DUPEYRON est propriétaire de la menuiserie sur la parcelle AK 202, souhaite continuer à exercer une activité artisanale sur la parcelle voisine AK 312 classée en Ub et demande son classement en Ue. Le règlement de la zone Ub autorise les activités d'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions avoisinantes. Or cette parcelle est entourée de maisons et il n'est pas souhaitable d'installer une activité artisanale source de bruit ou nuisances diverses pour le voisinage.



La mairie s'est déclarée défavorable à cette demande dans le mémoire en réponse et souhaite le maintien du classement de cette parcelle en Ub.

Je suis défavorable à cette demande de classement en Ue de la parcelle AK312.

5.5.5 Requête de Mr VIVIES Roger



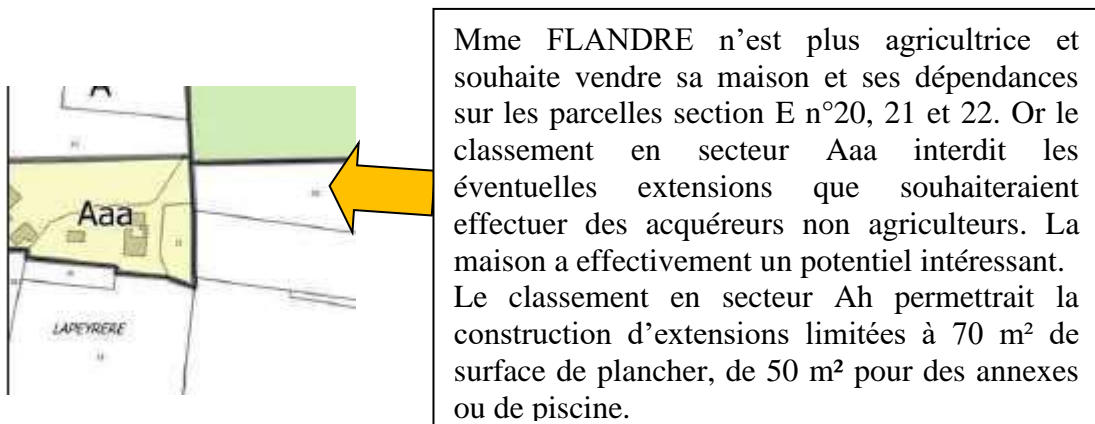
Mr VIVIES Roger demande l'extension vers le sud du secteur constructible, pour sa parcelle section E n°1340.

Or, cette parcelle est située en périphérie de la zone constructible, desservie par le réseau d'assainissement côté nord, la pente de la parcelle permettrait un branchement gravitaire. Par contre la sortie sur la route départementale serait dangereuse.

La mairie s'est déclarée favorable à cette demande dans le mémoire en réponse sous réserve d'une sortie sécurisée sur la route départementale.

Je suis favorable au classement en secteur constructible Ub de cette parcelle E1340.

5.5.6 Requête de Mme FLANDRE Annick



Mme FLANDRE n'est plus agricultrice et souhaite vendre sa maison et ses dépendances sur les parcelles section E n°20, 21 et 22. Or le classement en secteur Aaa interdit les éventuelles extensions que souhaiteraient effectuer des acquéreurs non agriculteurs. La maison a effectivement un potentiel intéressant. Le classement en secteur Ah permettrait la construction d'extensions limitées à 70 m² de surface de plancher, de 50 m² pour des annexes ou de piscine.



La mairie s'est déclarée favorable à cette demande dans le mémoire en réponse.

Je suis favorable à la modification du classement en secteur Ah de ces portions de parcelles E20, 21 et 22.

5.5.7 Requête de Mme DUPOUY Jeanine



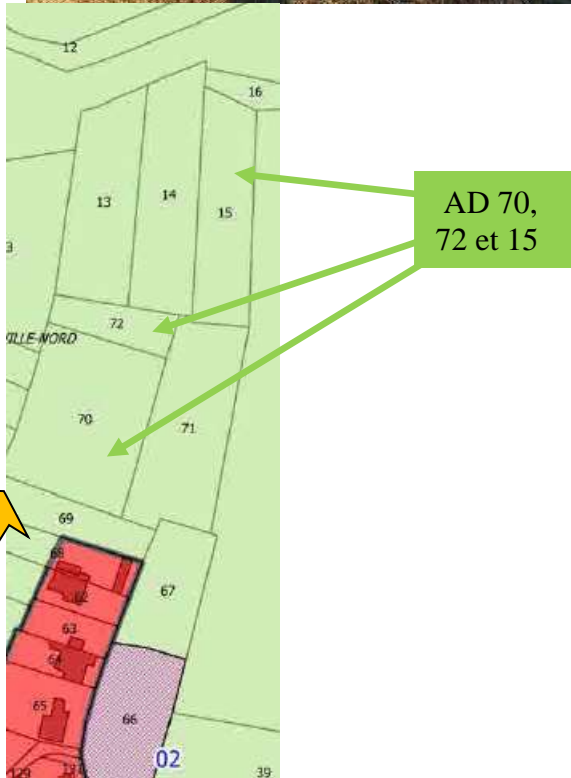
Mme DUPOUY demande que la parcelle AC 47 soit classée en Ub, comme les terrains en bordure nord de la route. Ce terrain est cultivé en maïs.

Il n'y a pas de zone Uc du côté sud de la voie, seule une maison est présente. Il n'y a pas de raison pour étendre la zone Uc aujourd'hui de ce côté-là, même si à l'avenir lors d'une prochaine révision du PLU la présence des réseaux permettrait de l'envisager.

La mairie s'est déclarée favorable à cette demande dans le mémoire en réponse, pour la portion de parcelle en alignement de la parcelle AC 48 le long de la voie.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Ub de la parcelle AC 47.

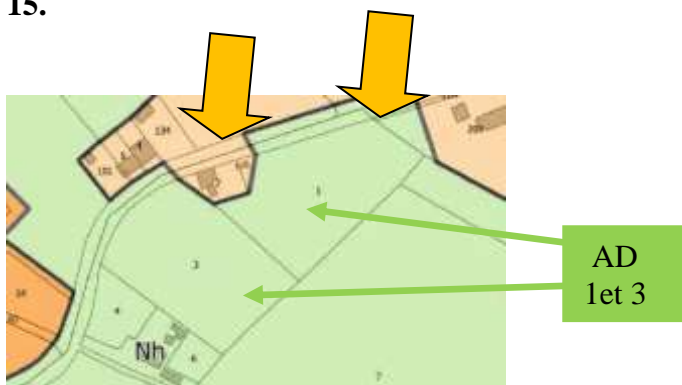
5.5.8 Requête de Mme GALLATO Michèle



Ces parcelles sont situées au nord du bourg, sans continuité avec ce dernier, sur des pentes humides exposées au nord, occupées par des prairies et bois. Les réseaux ne sont pas présents le long de ces parcelles.

La mairie s'est déclarée défavorable à cette demande dans le mémoire en réponse.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Ub des parcelles AD 70, 72 et 15.





Ces parcelles sont le long de la route, en pente douce, occupées par des prairies. Il n'y a pas de secteur classé AU à proximité, et il ne s'agit pas d'une « dent creuse » au sein d'un secteur déjà urbanisé. Il n'y a donc pas de raison d'étendre la zone Uc sur ces parcelles aujourd'hui de ce côté-là, même si à l'avenir lors d'une prochaine révision du PLU la présence des réseaux permettrait de l'envisager.

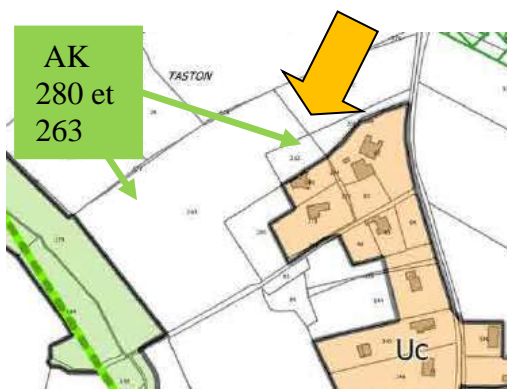
La mairie s'est déclarée défavorable à cette demande dans le mémoire en réponse.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Ub des parcelles AD 1 et 3.

5.5.9 Requête de Mr et Mme LABADIE

Ils sont favorables au projet de classement de leurs parcelles, il n'y a pas de demande de changement.

5.5.10 Requête de Mr DESJARDINS Francis





Ces parcelles sont derrière un secteur Uc desservi par les réseaux mais leur desserte demanderait des extensions de réseau. Les surfaces sont importantes. Il n'y a pas de secteur classé AU à proximité, et il ne s'agit pas d'une « dent creuse » au sein d'un secteur déjà urbanisé. Il n'y a donc pas de raison d'étendre la zone Uc sur ces parcelles aujourd'hui.

La mairie s'est déclarée défavorable à cette demande dans le mémoire en réponse.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Uc des parcelles AK 280 et 263.

5.5.11 Requête de Mr LANNELONGUE Gérard

Il est favorable au projet de classement de ses parcelles, il n'y a pas de demande de changement.

5.5.12 Requête de Mr GOUDENECHÉ Pierre



Ces parcelles sont en cours d'acquisition par Mr Goudenèche en vue d'y exercer une activité de négoce de véhicules. Il demande leur classement en Ue.

Vu que le classement actuel en Ub de la parcelle AB140 permet les activités artisanales sous condition de ne pas être génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes, et que le dispositif de production d'énergie renouvelable est autorisé dans le règlement de la zone UB il n'y a pas lieu de modifier le classement de la parcelle AB140.

Par contre ce classement peut être étendu à la parcelle AB 115 (l'emplacement réservé n°4 ne nécessite pas l'intégralité de la parcelle comme présenté sur le projet – voir plus loin au 5.4.15) et à la parcelle AB30 dont le classement en agricole entourée de parcelles classées en secteur U n'a pas de sens.



La mairie s'est déclarée défavorable à la demande de classement en Ue de ces parcelles, mais favorable à leur classement en Ub dans le mémoire en réponse.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Ue des parcelles AB 30, 115 et 140. Je suis favorable au maintien en Ub de la parcelle AB140 et à la modification en Ub des parcelles AB 115 et 30.

5.5.13 Requête de Mr DUBUC Jean



Mr Dubuc demande le classement en Ah de ses parcelles section E n°526, 969, 970 et 971 (partie).

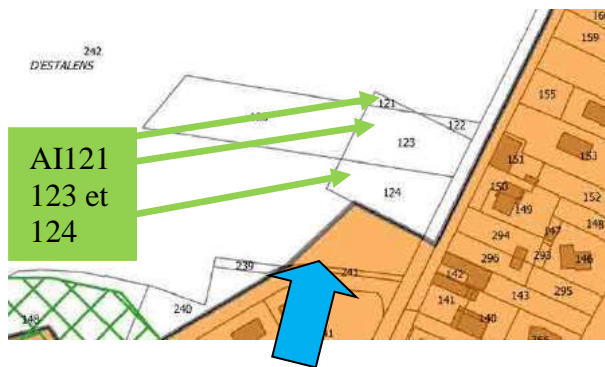
Le classement du projet en secteur Aaa interdit les éventuelles extensions que souhaiteraient effectuer des acquéreurs non agriculteurs. Le classement en secteur Ah permettrait la construction d'extensions limitées à 70 m² de surface de plancher, de 50 m² pour des annexes ou de piscine.

Les bâtiments présents sont des granges et hangars typiquement agricoles éloignés de secteur urbanisé, le site doit garder une vocation agricole.

La mairie s'est déclarée défavorable à cette demande dans le mémoire en réponse pour les parcelles E 970 et 971 (trame verte) mais favorable pour les parcelles E 969 et 526

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Ah des parcelles section E n°526, 969, 970 et 971 (partie).

5.5.14 Requête de Mme DE SELVAT Alix



Les parcelles sont derrière la prairie, qui est constructible, elles sont occupées par des fougères sèches.

Ces parcelles sont à proximité d'un secteur Ub desservi par les réseaux. Il n'y a pas de secteur classé AU à proximité, et il ne s'agit pas d'une « dent creuse » au sein d'un secteur déjà urbanisé. Il n'y a donc pas de raison d'étendre la zone Ub sur ces parcelles aujourd'hui.

A l'avenir, lors d'une prochaine révision du PLU, la présence des réseaux permettrait de l'envisager.

La mairie s'est déclarée favorable sous condition d'aménager une sortie par la Cité Pierre Sauvage.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Ub des parcelles AI 121, 123 et 124.

5.5.15 Requête de Mme le maire

La demande concerne des corrections d'erreurs sur les documents graphiques soumis à enquête :



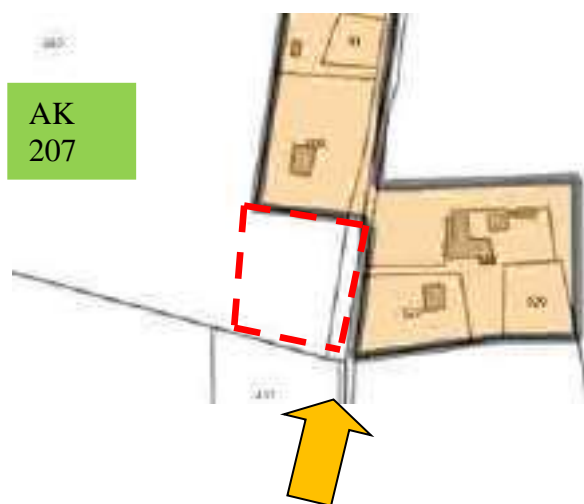
- sur l'emplacement réservé n°4 qui ne nécessite pas l'intégralité de la parcelle mais seulement une bande de 8 mètres le long de la route sur la parcelle AB 115 comme figuré en rose ci-contre :
- sur le déplacement de tracé de l'emplacement réservé n°1 qui était mal situé.

Je suis favorable à ces modifications.

5.5.16 Requête de Mme BANOS ROBLES Isabelle et Mr FLANDRE Jean Louis

Ils sont favorables au projet de classement de leurs parcelles, il n'y a pas de demande de changement.

5.5.17 Requête de Mr ROMA Jean Michel



La demande porte sur une portion de la parcelle AK 207 matérialisée par les pointillés rouges ci-dessus : le propriétaire souhaite rendre cette portion de terrain constructible.

Or il se situe dans un secteur d'habitat peu dense, non raccordé à l'assainissement collectif.

La mairie s'est déclarée favorable sous condition de limiter le terrain à 1500 m².

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Uc d'une portion de la parcelle AK 207.

5.5.18 Requête de Mr DUBUC Jean



Mr DUBUC souhaite que le règlement qui s'applique sur la parcelle E 568 permette la construction d'un hangar à couverture photovoltaïque, du fait de la présence proche d'un transformateur électrique.

Le règlement de la zone A qui englobe la parcelle E568 autorise les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, il n'interdit pas que ces constructions soient recouvertes de panneaux photovoltaïques

La mairie s'est déclarée favorable puisque déjà prévu dans le règlement.

Je suis favorable à cette demande car le règlement de la zone A le permet.

5.5.19 Requête de Mr DAMINATO Michel



Les parcelles sont boisées et classées en zone naturelle N : en arrière plan sur la photo.

Ces parcelles sont à proximité d'un secteur Uc desservi par les réseaux. Il n'y a pas de secteur classé AU à proximité, et il ne s'agit pas d'une « dent creuse » au sein d'un secteur déjà urbanisé. Il n'y a donc pas de raison d'étendre la zone Ub sur ces parcelles aujourd'hui.

A l'avenir, lors d'une prochaine révision du PLU, la présence des réseaux permettrait de l'envisager.

La mairie s'est déclarée défavorable à cette demande.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Uc des parcelles E404 et 405.

5.5.20 Requête de Mme BARBE CASTRA Fabienne



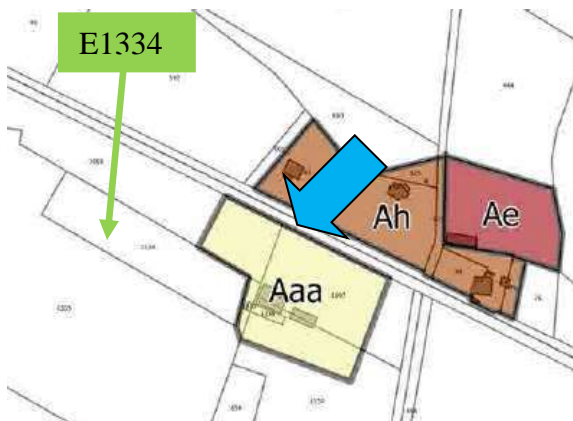
Les deux parcelles sont à proximité d'une zone Ub, en arrière de constructions existantes. Elles sont classées en zone A et sont occupées par des prairies. Il n'y a pas de secteur classé AU à proximité, et il ne s'agit pas d'une « dent creuse » au sein d'un secteur déjà urbanisé. Il n'y a donc pas de raison d'étendre la zone Ub sur ces parcelles aujourd'hui.



La mairie s'est déclarée favorable à cette demande.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Uc des parcelles AB 33 et 34.

5.5.21 Requête de Mr SAINT LANNES Henri



La parcelle E1334 est classée en zone A et Mr SAINT LANNES souhaite qu'elle soit rattachée à la zone Aaa où se situe le restaurant, dans la perspective de développement du restaurant et de l'hébergement. Or la zone Aaa du projet de PLU est suffisamment dimensionnée pour permettre un agrandissement. La parcelle E1334 est occupée par une prairie.



Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Aaa de la parcelle E1334.



La parcelle E753 est classée en zone A et Mr SAINT LANNES souhaite qu'elle soit rattachée à la zone Aaa où se situe des gîtes ruraux, dans la perspective de développement de l'hébergement. Or la zone Aaa du projet de PLU est suffisamment dimensionnée pour permettre un agrandissement. La parcelle E753 est occupée par une prairie.

Je suis défavorable à la modification du classement en secteur Aaa de la parcelle E1334.

5.5.22 Requête de Mr MENACQ Bernard

Mr MENACQ demande une modification de la circulation sur la voie communale n°13.
Le PLU n'ayant pas pour vocation de règlementer la circulation sur les voies, cette question est hors sujet.

5.5.23 Question du commissaire enquêteur sur les surfaces consommées

La réponse de la mairie dans son mémoire en réponse est partiellement satisfaisante après correction de l'erreur de calcul effectuée dans le mémoire en réponse : une moyenne de 2 540 m² par logement sur les 10 dernières années, ramenée à 1500 m², donc une diminution de 40% de la consommation d'espace de chaque logement respecte bien les engagements de la loi sur la réduction de consommation d'espace forestier, agricole et naturel et les objectifs du PLU et du PADD.

5.5.24 Question du commissaire enquêteur sur la capacité de la station d'épuration

Le nombre d'abonnés à l'assainissement collectif est de 379 : il faudrait ajouter aux usagers actuels ceux qui correspondront aux 22 lots du lotissement en cours de commercialisation, et les 125 logements prévus ce qui nous donnerait 526 abonnés raccordés, soit environ 1120 personnes sur la base de 2.13 personnes par foyer.

La capacité actuelle de la station d'épuration paraît donc insuffisante et il faudra prévoir un agrandissement de la capacité de traitement.

5.5 Avis motivé

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES AVEC RECOMMANDATION** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Houga.

RESERVES

- 1) l'ouverture à la construction des secteurs AU devra se faire après l'achèvement de la commercialisation du lotissement communal ;
- 2) conditionner l'ouverture à la construction des secteurs AU à une extension de la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées en fonction de son éventuelle saturation après branchement des futures constructions.

RECOMMANDATION

Il faudra mettre le zonage de l'assainissement collectif en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme et notamment inclure les secteurs 1AU de Labourdette et de Ville sud dans la zone d'assainissement collectif avec étude de mise en place de postes de relevage.

Le tableau suivant récapitule les requêtes reçues et l'avis du commissaire enquêteur sur chacune :

Demandeur	Intitulé de la demande	Avis du commissaire enquêteur
Mr MESTHE Claude	Demande d'agrandissement du secteur Ub sur la parcelle AB 108	Avis défavorable
Mr Mme ALTHUISIUS	Demande de modification de classement pour parcelle AD71 en secteur constructible	Avis défavorable
Mr MALLET Philippe	Demande d'extension du secteur Ub sur une portion de la parcelle AC114	Avis favorable
Mr DUPEYRON Michel	Demande de modification de classement pour parcelle AK312 en secteur constructible Ue	Avis défavorable
Mr VIVIES Roger	Demande de modification de classement pour parcelle E1340 en secteur constructible	Avis favorable
Mme FLANDRE Annick	Demande de modification de classement pour parcelles E20, 21 et 22 en Ah	Avis favorable
Mme DUPOUY Jeanine	Demande d'extension du secteur Ub sur la parcelle AC 47	Avis défavorable
Mme GALLATTO Michelle	Demande d'extension du secteur Ub sur les parcelles AD 70, 72 et 15	Avis défavorable
Mme GALLATTO Michelle	Demande d'extension du secteur Ub sur les parcelles AD 1 et 3	Avis défavorable

Mr et Mme LABADIE	Satisfaits du projet de classement de leurs terrains	Avis favorable
Mr DESJARDINS Francis	Demande d'extension du secteur Ub sur les parcelles AK 280 et 263	Avis défavorable
Mr LANNELONGUE Gérard	Satisfait du projet de classement de ses terrains	Avis favorable
Mr GOUDENECHÉ Pierre	Demande de modification de classement pour parcelles AB 30, 115, et 140 en Ue	Avis défavorable pour le classement en Ue Avis favorable pour le maintien du classement de la parcelle AB140 en Ub et pour la modification des parcelles AB 30 et 115 en Ub
Mr DUBUC Jean	Demande de classement en Ah de ses parcelles section E n°526, 969, 970 et 971 (partie)	Avis défavorable
Mme DE SELVAT Alix	Demande de modification de classement pour parcelles AI 121, 123 et 124 en Ub	Avis défavorable
Mme le maire	Rectifications sur les emplacements réservés n°1 et 4	Avis favorable
Mme BANOS ROBLES Isabelle et Mr FLANDRE Jean Louis	Satisfaits du projet de classement de leurs terrains	Avis favorable
Mr ROMA Jean Michel	Demande que le règlement qui s'applique sur la parcelle E 568 permette la construction d'un hangar à couverture photovoltaïque	Avis favorable car déjà prévu dans le règlement de la zone A
Mr DAMINATO Michel	Demande de modification de classement pour parcelles AB 30, 115, et 140 en Ue	Avis défavorable
Mme BARBE CASTRA Fabienne	Demande de modification de classement pour parcelles AB 33 et 34 en Uc	Avis défavorable
Mr SAINT LANNES Henri	Demande de modification de classement pour parcelles E1334 et E753 en Aaa	Avis défavorable
Mr MENACQ Bernard	Demande de modification de la circulation sur la voie communale n°13.	Hors sujet

Fait le 25 janvier 2020



Eric LOPEZ

ANNEXES

Annexe 1 : procès verbal de synthèse

Annexe 2 : mémoire en réponse