

Département du Gers.

Commune de LOMBEZ

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

**Enquête publique n° E23000100/64**

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



## **1-RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Commissaire enquêteur**

**Gilles CONTESSI**

**Mars 2024**



## Table des matières

1	Généralités sur l'enquête. ....	3
1.1	Historique et objet de l'enquête. ....	3
1.2	Objet de la procédure de révision.....	3
1.3	Caractéristiques du projet de révision du PLU. ....	4
1.3.1	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Canteloup. ....	4
1.3.2	Classement en zone UE de la totalité de la zone 2AU de la Ramondère.....	5
1.3.3	Classement de la zone UE prévue pour l'EHPAD en 1AU et A. ....	6
1.3.4	Adaptation orientations d'aménagement et de programmation.....	7
1.3.5	Mise à jour la liste des emplacements réservés.....	8
1.3.6	Modification du règlement dans les zones d'habitat et d'activités.....	10
2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	12
2.1	Délibérations et décisions des conseils municipaux. ....	12
2.2	Arrêté prescrivant l'enquête publique. ....	13
2.3	Nomination du commissaire enquêteur. ....	13
2.4	Modalités de l'enquête publique. ....	14
2.4.1	Aspects réglementaires.....	14
2.5	Le dossier soumis à l'enquête. ....	15
2.5.1	Composition. ....	15
2.5.2	Déroulement de l'enquête. ....	17
2.5.3	L'information du public.....	17
2.5.4	Echanges avec le commissaire enquêteur. ....	18
3	Commentaire des personnes publiques associées et questions du commissaire enquêteur.....	19
3.1	Avis de la CDPENAF. ....	19
3.2	Avis de la chambre d'agriculture du Gers. ....	19
3.3	Avis du centre national de la propriété forestière. ....	20
3.4	Avis du préfet du Gers.....	20
3.5	Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat. ....	21
3.6	Avis de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.....	21

3.7	Avis du département du Gers.....	22
3.8	Avis du ScoT de Gascogne. ....	23
3.9	Avis DDT32.....	23
3.10	Mention des PPA n'ayant pas répondu.....	24
4	Contributions et question du public. ....	24
4.1	Démarche. ....	24
4.2	Statistique et typologie des contributions. ....	24

# 1 Généralités sur l'enquête.

## 1.1 Historique et objet de l'enquête.

Le conseil municipal en sa délibération du 18 septembre 2023 a approuvé la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lombez.

La commune de Lombez dispose actuellement du PLU initial qui avait été approuvé (après enquête publique et rapport et avis motivé du commissaire enquêteur), le 10 décembre 2020.

La procédure de modification relève de l'ordonnance du 23 septembre 2015, article L153-36 à 48 du code de l'environnement.

Au vu des modifications envisagées, il apparait que orientations du PADD restent inchangées.

Les objectifs n'entrant pas dans les domaines définis par l'article L153-31 du code de l'urbanisme (CU), la procédure entre donc dans le champ de la modification conformément à l'article L153-36.

L'atelier Sol et cité, 23 route de Blagnac, 31200 Toulouse a été sollicité pour réaliser le dossier de cette mise à jour.

## 1.2 Objet de la procédure de révision.

La présente procédure vise à modifier certaines dispositions du plan local d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2020.

Ce projet est soumis à enquête publique suivant l'article L-123 du code de l'environnement. Cette enquête est définie par l'arrêté municipal URBA 30012024 du 30 janvier 2024.

La présente enquête a pour but de recueillir les observations du public sur ce projet.

### 1.3 Caractéristiques du projet de révision du PLU.

Le projet de modification du plan local d'urbanisme prévoit

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU de Canteloup (sur 2 ha).

Classement en zone UE de la totalité de la zone 2AU de la Ramondère (sur 4,8 ha).

Reclassement du secteur UE initialement prévu pour l'EHPAD en zone agricole (+2,1 ha) et en zone à urbaniser (+0,9 ha).

Adapter en conséquence les orientations d'aménagement et de programmation.

Mette à jour la liste des emplacements réservés.

Faire quelques modifications mineures du règlement écrit.

Le projet a fait l'objet d'un avis de dispense d'évaluation environnementale, numéro MRAe 2023ACO107 du 07/07/2023, de l'autorité Environnementale.

#### 1.3.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Canteloup.

La population aujourd'hui représente 2152 habitants soit 82 de plus qu'en 2013.

Sur cette même période 2014-2020, l'accroissement du nombre de logements représente 54 constructions.

93 résidences principales, 17 résidences secondaires en moins et 23 logements vacants de moins.

La zone 2AU de Canteloup doit être ouverte pour permettre la réalisation d'un projet locatif porté par l'office HLM (Conformément à la programmation initiale 2020-2024)

Le secteur se trouve en continuité du village et du quartier de la Ramondère, lui-même concerné par cette modification du PLU. L'ouverture en 2AU va permettre la création d'une vingtaine de logements sociaux en accord avec les objectifs du PLU et du SCoT.

Au niveau des accès, ce secteur se situe en accroche de la route de Montadet et est accessible depuis la Ramondère par une voie douce, identifiée dans le PLU.

Aucuns travaux d'accès d'importance ne sont donc nécessaires.

Les réseaux sont suffisants pour accueillir les constructions envisagées.

Au niveau environnemental, les haies et boisements existants sont identifiés et protégés. Des boisements devront être instaurés sur les limites de la future entité urbaine. Un corridor écologique à remettre en bon état est identifié dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Tous ces éléments sont établis dans le projet et les OAP.

Remarque Le secteur 1AU de la Ramondère n'a pas été encore aménagé. Plus de 90 résidences principales ont été créées depuis 2013, ce qui correspond aux objectifs 2020-2024. Notons que cet accroissement s'est réalisé au détriment de 17 résidences secondaires et 23 logements vacants.

### 1.3.2 Classement en zone UE de la totalité de la zone 2AU de la Ramondère.

Dans son document d'urbanisme en vigueur actuellement, une zone d'équipement UE, à l'est du quartier de la Ramondère était prévue pour permettre la construction d'un futur établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Le centre hospitalier intercommunal de Lombez-Samatan a porté à la connaissance de la commune que :

- Le positionnement de l'EHPAD doit être revu pour des questions d'accessibilité et d'aménagement (parcelle en pente). La proximité immédiate avec la RD 632 du quartier nord de la Ramondère est privilégiée.

- Le centre hospitalier doit être envisagé sur ce même secteur de la Ramondère la localisation actuelle ne permettant pas d'extension.

Ainsi un réel pôle de santé est envisagé dans le quartier de la Ramondère.

Ce projet est concerté avec les services de l'état (ARS, DDT) et le centre hospitalier

Cette proposition nécessite la modification de l'OAP du secteur de la Ramondère, la modification du zonage pour reclasser la zone 2AU du nord en UE.

Ce reclassement entraîne le déclassement de la zone UE prévue initialement pour accueillir l'EHPAD.

### 1.3.3 Classement de la zone UE prévue pour l'EHPAD en 1AU et A.

Le déclassement de la zone UE initialement prévu pour accueillir l'EHPAD entraîne :

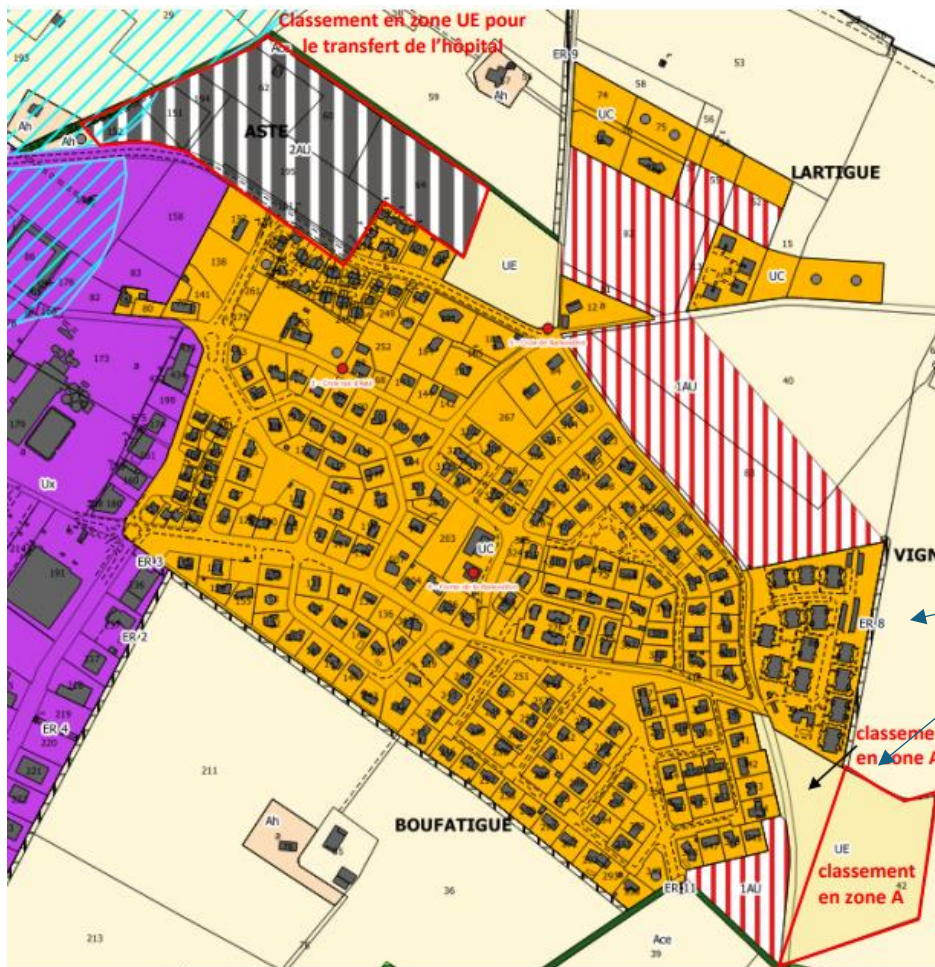
- Le reclassement en zone 1AU des secteurs enchâssés dans le tissu urbain.

- Les secteurs arrière destinés initialement à recevoir l'EHPAD sont rendus à la zone agricole.

*Notons qu'à l'heure actuelle, l'EHPAD serait transféré dans les locaux de l'ancien hôpital.*

Carte de situation :





Espaces  
initialement UE

### 1.3.4 Adaptation orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent l'esprit de l'aménagement d'un secteur, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, espaces publics ou de cheminements, entres autres).

Le dossier présenté en enquête publique, ne définit pas un projet d'aménagement mais des orientations permettant de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales déjà définies.

Notons que chaque opération d'aménagement (lotissement, habitat groupé ou autre devra faire l'objet d'une concertation avec la collectivité locale.

#### 1.3.4.1 Secteur de la Ramondère.

La surface cumulée du secteur AU sera de 8,9 ha. On y dénombrera 85 logements, 70 secteur nord-est et 15 secteur sud soit 10 par hectare. L'objectif est de 13 logements collectifs et 17 logements sociaux.

Une protection de la limite boisée (frange urbaine) sur l'ensemble du pôle santé d'une largeur de 10 m et de hauteur supérieure aux cultures des parcelles voisines, correspondra aux prescriptions du Scot (P1-1-8 du DOO du Scot).

Les projets devront viser une bonne performance énergétique et climatique (P1,6-2 du DOO<sup>1</sup> du Scot).

La production de logements doit tendre vers 15% de logements locatifs (P3,1-4 du DOO) et 20% sous statut social (P3,1-9 du même DOO du Scot).

#### *1.3.4.2 Secteur Cantaloup.*

Surface du secteur inchangée. 90 logements dont 25 secteur nord-ouest, 5 secteur sud-ouest et 60, secteur est. Soit 10 par hectare. Objectif de 14 logements collectifs et 18 sociaux.

La capacité des réseaux est satisfaisante pour l'espace 1AU.

L'aménagement de dessertes et réseaux non encore effectuée, le secteur reste en partie classé en 2AU fermée.

Il conviendra de préserver l'interface boisée située en limite de la zone agricole et mettre en place de plantations équivalentes pour les secteurs qui en sont dépourvus sur une largeur de 5 m. (P1-1-8 du DOO du SCot).

Les projets devront viser une bonne performance énergétique et climatique (P1,6-2 du DOO du Scot).

La production de logements doit tendre vers 15% de logements locatifs (P3,1-4 du DOO) et 20% sous statut social (P3,1-9 du même DOO du Scot).

#### *1.3.4.3 Secteur d'Encouget*

Aménagement de 10 logements.

#### *1.3.4.4 Secteur de Sabonères.*

Devra faire l'objet d'une modification ou révision du document d'urbanisme pour être constructible.

### **1.3.5 Mise à jour la liste des emplacements réservés.**

Il s'agit de revoir la liste des emplacements réservés, soit par ce qu'ils sont à supprimer car aménagés ou définitivement acquis, soit qu'ils sont à modifier pour différentes raisons.

---

<sup>1</sup> DOO Document d'Orientations et d'Observations

En rouge les modifications, suppression ou ajouts.

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Aménagement de l'espace public et création d'accès	Commune	6 000 m
2	Aménagement d'un cheminement arboré (haie végétale d'accompagnement) en partie sud de la Ramondère, d'une largeur de 6 mètres	Commune	6800m
3	Création d'un accès au secteur de Boufatigue depuis le nord de la zone d'activités intercommunale	Commune	420m
4	Création d'un accès au secteur de Boufatigue depuis l'Est de la zone d'activités intercommunale, d'une largeur de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la limite parcellaire)	Commune	350m
5	Aménagement d'un cheminement en partie nord du secteur de Saint-Majan, en direction du chemin existant vers la chapelle, d'une largeur de 6 mètres	Commune	1550 m
6	Elargissement du chemin du cimetière, en entrée de la zone urbaine (2 mètres de part et d'autre de la voie)	Commune	360m
7	Supprimé		
8	Aménagement d'un chemin à l'est du secteur de la Ramondère d'une largeur de 6 mètres (boucle générale du quartier)	Commune	1550 m
9	Aménagement d'un chemin au nord du secteur de la Ramondère d'une largeur de 6 mètres (boucle générale du quartier et vers Samatan)	Commune	3000 m
10	Réalisation d'un pôle scolaire (maternelle et primaire), des espaces publics associés (stationnement, cours, ...), d'équipements structurants liés (crèche, équipements sportifs, ... ) et des accès	Commune	9 500 m
11	Aménagement d'un accès à la zone d'aménagement de Boufatigue	Commune	200m
12	Aménagement de chemins en prolongement du secteur de Canteloup d'une largeur de 6 mètres, et création d'un espace public paysager (parc)	Commune	13 250 m
13	Supprimé		
14	Aménagement d'un chemin en partie gauche de la Save (de la mairie à la passerelle)	Commune	1300 m
15	Aménagement d'un Arboretum	Commune	7 500 m
16	Aménagement d'un chemin entre la tuilerie et le lotissement Canteloup	Commune	1200 m
17	Aménagement de l'espace public en lien avec le futur hôpital, d'un bassin de rétention, et de cheminements d'une largeur de 6m	Commune	7100 m

Eplacements 19 et 19 sans modification.

Suite du tableau :

20	Elargissement du chemin des religieuses. Largeur de 6 mètres.	Commune	500m
21	Aménagement du carrefour entre la RD 626 et le VC 7	Commune	1200 m
22	Supprimé		
23	Elargissement du CR n°25 dit chemin des prés, largeur de 3 mètres	Commune	300m
24	Aménagement entrée de ville, zone de stationnement, parc, jeux et jardins	Commune	17 750 m
25	Aménagement d'un arboretum (les Castors)	Commune	4000m
26	Préservation du vivier et aménagement d'une liaison piétonne	Commune	11400 m
27	Aménagement d'un espace public en entrée sud du bourg	Commune	1550 m
28	Aménagement d'un espace public en entrée ouest du bourg	Commune	65 m
29	Aménagement d'ouvrages hydrauliques (fossés) et d'un piétonnier. Bande de 6 mètres de large	Communauté de Communes du Savès	900m
30	Aménagement d'une piste cyclable et d'un piétonnier (bande de 4m)	Commune	1600 m

### 1.3.6 Modification du règlement dans les zones d'habitat et d'activités.

Suite au courrier de la DDT 32 en date du 30 mai 2023, concernant la compatibilité du PLU au regard du Scot de Gascogne (adopté le 20 février 2023) et à quelques éléments d'amélioration relevé dans l'usage, la collectivité a convenu de revoir certains points.

En zone UB

Revoir les conditions générales de l'article B,2,2-1 quant à l'aspect des aménagements et extensions pour pergola, carport ou abris de jardin.

En zone UC

Ajouter la possibilité d'implanter des constructions en limite séparative.

*Modification proposée : Toute construction ou installation doit être édifiée :*

- soit à la limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

*Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative est demandé.*

Revoir les conditions générales de l'article B,2,2-1 quant à l'aspect des aménagements et extensions pour pergola, carport ou abris de jardin.

*Modification proposée : En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin, ... }, les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.*

En zone UL.

Pour s'inscrire dans une logique de rapprochement du plafond théorique prévu comme consommation d'espace par le SCoT (19,5 ha pour Lombez, alors que les espaces libres consommateurs d'espaces sont estimés à 72,7 ha); il est décidé de n'autoriser les constructions à usage de service et de restauration seulement pour le secteur du golf, de manière restreinte au sous-secteur Ulh.

En effet, la zone UL qui représente plus de 48 ha dans ce décompte, n'a jamais eu vocation à permettre des constructions à usage de restauration, de services ou d'habitat.

Cette modification réglementaire devrait permettre de se rapprocher amplement de l'objectif théorique défini sur Lombez, avec 24,5 ha dorénavant comptabilisables dans l'estimation.

*L'article A/2/2.1 est réduit à :*

*Sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :*

*Les installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air.*

*L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone.*

*Les constructions et installations admises sous réserves de la prise en compte du règlement du PPRI et PPRN.*

*Tous les autres alinéas sont supprimés.*

*L'article A/2/2.2 est modifié ainsi :*

*2.2.1 à 2.2.4 inchangés.*

*2.2.5 Les constructions et installations à vocation hôtelière et d'hébergement touristique, et les constructions et installations nécessaires aux activités hôtelières à condition qu'elles soient liées au golf.*

*2.2.5 Supprimé.*

*2.2.6 et 2.2.7 inchangées.*

*2.2.8 Les constructions et installations admises sous réserves de la prise en compte du règlement du PPRN.*

:

En zone A et Nh.

Porter la possibilité de réaliser une extension pour des habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à 30%, au lieu des 20% en règle générale.

Revoir les conditions générales de l'article B,2,2-1 quant à l'aspect des aménagements et extensions pour pergola, carport ou abris de jardin.

Sont modifiés :

*Zone A : Article A2.2.7- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> Pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, ce pourcentage fixant la limite de l'extension est porté à 30 %.*

*Zone N Article A2.2.2- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> Pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, ce pourcentage fixant la limite de l'extension est porté à 30 %.*

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête.

### 2.1 Délibérations et décisions des conseils municipaux.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 10 décembre 2020 par le conseil municipal.

Considérant qu'il est temps de mettre en œuvre les ouvertures prévues afin de répondre aux objectifs définis par son PPAD, Monsieur le Maire de Lombez a demandé au conseil municipal d'apporter des modifications ce PLU.

Demande de modification approuvée le 28 juin 2022 par délibération n°2022-43M.

Cependant,

Considérant que le secteur 1AU de la Ramondère n'a pas encore été aménagé,

Que la zone 2AU de Canteloup doit être ouverte en partie afin de permettre la réalisation effective d'un projet de locatif social porté par l'office public de l'habitat du Gers,

Que près de 90 résidences principales supplémentaires ont été créées depuis 2013, au détriment de 16 résidences principales et 23 logements vacants,

Qu'il a été porté à la connaissance de la collectivité que la localisation de l'EHPAD prévu initialement à l'extrême est du secteur de la Ramondère n'est plus envisageable à cet endroit,

Que le futur hôpital se situera en accord avec l'ARS et autres services de l'état concerné sur une partie du secteur de la Ramondère,

Que ces changements ou nouveautés entraîne de nouveaux besoins, et classements.

Le conseil municipal du 27 septembre 2022 à décider d'engager une procédure de modification du PLU :

- D'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Canteloup, afin de permettre la réalisation du projet de locatif social conformément à la programmation du PLU en vigueur,
- De classer en zone UE, une partie de la zone 2AU de la Ramondère pour permettre la réalisation de l'EHPAD. Le secteur UE initialement prévu, sera pour l'essentiel reclassé en zones naturelle et 2AU.
- De revoir la programmation envisagée qui va être impactée par la réduction des surfaces AU de la Ramondère, et d'adapter en conséquence les orientations d'aménagement et de programmation,
- De mettre à jour la liste des emplacements réservés (acquisitions faites, etc) et de faire quelques modifications mineures du règlement.

Le 18 septembre 2023 a constaté l'avis de la mission régionale de l'Autorité Environnementale, dispensant d'évaluation environnementale la modification dudit PLU.

## 2.2 Arrêté prescrivant l'enquête publique.

Le 30 janvier 2024, Monsieur le Maire de Lombez à signé l'arrêté municipal URBA 300212024-1 prescrivant l'enquête publique.

## 2.3 Nomination du commissaire enquêteur.

Par décision 5<sup>E</sup>32000100/64) du 26 décembre 2023, Madame Magali SELLES, vice-présidente du tribunal administratif de Pau, a désigné Monsieur Gilles CONTESSI en qualité de commissaire enquêteur pour la 1<sup>ère</sup> révision du PLU de Lombez.

Monsieur René SEIGNEURIE a été désigné comme suppléant.

## 2.4 Modalités de l'enquête publique.

### 2.4.1 Aspects réglementaires.

#### 2.4.1.1 Consultation du dossier.

L'enquête a été ouverte du lundi 26 janvier 2024 au jeudi 28 mars 2024.

Le dossier d'enquête a été disponible en Mairie durant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture ?

Il pouvait être consulté sur le site <http://enquetes-publiques.ccsaves-32.fr/>.

Il pouvait aussi être consulté sur un ordinateur mis à disposition du public en mairie, aux heures d'ouverture.

#### 2.4.1.2 Dépôt des remarques du public.

Le public pouvait communiquer ses observations,

Par écrit sur le registre mis à disposition du public en mairie lors des permanences du commissaire enquêteur.

Lundi 26 février 2024 de 9 à 11 heures.

Samedi 16 mars 2024 de 9 à 11 heures (la mairie est habituellement fermée ce jour, ouverture exceptionnelle) .

Jeudi mars 28 mars de 14 à 16 heures.

Par écrit sur le registre déposé en mairie durant les heures d'ouverture de la mairie.

Par mail sur le site <http://enquetes-publiques.ccsaves-32.fr/> lors de l'enquête publique.

Par courrier à la mairie de Lombez, à l'attention du commissaire enquêteur.

#### 2.4.1.3 Publicité de l'enquête.

Le public a été informé par affichage

De l'arrêté d'enquête publique en Maire,

Par affichage (affiches jaunes A2) en différents points de la ville de l'avis d'enquête publique. Cf certificat d'affichage de M le Maire.



Par publication de l'avis d'enquête publique dans le « Petit Journal » et la Dépêche du midi « des 9 février 2024 et 1 mars 2024, Conformément aux articles L123-10 et R123-9 à R123-11 du code de l'environnement.

## AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE LOMBEZ

### Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire de LOMBEZ informe le public qu'une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune se déroule depuis le **26 février 2024 (09 heures) et se terminera le 28 mars 2024 (16 heures) à la mairie.**

Un dossier sous format papier y est soumis à l'examen du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir :

- lundi de 8h à 12h et de 14h à 17h
- mardi, mercredi, jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h
- vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.

Il est également consultable sous format dématérialisé sur le site internet suivant :

<http://enquetes-publiques.ccsaves32.fr/>

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet de définir le droit du sol, notamment en déterminant les zones constructibles et non constructibles sur le territoire de la commune de Lomez, en établissant le règlement d'urbanisme applicable à chaque zone, et en définissant les conditions d'aménagement et les contraintes d'urbanisme.

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

- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Canteloup (sur 2 ha)
- classer en zone UE, la totalité de la zone 2AU de la Ramondère (sur 4,8 ha)
- reclasser le secteur UE initial prévu pour l'EHPAD en zone agricole (+2,1 ha) et en zone à urbaniser (+0,9 ha)
- adapter en conséquence les orientations d'aménagement et de programmation . mettre à jour la liste des emplacements réservés

- faire quelques modifications mineures du règlement écrit

Le projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (N° MRAe 2023ACO107 du 07/07/2023) de dispense d'évaluation environnementale qui peut être consultée en mairie, et sera joint au dossier d'enquête publique.

Monsieur Jean-Pierre COT, maire de la commune, est la personne responsable du projet, auprès de qui des informations peuvent être demandées.

Monsieur Gilles CONTESSI a été désigné comme commissaire enquêteur par la vice-présidente du tribunal administratif de PAU, avec Monsieur René SEIGNEURIE comme commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie -1 place de l'hôtel de ville - 32220 LOMBEZ les :

- **Lundi 26 février 2024, de 09 heures à 11 heures.**
- **Samedi 16 mars 2024, de 09 heures à 11 heures.**
- **Jeudi 28 mars 2024, de 14 heures à 16 heures.**

Les observations et propositions sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie - 1, place de l'hôtel de ville - 32220 LOMBEZ. Elles peuvent également être adressées par écrit en précisant « à l'attention du commissaire enquêteur » à l'adresse suivante : Mairie de Lomez -1, place de l'hôtel de ville - 32220 LOMBEZ, ainsi que sur le registre d'enquête publique dématérialisé accessible à l'adresse suivante :

<http://enquetes-publiques.ccsaves32.fr/>

Elles doivent être transmises pendant la période de l'enquête publique, la date de réception faisant foi.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur l'adresse internet suivante <http://enquetes-publiques.ccsaves32.fr/> pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et propositions du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil municipal.

Une des quatre annonces légales parues dans deux journaux 15 jours avant l'enquête et une semaine après le début de celle-ci

29

Ces différentes publicités ont été vérifiées par le commissaire enquêteur durant toute celle-ci.

## 2.5 Le dossier soumis à l'enquête.

### 2.5.1 Composition.

Le dossier de projet de modification du Plan Local d'Urbanisme comportant :

#### 0 - Partie administrative

- 0.1- Délibérations du conseil municipal
- .2 - Avis des services

#### 1 - Notice explicative

#### 2 Orientations 'Aménagement et de Programmation

### 3 Partie règlementaire

3.1- Partie écrite

3.2 - Partie graphique

3.3 - Emplacements réservés

### 4 -Annexes

Avis des personnes publiques consultées sur le projet de PLU arrêté avant répondu :

- État
- Département du Gers
- Chambre d'agriculture du Gers
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gers
- Syndicat Mixte SCOT de Gascogne (2)
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- Autorité environnementale MRAe: dispense d'enquête environnementale
- Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, pôle ADS
- Centre National de la Propriété Forestière

Liste des personnes consultées n'ayant pas répondu :

- Chambre de Commerce et d'industrie du Gers
- Conseil Régional d'Occitanie
- Communauté de Communes du Savès

Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU

Mention des textes régissant l'enquête publique, et expliquant comment celle-ci s'insère dans la procédure

Mention indiquant que le PLU ne nécessite aucune autre autorisation

Certificat d'affichage, liste et emplacements des affiches « Avis d'enquête publique »

Chacune de ces pièces a été paraphées par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête.

## 2.5.2 Déroulement de l'enquête.

- L'enquête s'est déroulée dans un climat calme et serein.

## 2.5.3 L'information du public.

Le commissaire enquêteur a rencontré M Le Maire et ses services à plusieurs reprises et s'est rendu sur les lieux concernés par l'enquête 3 fois. Les affichages ont été vérifiés ainsi que les accès aux documents électroniques et papiers. La conformité « documents virtuels et papier » a été vérifiée.

Les documents écrits paraphés comme le registre par le commissaire enquêteur.

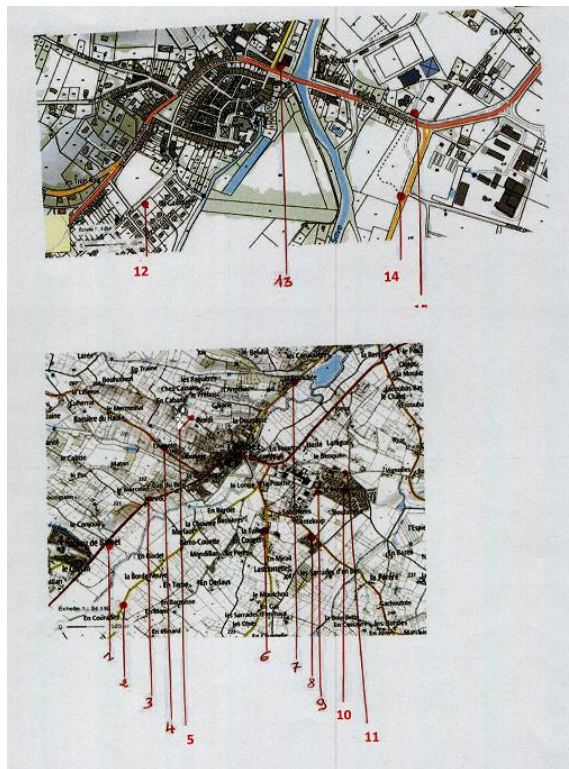
- Le document transmis autant que la notice technique étaient clairs, accessibles et complets.
- Le dossier proposé, présentait une lecture cohérence et aisée.
- La salle mise à disposition pour les permanences était bien agencée.
- Le service de l'urbanisme a été très collaboratif et a répondu aux questions du commissaire enquêteur avec diligence.
- Un réel souci d'information de la population animait l'équipe municipale chargée du dossier qui a tenu à 3 permanences dont une un samedi pour permettre au maximum d'habitants de s'exprimer.

Il a été procédé à un affichage en de très nombreux points de la ville.



Certificat d'affichage

Une des affiches



Plan des affichages

Le public avait accès au dossier électronique en mairie et sur internet dès 9 heures le jour de l'ouverture de l'enquête (vérifié par le CE)

### 2.5.4 Echanges avec le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rencontré l'équipe municipale en charge du dossier plusieurs fois et a obtenu les réponses à ses questions.

Plusieurs visites sur les lieux ont permis de s'imprégner de la philosophie du dossier.

Le commissaire enquêteur a demandé et obtenu sans difficulté l'évaluation environnementale du PLU de 2020 ainsi que des AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine) de la commune, dont il est fait allusion dans la partie écrite du règlement.

L'accès du public aux permanences étaient aisés et l'accessibilité PMR respectée.

### 3 Commentaire des personnes publiques associées et questions du commissaire enquêteur.

#### 3.1 Avis de la CDPENAF.

La CDPENAF a par sa réponse du 5 janvier 2024 émis un avis favorable. Les attendus de cette décision n'entraînent pas de question du commissaire enquêteur.

#### 3.2 Avis de la chambre d'agriculture du Gers.

Une remarque a été formulée :

Dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOMBEZ, nous avons l'honneur, après examen du dossier par nos services, d'attirer votre attention sur les terres agricoles limitrophes aux futures zones ouvertes à l'urbanisation. Sans qu'elles soient à la charge des agriculteurs, nous vous demandons de prendre toutes les mesures qui permettront d'éviter de possibles (futurs) conflits d'usage.

Le règlement écrit propose : Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone UC et la zone agricole ou naturelle. Cf zone UA page 19, UB page 28, UC page 38, UE page 45, pas de chiffrage pour zone UX page 62

Le document OAP secteur 1AU et 2AU de Canteloup précise « un interface boisé situé en limite de la zone agricole... Cette interface sera d'une largeur minimale de 5 m suivant la prescription P1.1-8 du Scot de Gascogne.

**Questions :**

**Quelle largeur doit être retenue ?**

*Réponse du maître d'ouvrage en bleu.*

*Pour les zones UA, UB et UC => 2 mètres minimum (règlement)*

⇒ *Pour les zones 1AU => 5 mètres minimum (OAP + règlement)*

Avis du CE. Réponse satisfaisante.

**Sur quelle surface cette interface sera-t-elle implantée (Zone A/N ou zone aménagée) ?**

⇒ *Sur la surface constructible, c'est-à-dire les parcelles classées en U ou AU. Cette disposition n'affecte donc pas les propriétaires situés en zone N ou A (et notamment les agriculteurs).*

Avis du CE. Réponse satisfaisante.

**A la charge de quel propriétaire ? \***

⇒ *A la charge du propriétaire qui fait construire sur la parcelle constructible située en limite de la tache urbaine (qui jouxte donc en partie les zones A et / ou N)*

Avis du CE. Réponse satisfaisante.

### 3.3 Avis du centre national de la propriété forestière.

Le CNPF a émis, le 9 novembre 2023, un avis favorable. Pas de question du commissaire enquêteur.

### 3.4 Avis du préfet du Gers.

Monsieur le préfet dans sa communication du 9 janvier 2024 n'a pas retenu d'observations particulière.

Cependant il a souligné « en l'absence de démarche de PLU Intercommunal, l'importance de bien analyser en lien avec ta municipalité de Samatan les conditions de mise en compatibilité de votre PLU avec le SCOT de Gascogne d'ici le 22 mai 2026 »

**Question :**

**Quelles démarches ont été faites ou sont envisagées pour cette analyse commune avec la commune de Samatan quant à mise en compatibilité du PLU & avec le Scot de Gascogne ?**

⇒ *Aucun choix n'a aujourd'hui été fait par les communes par rapport à la mise en compatibilité des PLU vis-à-vis du SCoT. Plusieurs possibilités s'offrent à elles : élaboration d'un PLUi, révision des PLU, mise en place d'un PLU groupé entre Lombez et Samatan, ...*

⇒ *A savoir que dans le cadre de la présente modification du PLU de Lombez, les données et objectifs fixés s'appuient sur la moitié des chiffres actés par le SCoT*

de Gascogne sur le « duopole » Samatan / Lombez (50/50). Aucune répartition n'a été faite de manière plus précise entre les 2 communes qui présentent des niveaux de population très proches. Pour autant des échanges entre les 2 communes sont très réguliers, notamment sur la mise en place des équipements, qui sont des choix partagés. Ces réflexions communes s'inscrivent sur une période longue et avaient notamment abouti à la réalisation des PLU de manière concomitante (approbations en 2019 pour Samatan, 2020 pour Lombez).

**Avis du CE. Ce point devra faire l'objet d'un suivi et d'une attention particulière dans les années à venir.**

### 3.5 Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat.

Le CMA du Gers a émis, le 15 novembre 2023, un avis favorable. Pas de question du commissaire enquêteur.

### 3.6 Avis de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

Pas de remarque à formuler sauf :

« Concernant la création de l'emplacement réservé n°17 (page 42 de la notice explicative), celui-ci risque d'être compromis au regard de la demande de déclaration préalable pour l'installation d'une centrale photovoltaïque qui est en cours d'instruction. Si le projet de modification est arrêté, il serait encore possible de sursoir à statuer. Nous avons eu l'occasion d'échanger avec Isabelle MORVAN et seul l'article R.111-27 du code de l'urbanisme permettrait d'éviter le projet, mais en offrant un risque de recours important »

*Réponse apportée. Concernant l'ER n°17, le sursis à statuer ne peut pas être ordonné dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun (L. 153-36 et L. 153-41 du CU). Celui-ci est agrandi comme expliqué dans la notice explicative pour l'aménagement de l'entrée de ville en lien avec la réalisation du futur pôle santé. La DP évoquée a fait l'objet d'un avis défavorable le 20 décembre 2023.*

**Avis du commissaire enquêteur. L'agrandissement sollicité de l'ER 17 est cohérent et justifié, avec la réalisation du futur pôle de santé.**

« Aussi, sous réserve de l'appréciation du Syndicat Mixte du SCOT de Gascogne, je me permets d'attirer votre attention sur la typologie et diversité des logements. Au sein de vos OAP, il serait judicieux, au regard des objectifs fixés par le DOO du SCOT, d'envisager d'apporter des éléments précis sur la diversité des logements (TL à TS) pouvant répondre aux besoins de nouveaux habitants à travers un parcours locatif et en taille de logement. Le Syndicat Mixte du SCOT pourrait vous accompagner dans cette matérialisation d'objectifs. Ces éléments sont, à travers l'instruction de projet de grande envergure (PA avec surface de plancher supérieure à 5000 m<sup>2</sup>), incontournables surtout lorsque l'avis du SCOT de Gascogne est obligatoire. Ces remarques seront alors formulées et seront potentiellement des points de blocage pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Cette remarque peut être valable aussi pour le projet de logements sociaux sur le quartier de Bassières le Bas où, selon cette analyse, il serait intéressant que le bailleur réfléchisse aussi à une diversité de logement, notamment ceux de petite taille. «

### 3.7 Avis du département du Gers.

Au niveau de l'OAP La Ramondère [classée zone 1AU) le futur ensemble public hospitalier (transfert de l'hôpital et réalisation de l'EHPAD sera desservi par un giratoire au niveau du carrefour entre la RD 632 et la route de Vignolles (VC n°1) en agglomération de Lombez. Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude de faisabilité par la Cellule Assistance Technique Aménagement et Voirie (CATAV) du Département au mois de mai 2023.

*Réponse apportée : La Commission urbanisme suivra les directives du Département pour la desserte du futur centre hospitalier.*

Au niveau de l'OAP Canteloup (zones 1AU et 2AU), cette zone sera desservie au Nord-Est via un carrefour giratoire (RD 626) conformément à la convention d'aménagement signée entre la Communauté de Communes du Savès et notre collectivité en date du 18 septembre 2023 (travaux prévus en 2024). Aussi, un aménagement de carrefour de type tourne-à-gauche est projeté sur la RD 202 afin de desservir le projet de 25 logements de l'OPH 32.

*Réponse apportée : La Commission urbanisme suivra les directives du Département pour la desserte du programme de logements de l'OPH 32.*

Au niveau de l'OAP Encouget (zone 1AU) , ce secteur est desservi par des voiries communales.

*Réponse apportée : Aucune réponse à apporter de la part de la Commission urbanisme (hors cadre de la modification).*

Au niveau de l'OAP Sabonères (zone 2AUX) , l'accès projeté se situera en agglomération après réalisation des travaux d'aménagement du carrefour giratoire précité ( Cf. Secteur Canteloup). Aussi, les mesures de police incombant au Maire, il sera seul compétent à autoriser ou pas, au plan de la sécurité, le principe de réalisation de l'accès considéré.

*Réponse apportée : La Commission urbanisme suivra les directives du Département 1 pour la desserte du secteur de Canteloup, lors de son ouverture. Cependant aucune réponse à apporter de la part de la Commission l'urbanisme (hors cadre de la modification).*

Au niveau de la modification du règlement écrit de la zone UC : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 1.11  
Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques. Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution ... ).

Concernant les routes départementales 202 et 626, desservant la zone UC, il est recommandé



que toute construction nouvelle respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

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

*Réponse apportée : ces éléments seront repris dans le règlement de la zone UC (règles concernant les RD 202 et 626).*

**Avis du commissaire enquêteur : Dont acte. Accord sur les réponses.**

### 3.8 Avis du SCoT de Gascogne.

Extraits relevés dans le rapport avis du Scot de Gascogne.

« En préambule, il est à noter que dans le dossier l'analyse du projet au regard du SCoT de Gascogne est complète. Elle a examiné le projet en articulation avec les différentes échelles et en transversalité de l'ensemble des thématiques traitées dans le SCoT de Gascogne. »

Le projet vient conforter l'attractivité de la commune en termes d'équipements, d'offre de Logements, de mobilité (cf. 000 du Scot de Gascogne P2, P3, P3.1-1, P3.1-9, P3.3-6)

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire.  
(...) L'évolution des OAP traduisent les prescriptions du SCoT ci-dessus.

Pour la Communauté de communes du Savès l'objectif est de 1640, dont 62 % sur le niveau 2 de l'armature, soit environ 998 (pour les deux communes).

Le projet évoque le suivi de la production facilitant l'atteinte de l'objectif (cf. OAP)

> Le projet s'inscrit dans la politique communale de diversification du logement notamment sur le statut et sur la forme urbaine. De plus, il évoque le suivi de cette production facilitant l'atteinte des objectifs (cf OAP).

Le projet s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique à travers la dimension énergétique fléchée dans les OAP.

Le projet répond aux enjeux de préservation de valorisation de la trame verte et bleue.

**Avis du commissaire enquêteur. Le projet présenté en en conformité avec le SCoT de Gascogne et s'inscrit dans ses objectifs.**

### 3.9 Avis DDT32.

Pas d'observation mais un rappel.

Rappel formulé :

« Je tiens aussi à souligner, en l'absence de démarche de PLU Intercommunal, l'importance de

bien analyser en lien avec la municipalité de Samatan les conditions de mise en compatibilité de votre PLU avec le SCOT de Gascogne d'ici le 22 mai 2026. »

*Réponse apportée : Observation liée au devenir du document d'urbanisme qui ne s'inscrit pas dans le cadre de la présente modification. Celle-ci répond aux prescriptions du SCoT comme indiqué dans son avis. La commune va réfléchir à l'évolution de son document d'urbanisme, en lien avec les objectifs de la commune de Samatan, dans les mois à venir.*

**Question du commissaire enquêteur :**

*Préciser les échéances voire indiquer quelles sont les actions engagées dans le sens d'une concertation avec la commune de Samatan, seraient rassurant quant à la pérennité du PLU avec le Scot de Gascogne. Voir Question préfet du Gers.*

⇒ *Voir réponse faite dans la partie Préfecture du Gers*

**Avis CE : Dont acte. Voir avis Préfecture du Gers.**

### 3.10 Mention des PPA n'ayant pas répondu.

N'ont pas répondu

La Chambre de commerce et d'industrie du Gers.

Conseil Régional d'Occitanie.

Communauté de commune de Savès.

## 4 Contributions et question du public.

### 4.1 Démarche.

Le public pouvait s'exprimer par voie électronique (référéncée VE suivi date de dépôt de la contribution et numéro d'ordre; exemple VE/ 17.03.24/02) ou par courrier (L/ date/n° ordre) ou encore par écrits sur le registre déposé en mairie ( R/date/n° ordre).

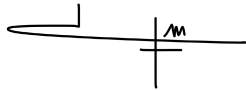
### 4.2 Statistique et typologie des contributions.

**Aucune question ou remarque n'a été formulée par quelque moyen que ce soit.**

Le public a été largement et suffisamment informé par différentes voies.  
Le dossier était clair et étayé, aussi comme pour les personnes publiques associées,  
cette modification entraînait peu de conséquence pour le public.

Fin du rapport de synthèse.

Auch le 30 mars 2024.

A handwritten signature consisting of a horizontal line with a vertical line crossing it, and a small 'm' above the vertical line.

Gilles CONTESSI  
Commissaire Enquêteur