

Rapport d'enquête publique

relative à la révision de la carte communale

de la commune d'Ayzieu (Gers)

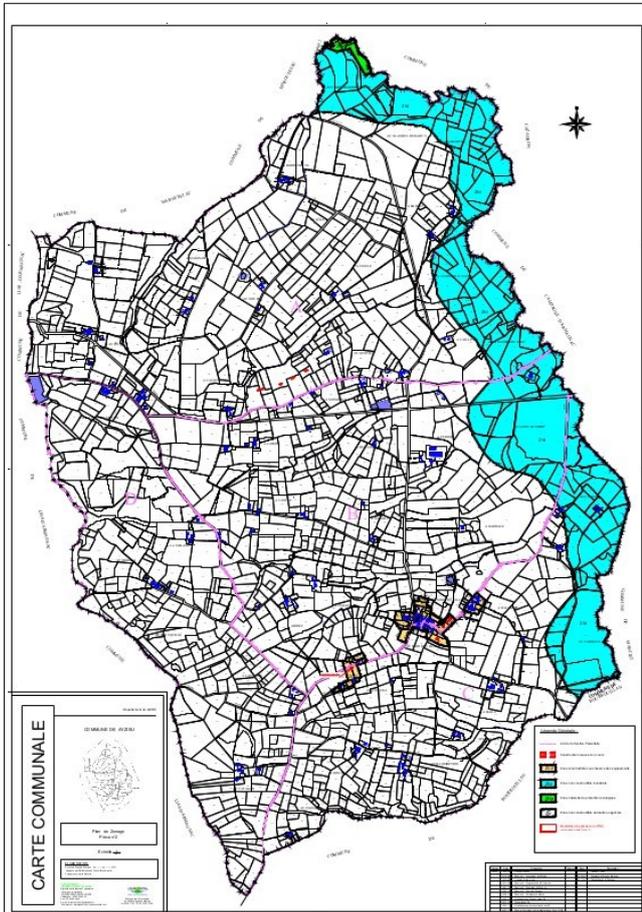


Figure 1: Aperçu de la carte communale 2013 en vigueur

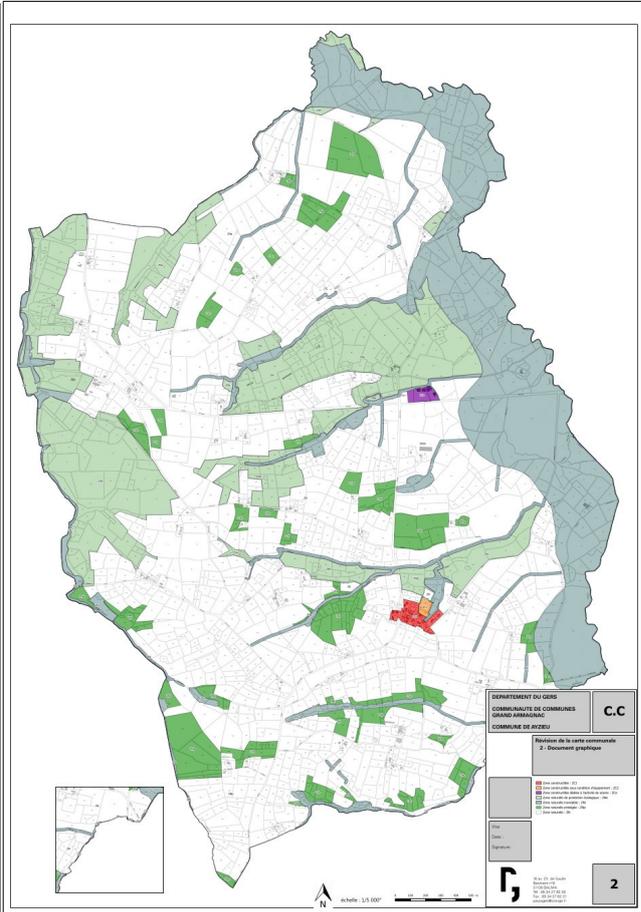


Figure 2: Aperçu de la carte communale proposée

Contenu

A Rapport.....	4
B Conclusions motivées.....	43
C Annexes.....	47

Références

Projet de révision de la carte communale d'Ayzieu (Gers) déposé par la Communauté de communes du Grand Armagnac.

Enquête publique E24000029/64, menée du mardi 21 mai au vendredi 21 juin 2024.

Commissaire enquêteur : Antoine Guichard

Sommaire

A Rapport.....	4
1 Objet, cadre et enjeux de l'enquête publique.....	4
1.1 Objet de l'enquête publique.....	4
1.2 La carte communale.....	4
1.3 Calendrier et contexte.....	5
1.4 Enjeux de compatibilité avec le SCoT.....	6
1.4.1 Une exigence de compatibilité avec le SCoT.....	6
1.4.2 Des fragilités juridiques en absence de compatibilité.....	6
2 Projet proposé.....	7
2.1 Résumé du projet.....	7
2.1.1 Scierie.....	7
2.1.2 Zones constructibles dans le bourg et ses alentours.....	7
2.1.3 Zones naturelles.....	8
3 Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
3.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	8
3.2 Communication du dossier soumis à enquête.....	8
3.3 Composition du dossier soumis à enquête.....	9
3.4 Modalités de l'enquête.....	10
3.5 Publicité de l'enquête.....	10
3.6 Déroulement de l'enquête.....	11
3.6.1 Recueil des observations.....	11
3.6.2 Communication progressive des observations.....	11
3.7 Clôture de l'enquête.....	12
3.8 Procès-verbal de synthèse des observations.....	12
3.9 Mémoire en réponse.....	12
3.10 Consultations.....	12
4 Avis des personnes publiques associées et de la MRAe.....	12
4.1 Conseil départemental du Gers.....	12
4.2 Syndicat mixte du SCoT de Gascogne.....	13
4.3 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Gers.....	14
4.4 Direction départementale des territoires (DDT) du Gers.....	14
4.5 Syndicat Territoire d'énergies du Gers.....	15
4.6 Syndicat des eaux des territoires de l'Armagnac.....	15
4.7 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie.....	15
5 Observations émises et réponses apportées.....	15
5.1 Éléments manquants dans le dossier.....	16
5.1.1 Avis du SCoT.....	16
5.2 Généralités.....	16
5.2.1 Lisibilité de la carte et conformité à la réalité du terrain.....	16
5.2.2 Justifications de la révision.....	18
5.2.3 Identification des modifications proposées et de leurs implications.....	19
5.2.4 Consommation d'espace.....	20
5.2.5 Priorisation et urgences.....	21
5.2.6 Conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac.....	22
5.2.7 Suivi de versions et de révisions.....	23
5.2.8 Analyse du parc de logements existants et des besoins.....	24

5.2.9	Manque d'appartements et de parc locatif.....	25
5.2.10	Tourisme et hébergement.....	25
5.2.11	Enjeux de mobilité.....	26
5.2.12	Enjeux environnementaux.....	26
5.2.13	Influence de la vigne sur les choix faits.....	27
5.2.14	Concertations avec le public.....	27
5.2.15	Concertations avec les collectivités territoriales.....	28
5.3	Zone ZC1.....	29
5.3.1	Clarification de l'évolution proposée.....	29
5.3.2	Enjeux environnementaux.....	29
5.3.3	Déclassement de parcelles actuellement constructibles.....	29
5.4	Zones ZC2.....	31
5.4.1	Évolution proposée.....	31
5.4.2	Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2.....	31
5.4.3	Trame verte et bleue.....	33
5.5	Zone ZCe (Scierie) et alentours.....	34
5.6	Énergies renouvelables.....	35
5.7	Observations générales sur la forme.....	35
5.8	Incohérences ou éléments caducs repérés, questionnements.....	37
5.8.1	Résumé non technique de l'évaluation environnementale.....	37
5.8.2	Rapport de présentation.....	37
6	Bilan.....	40
6.1	Déroulement de l'enquête.....	40
6.2	Incidence sur le milieu environnant.....	40
6.3	Impressions générales.....	41
6.4	Pertinence du projet.....	41
B	Conclusions motivées.....	43
1	Rappels.....	43
1.1	Objet de l'enquête publique.....	43
1.2	Déroulement de l'enquête publique.....	43
2	Motivations.....	44
3	Avis.....	45
C	Annexes.....	47

Liste des illustrations

Figure 1:	Aperçu de la carte communale 2013 en vigueur.....	1
Figure 2:	Aperçu de la carte communale proposée.....	1
Figure 3:	Carte communale 2013 - Scierie.....	7
Figure 4:	Carte communale proposée - Scierie.....	7
Figure 5:	Carte communale 2013 - Bourg et alentours.....	8
Figure 6:	Carte communale proposée - Bourg et alentours.....	8

A Rapport

1 Objet, cadre et enjeux de l'enquête publique

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la révision de la carte communale de la commune d'Ayzieu (Gers). La version actuellement en vigueur a été approuvée le 11 avril 2013.

L'objectif annoncé de cette révision est de permettre la prise en compte des deux points suivants :

- Le souhait de l'entreprise Scierie Ortyl, présente sur la commune depuis plus de 60 ans et située sur des parcelles classées en zone naturelle de la carte communale, de développer son activité
- Le maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois.

Ces deux points sont en réalité liés sinon confondus, les jeunes entrepreneurs en question étant ceux de l'entreprise Scierie Ortyl et le développement de la filière bois consistant au développement de son activité.

La révision proposée concerne cependant également une redéfinition des zones constructibles ZC2 (constructibles sous réserve des équipements) avec un objectif de création de six nouveaux logements à l'horizon 2030, en marge du centre-bourg actuel.

La carte révisée a obligation de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne, devenu exécutoire le 22 avril 2023.

1.2 La carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme simple pour les petites communes n'ayant pas élaboré de Plan local d'urbanisme (PLU).

Elle leur permet de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées, où elles pourront délivrer des autorisations de construire, et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions (par exemple changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes, installations nécessaires à des équipements collectifs ou à l'exploitation agricole, etc.).

Contrairement au PLU, la carte communale ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densité, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent alors aux constructions, aménagements et installations.

La carte communale peut cependant contenir des orientations d'aménagement qui permettent de guider les porteurs de projet puis les services instructeurs, même si ces orientations n'ont pas valeur réglementaire.

1.3 Calendrier et contexte

le 14 juin 2021, le Conseil municipal d'Ayzieu décide de la révision de sa carte communale.

Début 2023, un premier projet de révision est soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA), et fait l'objet, notamment, d'avis rendus par le Conseil départemental du Gers le 11 avril 2023 et par le Syndicat mixte SCoT de Gascogne le 27 avril 2023.

Le 2 mars 2023, la compétence documents d'urbanisme de la commune d'Ayzieu est transférée à la Communauté de communes du Grand Armagnac.

Le 22 avril 2023, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne devient exécutoire sur son territoire, un ensemble de 13 intercommunalités et 397 communes gersoises dont Ayzieu fait partie. La nouvelle carte communale, qui doit alors traduire et mettre en œuvre au niveau local le projet de territoire défini par le SCoT, n'a plus qu'à s'assurer de sa compatibilité avec le SCoT, sans besoin de se référer aux documents supérieurs.

Le 10 octobre 2023, le Conseil municipal d'Ayzieu valide un projet modifié de révision et sa transmission à la Communauté de communes du Grand Armagnac.

Le 14 novembre 2023, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Grand Armagnac valide ce projet modifié et autorise sa transmission auprès des PPA, pour consultation.

La délibération du Conseil communautaire comme les réponses apportées au cours de l'enquête semblent indiquer une simple validation du projet arrêté par la commune, sans concertation au sein de la communauté de communes quant à la répartition entre les communes des objectifs quantitatifs inscrits dans le projet de territoire du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne.

Fin 2023, la Communauté de communes du Grand Armagnac soumet le projet modifié aux PPA, pour avis.

Des avis sont rendus par le Conseil départemental du Gers le 23 janvier 2024, par le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne le 01 février 2024, par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Gers le 2 février 2024, par la Direction départementale des territoires (DDT) du Gers le 08 février 2024, par le syndicat Territoire d'énergies du Gers le 12 février 2024, par le Syndicat des eaux des territoires de l'Armagnac le 13 février 2024 et par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie le 19 février 2024.

Il transparaît au vu des avis rendus que le projet modifié soumis à avis n'incorporait que de façon incomplète et pas toujours claire les modifications effectuées par rapport au premier projet, certaines parties du document continuant à décrire des éléments du projet initial désormais caducs, et n'incorporait pas la correction simple, rapide et facile de certaines erreurs relevées dans les premiers avis de 2023.

Le 13 mars 2024, la Communauté de communes du Grand Armagnac demande au Tribunal administratif de Pau la désignation d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique portant sur le projet de révision de la carte communale d'Ayzieu.

Le 15 avril 2024, le Tribunal administratif de Pau désigne un commissaire enquêteur et un suppléant pour mener cette enquête publique.

Entre le 18 avril et le 03 mai 2024, la Communauté de communes du Grand Armagnac et le bureau d'études Paysages Urba communiquent au commissaire enquêteur le dossier soumis à enquête.

Le rapport de présentation versé au dossier n'incorpore toujours que de façon incomplète et pas toujours claire les modifications effectuées par rapport au premier projet, certaines parties du document continuant à décrire des éléments du projet initial désormais caducs, et n'incorpore toujours pas la correction simple, rapide et facile de certaines erreurs relevées à la fois dans les premiers avis de 2023 et dans les nouveaux avis de 2024. Le rapport de présentation n'indique aucun numéro de version et n'est pas daté.

L'enquête publique est menée du 21 mai au 21 juin 2024.

1.4 Enjeux de compatibilité avec le SCoT

Le SCoT traduit un projet de territoire développé et approuvé collectivement.

Si la compatibilité des cartes communales et des PLU avec le SCoT est une exigence réglementaire, elle peut également être vue, et devrait être vue, comme une aide à s'insérer dans ce projet de territoire et à y contribuer.

1.4.1 Une exigence de compatibilité avec le SCoT

Depuis que le SCoT est exécutoire, toute nouvelle Carte communale et tout nouveau Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ce SCoT.

Les collectivités locales compétentes doivent s'assurer de la compatibilité de leurs documents existants et la mise en compatibilité, le cas échéant, doit être réalisée :

- Dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur du SCoT si l'incompatibilité peut être levée par une modification.
- Dans un délai de trois ans si la levée de l'incompatibilité nécessite une révision.

1.4.2 Des fragilités juridiques en absence de compatibilité

En cas d'incompatibilité, le document d'urbanisme est fragilisé et les décisions (autorisation ou refus d'autorisation d'urbanisme) qui seraient prises sur la base des dispositions non compatibles pourraient être annulées.

La compatibilité d'une carte communale avec le SCoT réduit les risques de contentieux et protège l'autorité délivrant les permis (le maire, au nom de la commune).

2 Projet proposé

2.1 Résumé du projet

Sont résumés ici les changements constitutifs de la révision proposée.

De ces changements, le rapport de présentation ne s'attache véritablement à détailler et à justifier que le passage en constructible des terrains de la scierie et la création de la petite zone ZC2 en extension du centre-bourg. Les autres changements proposés n'apparaissent qu'en allant chercher la carte communale actuelle, consultable sur le géoportail de l'urbanisme.

2.1.1 Scierie

- Faire passer constructible, en zone ZCe dédiée à l'activité de scierie, les parcelles actuellement occupées par la scierie et classées en ZN, zone non constructible naturelle ou agricole.

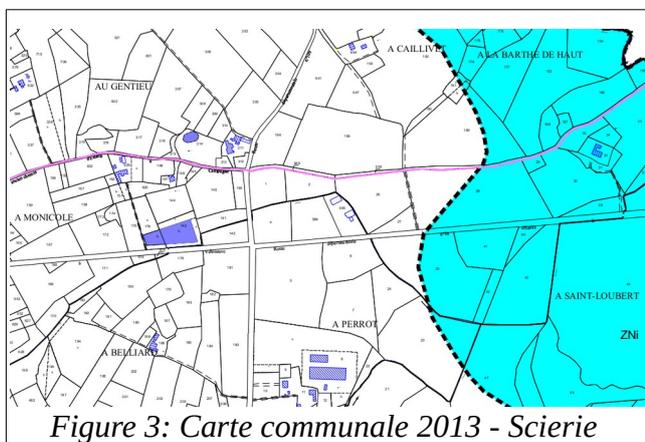


Figure 3: Carte communale 2013 - Scierie

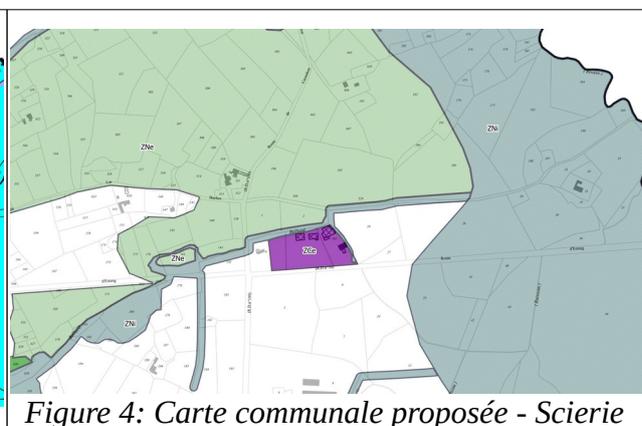


Figure 4: Carte communale proposée - Scierie

2.1.2 Zones constructibles dans le bourg et ses alentours

- Faire passer en non-constructible, en zone naturelle ZN, deux îlots proches du bourg actuellement classés ZC2 (Zone constructible sous réserve des équipements).
- Faire passer en non-constructible, en zone naturelle ZN, plusieurs parcelles en périphérie de l'actuelle zone ZC2 (Zone constructible sous réserve des équipements) du centre-bourg.
- Faire passer de ZC2 (Zone constructible sous réserve des équipements) en ZC1 (Zone constructible) la quasi totalité des parcelles de l'actuelle zone ZC2 du centre-bourg non passées en ZN.
- Créer une zone ZC2 d'extension du centre-bourg constituée de deux parcelles déjà constructibles et d'une parcelle actuellement classée non-constructible.

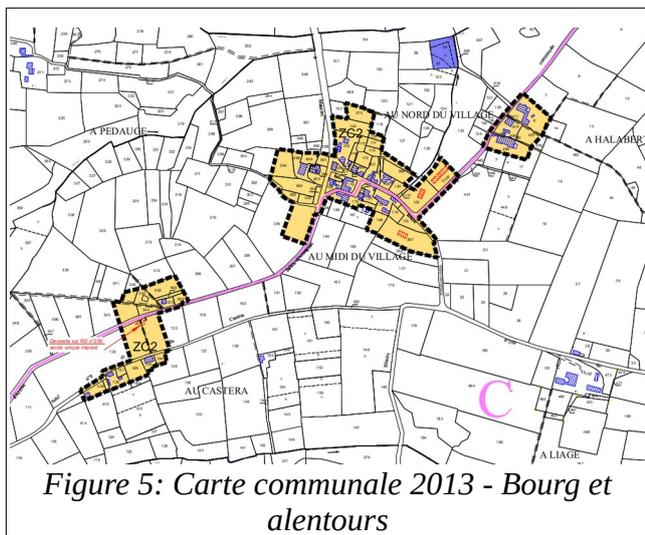


Figure 5: Carte communale 2013 - Bourg et alentours

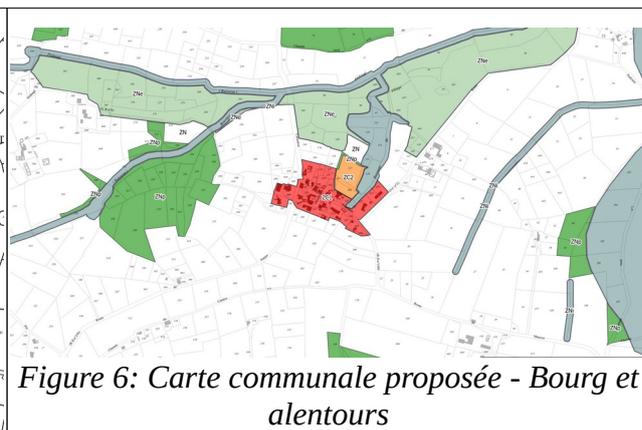


Figure 6: Carte communale proposée - Bourg et alentours

2.1.3 Zones naturelles

- Répartir les parcelles actuellement classées ZN zone non constructible naturelle ou agricole, entre zone naturelle de protection écologique (ZNe), zone naturelle inondable (ZNi) ou zone naturelle protégée.

3 Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000029/64 en date du 15 avril 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné M Antoine Guichard en qualité de commissaire enquêteur, en vue de conduire l'enquête publique portant sur la révision de la carte communale de la commune d'Ayzieu (Gers).

3.2 Communication du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête a été communiqué au commissaire enquêteur

- sous forme numérique entre le 18 et le 23 avril 2024 par la Communauté de communes du Grand Armagnac et le bureau d'études Paysages Urba.
- sous forme papier le 03 mai 2024, reçu par la poste du bureau d'études Paysages Urba.

Le commissaire enquêteur a paraphé le 03 mai 2024 à la mairie d'Ayzieu l'exemplaire du registre d'enquête publique destiné à recevoir les observations en mairie d'Ayzieu.

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête (du mardi 21 mai au vendredi 21 juin 2024)

- sous forme papier, à la mairie d'Ayzieu
- sous forme numérique

- sur un poste informatique à la mairie d'Ayzieu
- sur le site internet de la mairie d'Ayzieu (<https://lapagelocale.fr/32800-ayzieu>)

3.3 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête incluait l'ensemble des types de pièces requises. Il était composé des pièces suivantes:

- Pièces procédurales
 - Délibérations :
 - la délibération du Conseil municipal d'Ayzieu du 14 juin 2021 prescrivant la procédure de révision de la carte communale.
 - la délibération du Conseil municipal d'Ayzieu du 10 octobre 2023 validant le projet de carte communale et sollicitant la Communauté de communes du Grand Armagnac d'arrêter ce projet et de le transmettre pour consultation aux PPA
 - la délibération du 14 novembre 2023 du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Grand Armagnac validant le projet de carte communale et autorisant la transmission du projet arrêté auprès des PPA, pour consultation
 - Avis sur le projet rendus par
 - le Conseil départemental du Gers le 23 janvier 2024
 - le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne le 01 février 2024
 - la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Gers le 2 février 2024
 - la Direction départementale des territoires (DDT) du Gers le 08 février 2024
 - le syndicat Territoire d'énergies du Gers le 12 février 2024
 - le Syndicat des eaux des territoires de l'Armagnac le 13 février 2024
 - la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie le 19 février 2024.
 - une note de présentation de l'enquête publique
- Un rapport de présentation composé de
 - un « Rapport et justification des choix » de 185 pages
 - un « Résumé non technique de l'évaluation environnementale » de 23 pages
 - une « Évaluation environnementale » de 49 pages
- Un document graphique, constitué d'une carte sur fond cadastral détaillant les zonages proposés

- Un résumé succinct des « Modalités d’application des règles générales d’urbanisme » qui couvre les zones ZC1, ZC2, ZN, ZNi, ZNe et ZNp de la carte proposée (mais pas la zone ZCe)
- Une liste et une carte des servitudes d’utilité publique

3.4 Modalités de l’enquête

Le commissaire enquêteur et les services concernés de la Communauté de communes du Grand Armagnac ont défini ensemble les modalités pratiques de l’enquête par consultations téléphoniques.

L’arrêté n° 2024-AG-01 de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Grand Armagnac en date du 25 avril 2024 prescrivant l’ouverture de l’enquête publique a précisé ces modalités, notamment :

- Une enquête de 32 jours, du mardi 21 mai au vendredi 21 juin 2024, sur la commune d’Ayzieu
- Un dossier d’enquête mis à la disposition du public pour la durée de l’enquête
 - sur support papier, dans la mairie d’Ayzieu, aux heures habituelles de leurs ouvertures
 - sous forme numérique sur le site internet de la commune d’Ayzieu à <https://lapagelocale.fr/32800-ayzieu>
- Trois permanences à la mairie d’Ayzieu, durant lesquelles le commissaire enquêteur est disponible pour recevoir les observations du public, les mardi 21 mai, mercredi 05 juin et vendredi 21 juin 2024 de 9h00 à 12h00
- Les possibilités additionnelles suivantes pour le public de présenter observations et propositions pendant la durée de l’enquête
 - par courrier postal adressé à la mairie d’Ayzieu, à l’attention du commissaire enquêteur
 - par consignation sur le registre papier d’enquête disponible en mairie d’Ayzieu
 - par consignation sur le registre électronique d’enquête disponible à <https://www.democratie-active.fr/cartecommunaleayzieu/>
 - par courrier électronique à l’adresse cartecommunaleayzieu@democratie-active.fr

Ces modalités ont été respectées.

3.5 Publicité de l’enquête

Conformément à l’[Article R123-11 du Code de l’environnement](#)¹, et de l’arrêté n° 2024-AG-01 de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Grand Armagnac en date du 25 avril 2024 prescrivant l’ouverture de l’enquête publique, l’enquête a fait l’objet de

1 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034509412

- une annonce sur les sites internet de la Communauté de communes du Grand Armagnac (<https://grand-armagnac.fr>) et de la commune d'Ayzieu (<https://lapagelocale.fr/32800-ayzieu>).
- 2 annonces légales parues 15 jours au moins avant le début de l'enquête (soit avant le 6 mai 2024) : dans La Dépêche du Midi le 29 avril et dans Le Petit Journal le 03 mai 2024
- 2 annonces légales parues dans les 8 premiers jours de l'enquête (soit entre le 21 et le 28 mai 2024) : dans La Dépêche du Midi le 21 mai et dans Le Petit Journal le 24 mai 2024
- l'affichage sur la voie publique de copies de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, visibles au minimum de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête jusqu'à la clôture de l'enquête, soit du 6 mai au 21 juin 2024 (leur présence ayant été vérifiée par le commissaire enquêteur sur site le 3 mai 2024) :
 - 5 affichages en format A2, sur fond jaune, en bordure de voies publiques, dont 2 en bordure des zones les plus impactées par le projet de révision
 - 1 affichage en format A2, sur fond jaune, sur le panneau d'affichage de la mairie d'Ayzieu

3.6 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incidents. La participation du public a été modeste, et restreinte à la dernière des trois permanences.

3.6.1 Recueil des observations

Aucune observation n'a été adressée par courrier électronique à l'adresse mise en place à cet effet, n'a été inscrite sur le registre dématérialisé ou n'a été adressée par courrier postal.

Une seule observation a été consignée dans le registre d'enquête papier disponible en mairie.

Un petit nombre d'observations ont été recueillies verbalement à l'occasion de la dernière des trois permanences, à laquelle sont venues poser des questions et/ou émettre des observations les quatre personnes suivantes : M. Patrice Deana, M. Francis Lannelongue, Mme Roland-Billecart et M. Sylvain Roland-Billecart.

La majorité des observations émises au final sont des observations exprimées par le commissaire enquêteur et découlant, soit de son étude du dossier, soit des échanges avec des membres du public lors des permanences, et notamment de l'observation de leurs difficultés de compréhension du dossier et des enjeux.

De ces observations peuvent découler des questions ou demandes formelles, alors identifiées comme telles.

3.6.2 Communication progressive des observations

La majorité des observations ont été communiquées à la Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA) et à la commune d'Ayzieu dès le 07 juin 2024, afin de leur donner plus de temps pour rechercher et détailler leurs réponses.

Ces observations ont également fait l'objet de discussions détaillées, le vendredi 21 juin 2024 à la mairie d'Ayzieu avec Mme Laëtitia Proust, Cheffe de projet Petites Villes de Demain à la Communauté de communes du Grand Armagnac, M. Jean Claude Duffau, maire d'Ayzieu et Mme Edwige Sauviat, secrétaire de mairie d'Ayzieu.

3.7 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le vendredi 21 juin 2024. Le registre d'enquête ouvert dans la mairie d'Ayzieu a été clos le vendredi 21 juin à 17h, à la clôture de la mairie. Les réceptions d'observations par courrier électronique et sur le registre électronique ont été closes le vendredi 21 juin à 23h59.

3.8 Procès-verbal de synthèse des observations

Un procès-verbal de synthèse des observations, classées par thème, a été remis en main propre à Mme Laëtitia Proust, Cheffe de projet Petites Villes de Demain à la Communauté de communes du Grand Armagnac le lundi 24 juin 2024, et discuté.

Deux copies électroniques, en version PDF et en version source modifiable ODT, ont été transmises le même jour à la Communauté de communes du Grand Armagnac et à la mairie d'Ayzieu.

3.9 Mémoire en réponse

la Communauté de communes du Grand Armagnac a adressé son mémoire en réponse au commissaire enquêteur le mardi 09 juillet 2024.

3.10 Consultations

Outre les discussions avec le public, le commissaire enquêteur a consulté, pour besoins de clarifications : Mme Laëtitia Proust, Cheffe de projet Petites Villes de Demain à la Communauté de communes du Grand Armagnac, M. Jean Claude Duffau, maire d'Ayzieu, Mme Edwige Sauviat, secrétaire de mairie d'Ayzieu, et Mme Christine Sanchez-Martin et M. Raphaël Gouill, du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne.

4 Avis des personnes publiques associées et de la MRAe

(avis figurant tous dans le dossier d'enquête)

4.1 Conseil départemental du Gers

Le 23 janvier 2024, le Conseil départemental a émis un certain nombre d'observations en matière de routes départementales, d'habitat et d'enjeux environnementaux, sous la forme de commentaires et de quelques suggestions. Noter, pour ce qui est des enjeux environnementaux :

- *La carte communale n étant pas un outil prescriptif en matière environnementale, elle devra s'attacher à assurer la protection des milieux naturels « remarquables » et « ordinaires » par des actions de sensibilisation en vue de la non dégradation des ces sites.*

- *Certains éléments naturels mériteraient une protection supérieure à la zone naturelle ordinaire et devraient faire l'objet de mesure de protection renforcée à l'aide d'une délibération spécifique. Afin de les protéger, il est conseillé de réaliser un inventaire de ces éléments à préserver. Ces derniers pourraient être portés sur le plan de zonage et les critères et justifications de ce recensement ainsi que leur identification (numéro de parcelle) décrits dans un document annexe.*

4.2 Syndicat mixte du SCoT de Gascogne

Le 01 février 2024, le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne a rendu un avis détaillé qui relève de multiples points d'incompatibilité entre le projet et le SCoT et rappelle que cela fragilise considérablement la procédure au niveau juridique.

Les conclusions de l'avis sont :

- *Il est regrettable qu'à de multiples reprises, le SCoT de Gascogne soit évoqué comme une contrainte dans l'élaboration de la carte communale, alors qu'il s'agit d'une stratégie d'aménagement du territoire partagée par 397 communes qui, en y inscrivant leur projet de d'urbanisme, viennent mettre en œuvre le changement de modèle d'aménagement porté par le SCoT pour faire face aux effets du dérèglement climatique.*
- *Il est également dommage que le syndicat mixte du SCoT n'ait pas été sollicité dans le cadre de la réflexion d'amélioration du projet suite au premier avis.*
- *Il est dommageable que le diagnostic enrichi au regard du SCoT et les enjeux qui en découlent ne se traduisent pas par une évolution du projet et de sa construction et qu'ils ne participent pas non plus à une réelle évolution de la carte communale, si ce n'est celle des objectifs chiffrés avec des biais d'horizons différents en fonction des thématiques.*
- *La rédaction présente [...] des incohérences qui desservent le projet.*
- *Puisque la Communauté de communes du Grand Armagnac a examiné et participé à l'évolution du projet, il est dommage que ses conclusions ne soient pas reprises afin d'inscrire la carte communale dans la réflexion sur le PLUi à venir.*
- *En l'état actuel, l'analyse du projet au regard du SCoT de Gascogne révèle de multiples points d'incompatibilité relevant des éléments fléchés par l'analyse et des enjeux liés à la valorisation de l'agriculture, à la ressource en eau, au fonctionnement écologique, à la lutte contre le changement climatique, à la maîtrise des risques et des nuisances, à l'habitat, à la mobilité.*
- *Ces éléments associés aux faiblesses tant dans la structuration que dans la rédaction et que dans l'explication des choix du projet communal, peinent à s'inscrire globalement dans les orientations du SCoT de Gascogne et fragilisent considérablement la procédure au niveau juridique.*

Est également à noter, p 5/6, la remarque que

- *l'analyse des enjeux écologiques sur le secteur de développement envisagé [pour l'activité scierie] pointe une rupture de la continuité écologique humide à la limite nord de la scierie [mais que] le projet ne prévoit pas de mesures de restauration et résorption de ces discontinuités.*

4.3 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Gers

Le 2 février 2024, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Gers a émis un avis favorable au projet.

4.4 Direction départementale des territoires (DDT) du Gers

Le 08 février 2024, la Direction départementale des territoires (DDT) du Gers a émis un avis favorable au projet, mais demandé que soient prises en compte un certain nombre de remarques jointes à l'avis.

Le plus notables de ces remarques sont :

- *L'objectif de densité recherchée et l'objectif de diversité des logements (taille, statuts d'occupation) [pour la nouvelle zone ZC2] ne sont pas complétés par des documents qui traduisent en actes ces éléments déclaratifs*
- *Le SCoT [prévoyant] que l'ouverture d'une zone nouvelle doit être accompagnée d'un assainissement collectif [...], cette question doit [...] faire l'objet d'une réponse précise et argumentée. Si un assainissement collectif s'avérait impossible, il conviendrait d'expliquer en quoi il l'est et les alternatives envisagées.*
- *La proposition de densification et le contour de l'enveloppe urbaine de la Zone ZC1 [...] semblent devoir être ajustés [au niveau des parcelles 117, 114, 115 et 105 pour mise en place d'un corridor ZN en continuité de celui mis en place au nord et à l'ouest de la nouvelle zone ZC2, faute de quoi] il conviendrait de considérer [ces espaces] comme de [la consommation d'Espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)] affectée à la création d'un ou deux logements.*

L'avis rappelle également que :

- *la carte étant soumise à évaluation environnementale, les indications sur la manière dont il a été tenu compte de l'avis de la MRAe devront figurer dans le rapport de présentation*
- *en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants et le public doit être mise en œuvre [...] avant la mise en forme du projet qui sera soumis à l'enquête publique*

4.5 Syndicat Territoire d'énergies du Gers

Le 12 février 2024, le Syndicat Territoire d'énergies du Gers a indiqué que deux zones ne bénéficiaient pas de capacités de desserte suffisantes :

- La Zone ZC2 nouvelle au nord du village nécessitera une extension du réseau basse-tension d'environ 70m
- La zone ZCe (scierie) sera alimentée par un nouveau poste de transformation haute tension / basse tension sollicité par M. Ortyl et dont les travaux allaient bientôt débiter.

4.6 Syndicat des eaux des territoires de l'Armagnac

Le 13 février 2024, le Syndicat des eaux des territoires de l'Armagnac indique que la commune d'Ayzieu n'a pas transféré sa compétence assainissement collectif au syndicat, et que si la nouvelle zone ZC2 du village faisait l'objet de l'installation d'un système pouvant desservir plusieurs logements, celui-ci resterait contrôlé par le service d'assainissement non collectif du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

4.7 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie

Le 19 février 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie a rendu un avis qui, outre une recommandation de mise à jour et de corrections du rapport, « réitère sa recommandation de traduire l'inventaire naturaliste pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, par des cartographies des secteurs identifiant les enjeux de biodiversité pour s'assurer de leur caractère faible. »

5 Observations émises et réponses apportées

Cette section présente, classées par thème, les observations émises au cours de l'enquête, telles que communiquées dans le *Procès-verbal des observations* adressé à la Communauté de communes du Grand Armagnac par le commissaire enquêteur, daté du lundi 24 juin 2024.

Comme noté en Recueil des observations (p 11) la majorité des observations émises au final sont des observations exprimées par le commissaire enquêteur et découlant, soit de son étude du dossier, soit des échanges avec les membres du public lors des permanences, et notamment de l'observation de leurs difficultés de compréhension du dossier et des enjeux.

De ces observations peuvent découler des questions ou demandes formelles, alors identifiées comme telles.

Sauf mention contraire les réponses indiquées sont celles apportées dans le Mémoire en réponse de la Communauté de communes du Grand Armagnac, daté du mardi 9 juin 2024.

Les réponses apportées peuvent ensuite faire l'objet d'un commentaire du commissaire-enquêteur.

5.1 Éléments manquants dans le dossier

5.1.1 Avis du SCoT

L'avis du SCoT porte visiblement sur une deuxième version du projet. Il indique, p 3/6, que « l'analyse du projet révèle qu'il n'y a pas d'évolution au regard de l'avis n°1 du [SCoT] sur [4 aspects du dossier] », et ne redonne pas son avis sur ces 4 aspects. Ces parties de l'avis manquent donc au dossier.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir ces éléments manquants et les rajouter au dossier

Réponse : Un premier projet de révision de la carte communale a été arrêté et soumis pour avis aux PPA. Le projet a évolué (acquisition d'une parcelle par la mairie en centre bourg, réduction de la zone pour la scierie) suite aux remarques de la CDPENAF et de la MRAE conduisant la CCGA et la mairie à arrêter de nouveau le projet modifié.

Un rappel de procédure sera fait dans le rapport de présentation explicitant les « 2 avis du SCoT ».

Mais en aucun cas cet avis ne sera ajouté au dossier.

Commentaire

Le problème soulevé n'est pas qu'un avis émis sur un ancien projet ne soit pas joint au dossier, ni que son existence ne soit pas mentionnée, mais bien que des éléments de l'avis concernant le projet mis à l'enquête publique soient, effectivement, absents du dossier. En l'état, le dossier pourrait être considéré incomplet.

5.2 Généralités

5.2.1 Lisibilité de la carte et conformité à la réalité du terrain

Sur la carte (élément graphique) proposée comme nouvelle carte communale figurent :

- Les routes départementales, les voies communales (Les voies propriétés de la commune qui font partie du domaine public routier communal) et les chemins ruraux (les chemins propriétés de la commune, affectés à l'usage du public mais non classés voies communales et faisant alors partie du domaine privé de la commune).
- Les parcelles cadastrales.

Il s'avère cependant que :

- Les routes, voies et chemins sont difficiles à repérer sur la carte, ne faisant pas l'objet de coloration spécifique, alors que la trame de ces routes, voies et chemins constitue la meilleure façon de se repérer facilement et immédiatement sur une carte. Les habitants de la

commune venus consulter la carte lors des permanences ont eu beaucoup de mal à s'y repérer.

- Il semble qu'une partie des chemins ruraux indiqués sur la carte n'ont plus de réalité physique sur le terrain et ne sont plus praticables.
- La façon de libeller des routes, voies et chemins n'est pas uniforme et mêle parfois un numéro de route, de voie ou de chemin à la dénomination de la voie telle qu'issue des récentes opérations d'adressage et de signalétique.
- Le découpage cadastral n'est pas à jour – il n'incorpore pas un certain nombre de modifications qui apparaissent déjà sur Géoportail

Réponse : Le cadastre sera actualisé dans sa dernière version disponible lors de l'approbation du document. Les routes, voies et chemins identifiés sur le règlement graphique sont issus du cadastre. Ainsi, le fond de carte sera mis à jour, dans la mesure du possible, pour le dossier d'approbation par le bureau d'étude.

Concernant les libellés des voies, le bureau d'étude ne peut pas modifier le fond cadastral.

Commentaire

La remarque sur le libellé des voies ne porte pas sur la façon dont il apparaît sur le fond cadastral, mais sur la façon dont il apparaît sur l'élément graphique de la carte communale.

Observation (M Patrice Deana – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Pourquoi n'a-t-on pas profité de la révision de la carte communale pour y clarifier la situation des chemins ruraux – certains chemins y apparaissant n'existant plus ?

Réponse : Ce travail de mise à jour des voies sera mené par la mairie en parallèle de l'élaboration du PLUi-H. Les routes, voies et chemins identifiés sur le règlement graphique sont issus du cadastre.

Demandes (Commissaire enquêteur) :

- Rendre la carte plus lisible :
 - trouver un moyen de faire apparaître de façon claire la trame des routes, voies et chemins ruraux, par exemple par coloriage
 - libeller les routes, voies et chemins de façon uniforme, et toujours faire apparaître clairement la dénomination de la voie correspondant à l'adressage et à la signalétique actuels

- montrer un découpage cadastral plus à jour, par exemple en utilisant le découpage tel qu'il apparaît à ce jour sur Géoportail et/ou Cadastre.gouv.fr.
- Joindre à la carte une liste, même sommaire, de l'ensemble des routes, voies et chemins de la commune, indiquant au minimum leur statut (route départementale, voie communale, chemin rural...) et leur dénomination telle qu'elle apparaît sur la carte.

Réponse : Le fond de carte sera mis à jour avec le dernier cadastre disponible pour le dossier d'approbation par le bureau d'étude qui joindra un tableau récapitulatif des voies dans la mesure du possible.

Commentaire

Si le bureau d'étude ne peut pas modifier le fond cadastral, rien ne l'empêche de faire l'effort de rendre la carte communale plus lisible pour le public en y rajoutant une couche de données permettant de repérer facilement la trame des routes, voies et chemins à l'aide d'une coloration spécifique et de s'assurer qu'y figurent les dénominations utilisées dans les dernières opérations d'adressage et de signalétique.

5.2.2 Justifications de la révision

Le rapport de présentation annonce deux objectifs à la révision de la carte communale d'Ayzieu :

- *L'entreprise Scierie Ortyl, présente sur la commune depuis plus de 60 ans est située sur des parcelles classées en zone naturelle de la carte communale mais souhaite aujourd'hui développer son activité.*
- *Le maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois.*

Il s'avère (suite à discussion du 21/05/2024 avec M le maire) que le second objectif de « maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois », qui n'est pas explicité dans le dossier, se limite au final au maintien et au développement de la scierie Ortyl, et que la mention « *la commune est soumise à des demandes d'installations d'entreprises mais faute de terrain adéquat elle ne peut y répondre* » figurant dans la délibération du Conseil Municipal du 14/06/2021 ne soit plus d'actualité.

Il peut alors être considéré que les deux objectifs sont liés et se résument à un seul objectif, le maintien et le développement de l'entreprise Scierie Ortyl.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quels sont les objectifs de création d'emploi de la scierie ?

Réponse : En effet, l'objectif principal de la carte communal visait le maintien et le développement de la scierie implantée historiquement sur la commune d'Ayzieu. Le rapport de

présentation précise P172 que « Par ce projet de développement, l'entreprise familiale souhaite conserver les 3 emplois en CDI et continuer à embaucher du personnel saisonnier et intérimaire, voire à plus long terme de créer 1 ou 2 postes de plus à durée indéterminée ».

- La prévision d'augmentation de la population et l'objectif de création de 6 nouveaux logements sont-ils liés directement à l'expansion de la scierie, ou correspondent-ils à un objectif additionnel non cité, par exemple quelque chose comme « permettre l'accueil de nouveaux habitants, en s'alignant sur les objectifs du SCoT en termes de nombre de nouveaux habitants, de nombre de nouveaux logement, et de consommation d'espace » ?

Réponse : la création des logements est liée à l'accueil de nouveaux habitants et à la prise en compte du desserrement des familles.

L'activité de la scierie aura peut-être une incidence sur l'augmentation de la population mais la mairie n'a actuellement aucune vision sur ce sujet.

5.2.3 Identification des modifications proposées et de leurs implications

Il manque au dossier une présentation claire et compréhensible de la révision proposée :

- liste et carte des parcelles concernées par un changement de zonage (de non constructible en constructible et inversement, de ZN en ZNe, ZNi ou ZNp, etc.) et superficies concernées
- implications de ces changements de zonage sur les parcelles concernées.

La p 179/185 du rapport de présentation, « Les espaces protégés » est assez confuse. Elle ne permet pas de comprendre si des zones ZNe, ZNp et ZNi existent déjà dans la carte communale en vigueur ou si elles sont toutes nouvelles, et quels changements sont proposés.

Les seuls changements clairement annoncés et présentés sont le passage en constructible des terrains de la scierie (nouvelle zone ZCe) et de trois parcelles du bourg (nouvelle zone ZC2).

Seules sont indiquées, en toute dernière page 185/185 les surfaces totales de chaque catégorie de zones, dans la carte en vigueur et dans la nouvelle carte proposée.

Il est donc très difficile sinon impossible pour le public, et notamment pour les propriétaires des parcelles concernées, d'appréhender la nature et les implications pour eux de la révision proposée.

Demandes (commissaire enquêteur) :

- Fournir une liste des parcelles concernées par un changement de zonage, avec indication du changement (de non constructible en constructible et inversement, de ZN en ZNe, ZNi ou ZNp ...) et des superficies. Accompagner la liste de cartes.

Réponse : une carte faisant apparaître l'ancien zonage et le nouveau sera ajoutée par le bureau d'étude dans le dossier d'approbation.

Commentaire

L'Article R.161-2 du Code de l'urbanisme² stipule qu'en cas de révision, le rapport de présentation doit justifier les changements apportés à la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. Il semble donc raisonnable de penser que les changements apportés à cette délimitation se doivent d'être bien explicités, et que la présence de deux simples cartes globales couvrant l'ensemble de la commune, une montrant l'avant et une montrant l'après, ne puisse être considérée comme suffisante.

- Fournir une description des implications, en terme de possibilités d'usage et d'obligations, de chacun de ces changements de zonage.

Réponse : En carte communale les implications du zonage sont fixées par le code de l'urbanisme, il n'y a pas de « règlement » comme dans un PLU.

Commentaire

Il semble raisonnable d'explicitier simplement pour le public ces implications dans le corps du rapport de présentation, plutôt que de les obliger à les déduire de la lecture d'un document séparé du dossier (Partie 3 « Modalités d'application des règles générales d'urbanisme », qui n'est même pas référencé dans le corps du rapport et dans laquelle manque l'un des zonages utilisés dans le projet) ou de recherches de documents externes.

5.2.4 Consommation d'espace

La p 183/185 du rapport de présentation indique une « consommation globale du projet » de 0,79 ha qui correspond à la seule mise en place de la nouvelle zone ZC2 en centre bourg mais ne prend en compte ni le classement en zone constructible des terrains de la scierie (considérés comme de la simple densification ?) ni le déclassement de la zone ZC2 de la carte communale en vigueur (sur laquelle le dossier ne donne aucune information).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelles sont les règles de calcul de la consommation d'espace, comment s'appliquent-elles à l'ensemble des zones ZC1, ZC2 et ZCe de la commune, et comment aboutissent-elles au chiffre final de 0,79 ha de consommation d'espace ?

Réponse : La consommation d'espace se définit comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné, il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Ainsi, au regard du projet d'Ayzieu et de la concentration de l'espace constructible au plus près des constructions existantes, seul est

² https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720415

considéré comme de la consommation d'espace le secteur de développement au Nord du bourg d'environ 0,79ha. Un second potentiel identifié dans le bourg est quant à lui considéré comme déjà consommé, il s'agit en effet du jardin d'une construction existante.

Concernant le secteur de la scierie, la seconde version du projet proposée couvre en tant que zone constructible une parcelle qui est déjà exploitée par la scierie et construite historiquement, ce secteur est ainsi considéré comme déjà consommé, sa fonction n'étant ni agricole ni forestière mais comme de l'activité.

5.2.5 Priorisation et urgences

Le dossier n'établit pas de priorisation entre les deux modifications principales proposées, à savoir :

- le passage des terrains de la scierie Ortyl en zone constructible (ZCe) afin de ne pas entraver ses projets d'expansion en cours et la création d'emplois
- le déplacement dans le bourg de la zone constructible ZC2 (constructible sous condition d'équipement) destinée à l'accueil de nouveaux logements et de nouveaux habitants

La commune d'Ayzieu a vocation à être couverte dans un futur proche par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Gascogne. Ce PLUi aura par rapport à une carte communale l'avantage de pouvoir intégrer un règlement opposable définissant les conditions dans lesquelles ces deux zones peuvent être aménagées, pour s'assurer que leur développement se fasse en cohérence avec les objectifs du SCoT, notamment pour ce qui est de l'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins et des publics (Prescriptions P3.1-3 à P3.1-8) et de la protection de l'environnement.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quel est le calendrier prévisionnel de mise en place du PLUi Grand Armagnac ?

Réponse : l'élaboration du PLUi-H du Grand Armagnac débutera en 2025.

Commentaire

Il aurait été utile d'avoir au moins une date estimée de complétion et d'entrée en vigueur de ce PLUi-H.

- Quels sont les degrés d'urgence respectifs de
 - la mise en place de la zone ZCe pour permettre l'expansion de la scierie
 - l'ouverture à la construction de la zone ZC2 (y-a-t-il des demandes ou projets de construction en cours ?)

Réponse : Les 2 zonages correspondent à 2 projets différents. Il n'y a pas de priorité entre les 2.

Commentaire

Ce n'est pas l'impression qui est donnée par le projet de révision dont les seuls objectifs affichés concernent les projets d'expansion de la scierie.

- Quels seraient les instruments disponibles avant mise en place du PLUi pour s'assurer qu'un développement de la nouvelle zone ZC2 proposée ne se fasse pas d'une façon allant à l'encontre des objectifs du SCoT ?

Réponse : la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT. Dans la ZC2, on retrouvera les zones déjà urbanisée et celles ouvertes à l'urbanisation correspondront à la consommation maximale d'espace restante à l'arrêt de la carte communale.

Commentaire

L'affirmation que la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT pose question au vu de l'avis du syndicat mixte du SCoT de Gascogne qui relève de multiples points d'incompatibilité avec le SCoT. À une demande de clarification, la Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA) a répondu :

Réponse CCGA:

Les incompatibilités estimées par le syndicat mixte, seront levées ou justifiées car l'ambition du SCoT sur certains points ne correspond pas à la réalité de terrain (ex : obligation d'assainissement collectif).

Les éléments justifiés ne sont pas "bloquants" pour les services de l'État qui jugeront de la validité de la carte communale au regard du SCoT.

Voir également le commentaire fait en Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2 (p 31).

5.2.6 Conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac

L'avis du SCoT, p6/6, mentionne que la Communauté de communes Grand Armagnac (CCGA) « a examiné et participé à l'évolution du projet » et qu'il « est dommage que ses conclusions ne soient pas reprises afin d'inscrire la carte communale dans la réflexion sur le PLUi à venir. »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelles étaient ces conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac ?

Réponse : la carte communale devant être compatible avec le SCoT s'inscrira dans la réflexion du futur PLUi-H.

Commentaire

Cette réponse semble indiquer qu'il n'y a pas eu de véritable réflexion sur la façon dont la révision proposée s'inscrivait dans un projet de territoire au niveau de la communauté de communes, et qu'une telle réflexion n'était prévue que dans le futur.

5.2.7 Suivi de versions et de révisions

Il y a visiblement eu plusieurs versions du projet de révision de la carte communale.

L'avis du Conseil départemental du Gers (CD32), page 1/4, indique que « *le projet initial a évolué, pour tenir compte de certains avis émis par les Personnes publiques associées (PPA) et la [Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)]* ».

L'avis de la MRAe, p 4/5, indique que « *le précédent projet [...] conduisait à une consommation d'espace totale de 1,67 ha (0,57 ha pour l'habitat et 1,1 ha pour l'activité* » et que « *le nouveau projet est aussi plus resserré que le premier projet autour du bourg et ne comprend plus l'extension pour l'activité de la scierie de 1,1 ha.* »

Le dossier soumis à enquête ne comporte aucune indication de date ou de numéro de version.

Le dossier n'indique pas ce qui a changé et pourquoi. Certains changements transparaissent à travers des incohérences dans le rapport, notamment au sujet des terrains entourant la scierie. Par exemple, la carte p138/185 montre les parcelles Nord 1 & 2 comme « pressenties pour l'extension », ce qui semble correspondre à une ancienne version du projet.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quel est le numéro de version et/ou la date du dossier soumis à enquête, quels éléments a-t-il déjà pris en compte et quels éléments n'a-t-il pas encore pris en compte ?

Réponse : l'enquête publique porte sur le projet arrêté pas sur les versions antérieures qui, de fait, ont été abandonnées par la mairie.

Commentaire

Ne répond pas à la question posée.

- Quelles sont, résumées de façon claire et compréhensible, les évolutions apportées au projet initial, et leurs justifications ?

Réponse : la première version prévoyait en ZCe une partie « stockage de bois » qui ne nécessite aucune construction ni aménagement.

Pour ce qui concerne la ZC2, les parcelles initialement envisagées étaient éloignées du bourg et difficilement aménageables (pour l'une d'entre elles).

Commentaire

Les choses restent un peu confuses. Si les avis émis semblent bien indiquer ce changement de dimension de la zone ZCe, rien ne semble indiquer que le premier projet de révision soumis à avis début 2023 gardait en constructible des parcelles éloignées du bourg. Il aurait été utile d'en savoir plus sur les modifications apportées et sur leurs justifications.

5.2.8 Analyse du parc de logements existants et des besoins

L'analyse du parc de logements existants et des besoins est sommaire, et ne permet pas vraiment de voir, ni comment on en arrive à un besoin de construction de 6 nouveaux logements dans la nouvelle zone ZC2 proposée, ni la diversité nécessaire dans ces nouveaux logements (en nature, taille, type d'accès – achat ou location, etc.).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Une telle analyse du parc de logements existants et des besoins a-t-elle été menée mais pas présentée, ou est-elle prévue avant ouverture de la zone proposée à la construction, afin de guider son développement ?

Réponse : Le nombre de logements attendus s'est d'abord appuyé sur les orientations du SCoT croisé à la réalité de production de nouveaux logements sur les dix dernières années sur la commune et sur le foncier disponible. Au regard de ces ambitions, la collectivité s'est fixée l'ambition de gagner 10 habitants à l'horizon 2030.

Commentaire

Réponse un peu rapide. Par ailleurs, le nombre de nouveaux habitants ciblé reste confus. Annoncé à 10 habitants ici, ainsi que dans les pages 13 et 21/35 du résumé non technique et page 161/185 du rapport de présentation. Annoncé à 12 habitants page 10/23 du résumé non technique et pages 177, 178 et 183/185 du rapport de présentation.

- Le dossier mentionne 18 nouvelles constructions sur la commune entre 2011 et 2022, dont 6 nouveaux logements. Quelle était la nature des 12 autres constructions ?

Réponse : il y a 8 bâtiments agricoles et 4 bâtiments d'activité pour la scierie.

- Quels étaient les types de logements recherchés par les nouveaux arrivants des 10 dernières années, et/ou sait-on ce que recherchent actuellement les nouveaux arrivants dans les communes rurales du territoire (au niveau de la Communauté de communes Grand Armagnac, du PETR Pays d'Armagnac et/ou du territoire couvert par le SCoT de Gascogne) ?

Réponse : « en campagne » c'est principalement la maison individuelle avec jardin qui est recherchée.

Commentaire

L'utilisation de « principalement » semble indiquer que ce n'est pas toujours le cas. Il aurait été utile de développer.

5.2.9 Manque d'appartements et de parc locatif

L'avis du CD32, en page 3/4, note que la commune compte « 96,19 % de maisons individuelles et seulement 4 appartements » et que « avec un parc locatif sous-représenté, la commune ne peut satisfaire les trajectoires résidentielles des personnes désireuses de s'établir sur le territoire ».

Question (commissaire enquêteur) :

- Cette situation peut-elle être prise en compte dans le cadre d'une simple carte communale, par exemple à travers des instruments annexes, est-il prévu de le prendre en compte et dans l'affirmative, comment ?

Réponse : la carte communale n'est pas un outil adapté pour fixer les règles de densité et les types de logements.

Il y peu de demande de location d'appartement.

Commentaire

Il est possible d'explicitier dans le rapport de présentation d'une carte communale le projet souhaité par la commune, même si cela n'y a pas de valeur réglementaire. Voir plus loin Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2 (p 31).

5.2.10 Tourisme et hébergement

Le rapport recense, page 83/185, trois activités de tourisme et d'hébergement.

Question (commissaire enquêteur) :

- Les porteurs de ces activités ont-ils été consultés et ont-ils indiqué des projets de développement, que ces projets nécessitent ou non des ajustements à la carte communale ?

Réponse : pas de projets recensés et la carte communale ne permet pas de répondre à des projets spécifiques.

Commentaire

Cette réponse ne permet pas de savoir si les porteurs de ces activités ont été consultés.

- D'autres activités potentielles de tourisme et d'hébergement ont-elles été identifiées sur la commune ?

Réponse : Aucune autre activité de tourisme et d'hébergement n'ont été identifiées.

5.2.11 Enjeux de mobilité

Il est indiqué, en réponse à l'avis de la DDT du Gers (p 2/3), que les enjeux de mobilité seront pris en compte dans le rapport final.

Question (commissaire enquêteur) :

- De quelle façon est-il prévu de prendre ces enjeux en compte, et de quelle manière est-il envisagé que cela puisse modifier la révision de la carte communale ?

Réponse : la mobilité est un enjeu supra communal auquel la carte communale ne peut pas répondre.

Commentaire

Même si la carte communale ne peut pas répondre aux enjeux de mobilité au niveau d'un territoire plus large, elle peut les prendre en compte dans sa réflexion.

5.2.12 Enjeux environnementaux

L'avis du CD32, p 4/4, formule des recommandations pour la protection des milieux naturels, notamment à travers des actions de sensibilisation, de réalisation d'inventaires et de mise en place de mesures de protection renforcée à l'aide d'une délibération spécifique.

L'avis de la MRAe, p 5/5, recommande « *de traduire l'inventaire naturaliste pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, par des cartographies des secteurs identifiant les enjeux de biodiversité pour s'assurer de leur caractère faible.* »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Comment est-il prévu de prendre en compte ces recommandations ?

Commentaire

Il n'a pas été répondu à cette question.

Dans le tableau des éléments de faune des pages 109 à 111/185 du rapport de présentation, un certain nombre de cases « Enjeux » sont vides.

Réponse : Il s'agit des données disponibles sur le SINP de l'Occitanie qui fait l'inventaire du patrimoine naturel par commune.

Questions (commissaire enquêteur) :

- À quoi correspond l'absence d'information dans ces cases « Enjeux » ? Qu'il n'y en a pas ? Qu'ils ne sont pas connus ? Qu'ils n'ont pas été étudiés ou considérés ?

Réponse : L'absence d'information (P116 exclusivement) témoigne de l'absence d'enjeu sur la thématique au regard de l'absence d'outil mobilisable par la carte communale.

5.2.13 Influence de la vigne sur les choix faits

Il est noté, en p 167/185 du rapport de présentation, que « la présence accrue de vigne sur la commune et à proximité du bourg a orienté les choix de développement pour l'accueil de nouveaux habitants » et, en p 169/185, « le centre-bourg étant contraint par la proximité avec la vigne » sans indication de la façon dont la présence de la vigne a influencé les choix faits.

Questions (commissaire enquêteur) :

- De quelle façon et suivant quels critères la présence de vigne a-t-elle influencé les choix de développement pour l'accueil de nouveaux habitants ?

Réponse : la commune souhaite maintenir la viticulture. Les parcelles comportant des vignes ont vocation à être agricoles. Elles ne sont pas retenues pour accueillir des logements.

Commentaire

Ne répond que partiellement à la question posée. Il semble qu'il a été décidé d'exclure certaines parcelles non parce qu'elles comportaient des vignes mais parce qu'elles étaient proches de vignes.

5.2.14 Concertations avec le public

L'Article L.103-2 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision de carte communale soumise à évaluation environnementale fait « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Comment cette concertation a-t-elle été menée, et quel a été son bilan ?

La population a été informée de la procédure de révision de la carte communale. Aucune remarque n'a été formulée avant l'enquête publique.

À une demande ultérieure de clarification, la Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA) a répondu :

Réponse CCGA:

Seule l'évaluation environnementale de la carte communale est soumise à concertation en amont de l'enquête publique. Les terrains concernés par la révision de la carte communale n'ont pas d'incidence sur l'évaluation environnementale.

Au vu du type de document d'urbanisme et du faible enjeu environnemental, la mairie a mis à disposition le dossier de révision mais personne ne l'a consulté.

Commentaire

Le commissaire enquêteur prend acte qu'il semble bien qu'aucune « concertation associant [...] les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées » n'a véritablement été menée.

5.2.15 Concertations avec les collectivités territoriales

Il semble qu'il n'a pas été fait appel au SCoT pour une co-construction du projet, et que l'on se soit contenté de recueillir son avis (cf avis du SCoT, p 6/6 : « Il est également dommage que le syndicat mixte du SCoT n'ait pas été sollicité dans le cadre de la réflexion d'amélioration du projet suite au premier avis. »).

Aucune indication n'est donnée sur une éventuelle implication des services d'Urbanisme du PETR Pays d'Armagnac, qui sont à même de fournir une assistance à l'élaboration des documents de planification en cohérence avec le projet de territoire du PETR.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelle a été le niveau d'implication des collectivités territoriales compétentes dans l'élaboration du projet de révision de la carte communale ?

Réponse : le PETR n'a pris la compétence « assistance à l'élaboration des documents de planification » que récemment, il en va de même pour la Communauté de communes du Grand Armagnac.

De plus le PETR Pays d'Armagnac n'instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme de la commune que depuis janvier 2024.

Le SCoT n'était pas approuvé lors du lancement de la procédure de révision de la carte communale dont les enjeux en termes d'organisation de l'aménagement de l'espace sont très limités.

Commentaire

Le SCoT de Gascogne a été élaboré et approuvé suffisamment tôt pour qu'il soit pris en compte et pour que le Syndicat mixte du SCoT soit associé à l'évolution du projet, notamment entre la première version soumise à avis début 2023 et la version modifiée mise à l'enquête publique. Il est de plus permis de douter que l'opinion exprimée que « *les enjeux [de la procédure de révision de la carte communale] en termes d'organisation de l'aménagement de l'espace sont très limités* » soit largement partagée.

5.3 Zone ZC1

5.3.1 Clarification de l'évolution proposée

Le dossier ne contient des informations que sur l'étendue de la nouvelle zone ZC1, proposée (cartes en p 182/185 du rapport de présentation et sur le document graphique), et aucune sur l'étendue de la zone ZC1 de la carte communale en vigueur.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir, et intégrer au rapport de présentation, deux cartes parallèles, à la même échelle et sur le même fond cartographique, des deux versions de zone ZC1 – version en vigueur et version proposée

Réponse : cette demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation.

5.3.2 Enjeux environnementaux

L'avis de la DDT du Gers, p 3/3, propose un ajustement de la zone ZC1 avec mise en place d'un corridor ZN.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Est-il prévu de retenir cette proposition, et dans la négative, pourquoi ?

Réponse : la zone concernée sera compter comme ENAF avec deux logements

Commentaire

Réponse incomplète. Il aurait été utile de savoir pourquoi cette proposition n'était pas retenue.

5.3.3 Déclassement de parcelles actuellement constructibles

Demande (de M Francis Lannelongue – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Que ses deux terrains actuellement constructibles et mis à la vente, après engagement de frais de bornage, restent constructibles et que les termes des Certificats d'urbanisme opérationnels délivrés pour ces deux terrains soient respectés.

(Note : il s'agit de deux terrains d'environ 3000m² chacun, l'un à proximité du cimetière, au niveau des parcelles B104 et B570, l'autre au niveau des parcelles B688, 690 et 692).

Réponse : la parcelle B688 n'était pas constructible dans la carte communale actuelle, les parcelles B690 et B692 ne l'étaient que partiellement. Toutes ces parcelles sont en extension du bourg et seront donc non constructibles à l'approbation de la carte communale.

Commentaire

La première partie de la réponse est incorrecte. La parcelle 690 est l'une des parties actuellement entièrement constructibles de l'ancienne parcelle 342 et la parcelle 692 l'une des parties actuellement entièrement constructibles d'une ancienne parcelle (qui semble être numérotée 345 sur la carte communale en vigueur). Si la parcelle 688 n'est effectivement pas constructible, elle fait bien partie d'un terrain de 3000m² constitué des parcelles 688, 690 et 692, terrain pour lequel un certificat d'urbanisme opérationnel (N° CU 032 025 24 A0005) a été délivré le 03 mai 2024. Ce certificat indique qu'un projet de construction y est possible sur les parcelles 690 et 692, sous un certain nombre de réserves, mais indique qu'un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la révision de la carte communale en cours.

D'un point de vue formel, la deuxième partie de la réponse devrait plutôt être quelque chose comme « Toutes ces parcelles sont en extension du bourg et le projet de révision propose de les rendre non constructibles ».

Quant à l'autre terrain, à proximité du cimetière, au niveau des parcelles B104 et B570, il semble que le Certificat d'urbanisme opérationnel qui y avait été délivré ait fait l'objet d'un refus de prorogation en date du 23 février 2024.

Demande (de M Sylvain Roland-Billecart – inscrite dans le registre d'enquête le 21 juin 2024) :

- Que les parcelles B599, 601 et 649 restent constructibles.
(Note : il s'agit des parcelles aux alentours immédiats de l'ancien presbytère, domicile de M et Mme Roland-Billecart, parcelles leur appartenant).

Réponse : La mairie ne souhaite pas densifier cette partie en extension du bourg. Les parcelles B599, B601 et B649 ne seront pas maintenues constructibles.

Commentaire

De même, la deuxième partie de la réponse devrait plutôt être quelque chose comme « Le projet de révision propose de rendre non constructibles les parcelles B599, B601 et B649 ».

5.4 Zones ZC2

Ces zones ZC2, dédiées à des constructions nouvelles, soulèvent des enjeux de contrôle de l'urbanisation, et de possibilité – ou pas – d'assurer une urbanisation conforme aux principes d'urbanisation choisis par la commune et conforme aux prescriptions du SCoT de Gascogne.

5.4.1 Évolution proposée

Le dossier ne contient des informations que sur l'étendue de la nouvelle zone ZC2 proposée dans le bourg en extension de la zone ZC1, et aucune sur l'étendue de la ou des zones ZC2 de la carte communale en vigueur.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir, et intégrer au rapport de présentation, deux cartes parallèles, à la même échelle et sur le même fond cartographique, des deux versions de zones ZC2 – version en vigueur et version proposée.

Réponse : cette carte sera ajoutée

5.4.2 Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2

Le dossier mentionne à plusieurs reprises qu'une partie du foncier de la nouvelle zone ZC2 est propriété de la commune et que cela permettra à la commune d'orienter son développement (ce qui serait utile en l'absence de PLU ou PLUi pouvant appliquer à ces terrains des règles précises opposables), et le lecteur est assez facilement amené à penser que la majorité de ce foncier est propriété de la commune :

Rapport de présentation p 169/185 : « La collectivité dans ce projet fait également le choix de valoriser du foncier dont elle est propriétaire pour maîtriser le projet de développement et ouvrir à des formes d'habitat qu'elle pourra orienter » et « l'urbanisation sera exclusivement implantée sur le bourg, sur un foncier en partie propriété communale pour un projet de 7 880 m². »

Rapport de présentation p 170/185 : « Les principes d'urbanisation envisagés par la commune sont les suivants La réalisation d'une partie du projet sur un foncier communal permettra de mettre en œuvre ces principes ».

Avis du SCoT, p 2/6 : « À l'horizon 2030, la commune envisage [...] nécessitant la production de 6 logements supplémentaires qui seront produits sur une zone ZC2 de 0.79 ha [...] dont la commune est propriétaire »

Il s'avère cependant que la majorité de ce foncier est privé, et que la partie propriété de la commune serait majoritairement utilisée pour mettre en place une voirie (voies d'accès et stationnements). Les 6 logements se trouveraient alors construits en grande partie, sinon en totalité, sur du foncier privé, sur lequel il sera difficile pour la commune, dans le cadre d'une simple carte communale, d'imposer

la mise en œuvre des « principes d'urbanisations envisagés par la commune » présentés en p 170/185, notamment pour ce qui est de la diversification de l'offre.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelle est la répartition de propriété publique/privée des parcelles de la nouvelle zone ZC2 proposée ? Joindre une carte.

Réponse : cette précision n'a pas lieu d'être, le projet d'aménagement du bourg porté par la commune doit répondre à l'intérêt général que les parcelles lui appartiennent ou pas.

Commentaire

Cette précision n'aurait peut-être pas lieu d'être si le projet ne spécifiait pas dans le rapport de présentation que

- (page 169/185) « la collectivité dans ce projet fait [...] le choix de valoriser du foncier dont elle est propriétaire pour maîtriser le projet de développement et ouvrir à des formes d'habitat qu'elle pourra orienter »
- (page 170/185) « la réalisation d'une partie du projet sur un foncier communal permettra de mettre en œuvre [les principes d'urbanisations envisagés par la commune] ».

Si la partie propriété de la commune est limitée, comme elle semble l'être, ces assertions pourraient alors être considérées comme trompeuses.

- Quels moyens sont-ils possibles, et prévus, pour s'assurer que l'urbanisation de cette zone ZC2 suive les principes d'urbanisation choisis par la commune et les prescriptions du SCoT de Gascogne ?

Réponse : la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT. Dans la ZC2, on retrouvera les zones déjà urbanisée et celles ouvertes à l'urbanisation correspondront à la consommation maximale d'espace restante à l'arrêt de la carte communale.

Commentaire

De nouveau, l'affirmation que la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT pose question au vu de l'avis du syndicat mixte du SCoT de Gascogne qui relève de multiples points d'incompatibilité avec le SCoT. À une demande de clarification, la Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA) a répondu :

Réponse CCGA:

Les incompatibilités estimées par le syndicat mixte, seront levées ou justifiées car l'ambition du SCoT sur certains points ne correspond pas à la réalité de terrain (ex : obligation d'assainissement collectif).

Les éléments justifiés ne sont pas "bloquants" pour les services de l'État qui jugeront de la validité de la carte communale au regard du SCoT.

- Un projet de l'aménagement souhaité (voirie comprise) a-t-il été ébauché, et dans l'affirmative, quel est-il ? Joindre un plan.

Réponse : la carte communale ne permet de faire des projections (pas d'OAP comme dans un PLU).

Commentaire

Pour être plus précis, la carte communale ne permet pas l'inclusion d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) qui y ait valeur réglementaire, comme elle l'a dans un PLU.

Cependant, il est tout à fait possible d'inclure dans le rapport de présentation d'une carte communale, par exemple pour l'aménagement de cette zone ZC2, un exposé des orientations souhaitées par la commune (par exemple en termes de densité, de type de logement, de modes de constructions ou d'assainissement), et de comment elle compte s'y prendre pour les mettre en œuvre.

Cet exposé traduisant la volonté politique de la commune aurait l'avantage, même sans avoir de valeur réglementaire, de pouvoir guider à la fois les personnes déposant des permis de construire et les personnes devant les instruire.

Élaboré sur le modèle d'une OAP, même simplifié, cet exposé serait directement utilisable dans la préparation du PLUi-H.

En se référant à certains éléments du SCoT, cet exposé pourrait faciliter la compatibilité de la carte communale avec le SCoT, limiter les risques de contentieux et protéger les élus en cas de contentieux.

5.4.3 Trame verte et bleue

L'avis du SCoT, p 5/6, note que la justification des choix faits au niveau de la nouvelle zone ZC2 ne font pas état de la Trame verte et bleue.

Questions (commissaire enquêteur) :

- La trame verte et bleue a-t-elle été prise en compte dans les choix faits au niveau de la nouvelle zone ZC2, et dans l'affirmative, de quelle façon ? Joindre une carte.

Réponse : la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT. Dans la ZC2, on retrouvera les zones déjà urbanisée et celles ouvertes à l'urbanisation correspondront à la consommation maximale d'espace restante à l'arrêt de la carte communale.

Commentaire

De nouveau, l'affirmation que la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT pose question au vu de l'avis du syndicat mixte du SCoT de Gascogne qui relève de multiples points d'incompatibilité avec le SCoT. À une demande de clarification, la Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA) a répondu :

Réponse CCGA:

Les incompatibilités estimées par le syndicat mixte, seront levées ou justifiées car l'ambition du SCoT sur certains points ne correspond pas à la réalité de terrain (ex : obligation d'assainissement collectif).

Les éléments justifiés ne sont pas "bloquants" pour les services de l'État qui jugeront de la validité de la carte communale au regard du SCoT.

5.5 Zone ZCe (Scierie) et alentours

Le document graphique et la page 10/21 de la note de présentation de l'enquête publique indiquent le projet de limiter le classement en zone constructible ZCe à l'emprise actuelle de la scierie, moins une bande de quelques mètres en lisières Nord et Est à classer en zone naturelle inondable ZNi.

Les bandes ZNi sont mises en place pour « ne pas impacter la continuité écologique déjà dégradée » (p 20/23 du résumé non technique de l'évaluation environnementale, p 39/49 de l'évaluation environnementale). La p 157/185 du rapport de présentation indique une « rupture des continuités écologiques locales » le long de la bande Nord.

Les parcelles 1 et 2 au Nord, de l'autre côté de cette bande Nord, initialement pressenties pour un classement en zone constructible, sont vouées à demeurer en zone naturelle (ZNe), et pourraient être utilisées pour un stockage de bois en plein air.

Ces deux parcelles Nord présentent des enjeux environnementaux importants qu'il convient de préserver (cf avis du SCoT, p 4/6).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Des mesures sont-elles prévues pour rétablir puis maintenir la continuité écologique le long de la bande ZNi en lisière Nord de la scierie, et dans l'affirmative, quelles sont-elles ?

Réponse : La carte communale ne permet pas de mobiliser d'outils permettant la revalorisation des continuités écologiques.

Commentaire

Rien n'empêche la commune de rechercher quels autres outils pourraient, en complément de la carte communale et en attendant la mise en place du PLUi-H, contribuer à restaurer ou maintenir cette continuité écologique.

- Est-il prévu d'utiliser les parcelles Nord pour du stockage, et dans l'affirmative, qu'est-il prévu pour prendre en compte les enjeux environnementaux de ces parcelles ?

Réponse : le bois est stocké sans aménagement sur ces parcelles depuis des années.

Commentaire

Ne répond pas à la question posée. Le fait que ces parcelles puissent être déjà utilisées pour du stockage ne signifie pas absence d'enjeux environnementaux.

5.6 Énergies renouvelables

Demande (de M Francis Lannelongue – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Que la carte communale permette l'installation de panneaux photovoltaïques sur ses parcelles B316, 317 et 333 (anciennement boisées mais ayant fait récemment l'objet d'une coupe rase alors qu'il n'avait demandé qu'une coupe sélective à l'entreprise missionnée) ainsi que sur les parcelles agricoles voisines B313 et 687, l'ensemble pouvant facilement être raccordé au réseau électrique.

(Note : dans le projet actuel, les parcelles B316, 317 et 333 se retrouveraient en zone naturelle protégée (ZNp) et les parcelles B313 et 687 en zone naturelle (ZN)).

Réponse : la carte communale n'est pas l'outil adapté pour autoriser l'installation de centrales photovoltaïques au sol.

En cas de projet de production d'énergie peuvent être accordé s'ils répondent aux critères fixés par les décrets en vigueur (décembre 2023).

5.7 Observations générales sur la forme

Observations (commissaire enquêteur) :

- Il n'y a aucune indication de numéro de version ou de date sur les documents constituant le dossier.

Réponse : pas nécessaire, l'enquête porte sur le projet arrêté qui a été soumis aux PPA.

Commentaire

Indiquer un numéro de version ou une date sur chaque version du projet, pratique tout à fait courante, est un bon moyen d'assurer un bon suivi de ses évolutions, notamment la prise en compte

de corrections ou de mises à jour à effectuer, et de savoir à quelle version se rapportent avis et commentaires divers – des points qui s'avèrent tous faibles dans ce dossier.

- Il n'y a pas d'indication de la position du dossier dans le cheminement d'élaboration du projet, quelles modifications ont été apportées, en réponses à quels apports, etc.

Réponse : pas nécessaire, l'enquête porte sur le projet arrêté qui a été soumis aux PPA.

Commentaire

Peut-être, mais les avis se réfèrent à des versions précédentes, et à des modifications apportées entre versions. Voir commentaire précédent.

- Le dossier ne donne pas un état des lieux de la carte communale actuelle, ne dresse pas la liste des changements proposés à la carte communale et n'explique pas leurs implications pour les propriétaires des parcelles concernées.

Réponse : les implications du changement de « zone » sont la constructibilité ou de la parcelle.

Commentaire

Voir commentaires précédents sous Identification des modifications proposées et de leurs implications (p 19).

- Les figures ne sont pas toutes numérotées, et il en manque un index.

Réponse : le document sera mis à jour avant l'approbation.

- Le document comporte un certain nombre de coquilles, et se réfère régulièrement au « PLU » au lieu de la « carte communale ».

Réponse : le document sera mis à jour avant l'approbation.

Commentaire

Il est surprenant et regrettable que certaines de ces coquilles, notamment les mentions régulières à « PLU » au lieu de la « carte communale », n'aient toujours pas été corrigées alors qu'elles ont déjà été pointées dans des avis rendus par des personnalités publiques associées une première fois début 2023 et une seconde fois début 2024, les personnes ayant rédigé ces avis ayant pris la peine de pointer ces coquilles afin d'aider les rédacteurs du document à l'améliorer.

5.8 Incohérences ou éléments caducs repérés, questionnements

5.8.1 Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Observation (commissaire enquêteur) :

- Le document n'est identifié que comme « Résumé non technique » en page de garde, et comme « Évaluation environnementale » dans les pieds de page.

5.8.2 Rapport de présentation

Observations (commissaire enquêteur) :

- p 14/185
 - Mention de versions caduques du Contrat régional unique et du programme LEADER
 - Manque une mention que le projet de territoire 2021-2026 du PETR Pays d'Armagnac a bien avancé et qu'une version 1 « de proposition » est disponible
- p 35/185
 - « Ainsi, 76.5 % des actifs.... » : les éléments chiffrés permettant d'établir le lien causal annoncé par « ainsi » ne figurent pas avant ce « ainsi ».
 - La figure 25 n'indique pas la « zone » à laquelle les chiffres se réfèrent. Si cette zone correspond bien à Ayzieu, on arrive effectivement pour 2019 à $52/(52+16) = 76.5$ % des actifs travaillant en dehors de la commune. Mais ce tableau, hormis le fait qu'il n'est pas identifié, se trouve bien après.
- p 37/185
 - « ces relevés font apparaître deux éléments... » : le premier des deux éléments n'est en rien révélé par les relevés en question
- p 38/185
 - la carte et la description des transports en commun ne semble pas correspondre à la réalité actuelle. En particulier, la ligne Agen-Pau ne semble pas, ou plus, traverser la communauté de communes, et il ne semble pas « possible de rejoindre [...] Pau depuis Éauze ».
- p 47 et 52/185
 - Les chiffres de SAU de la commune sont exposés de façon confuse. Si les chiffres du recensement Agreste n'ont rien à voir avec la SAU effective sur l'emprise de la commune, les donner n'apporte rien sinon de la confusion. Se contenter de « Sur les 1384 ha que représente la commune d'Ayzieu, 930 ha étaient cultivés en 2020, soit 67,1 % de la surface communale » serait à la fois plus concis, plus précis et plus compréhensible.

- p 79/185
 - Le total de 1,1 ha ne correspond pas au total des chiffres donnés dans le tableau : $0,15+0,83=0,98$
 - Il serait plus cohérent de libeller la première ligne du tableau « Densification par division parcellaire » plutôt que juste « Division parcellaire ». De plus, cela aurait l'avantage de rendre plus clair que le total annoncé dans le texte est bien un « total de densification ».
- p 83/185
 - « recense sur son territoire deux activités » précède une liste de trois activités
- p 88/185
 - « Début 2022, la campagne de contrôle périodique [...] n'a pas encore débuté, les résultats ne sont de ce fait pas disponibles » : les résultats doivent maintenant être disponibles et manquent donc ici
- p 91/185
 - Contradiction entre « ce premier objectif [de permettre à 100 % des Gersois de bénéficier d'un débit supérieur à 8 Mbit/s] est atteint depuis 2017 » et « le reste de la commune est couvert par un réseau [...] entre moins de 3 Mbit/s et 8 Mbit/s ».
- p 96/185
 - ce dossier mis à l'enquête publique étant destiné au grand public, il aurait été plus judicieux de décrire l'âge des formations d'alluvions en utilisant une autre échelle que l'échelle BP.
- p 112/185
 - Il aurait été utile de superposer à la carte de la Figure 81 les zones ZC2 et ZCe proposées, ainsi que la zone ZC1 actuelle.
- p 113/185
 - La phrase « Le reste du territoire est maillé par un ensemble de haies, véritable trame indispensable au fonctionnement des ... » est incomplète
- p 121/185
 - Le texte ne reflète pas le fait que le SCoT de Gascogne a été approuvé.
- p 127/185
 - La commune d'Ayzieu n'est pas comprise dans l'aire des AOC Haut Armagnac et Tenareze
 - la commune d'Ayzieu n'est pas comprise dans la plupart des appellations Comté Tolosan listées

- p 137-138/185
 - La description de la p 137 « ...augmenter sa surface foncière ... les deux parcelles pressenties pour l'extension sont celles situées immédiatement au nord de la scierie actuelle » et la carte de la p 138 ne correspondent pas au projet actuel, tel que déduit du document graphique et de la p 10/21 de la note de présentation de l'enquête publique.
- p 144/185
 - « Dans l'environnement immédiat, les parcelles sont principalement dédiées à l'agriculture » : mais il y a 3 habitations à proximité immédiate ?
- p 161 et 162/185 :
 - Incohérences dans les nombres d'habitants à accueillir :
 - p 161 : « [la commune] porte [...] un projet qui se traduit par l'accueil de 10 nouveaux habitants [...] à l'horizon 2040 »
 - p 162/185 : « la commune a fait le choix de porter un projet [...] soit un accueil de 12 habitants entre 2020 et 2030 »
- p 169/185
 - « ... une zone N de 5m de large a été positionnée à l'intérieur de l'ensemble visé pour l'urbanisation... » : n'est-ce pas « en lisière » plutôt que « à l'intérieur » ?
- p 171/185
 - « cf. figure n°85 Bâtiment 1 » : la figure 85 (p 165) est un tableau de chiffres tiré du SCoT. Il semble qu'il s'agit plutôt de la figure 90, p 174
- p 172/185
 - de même, les 4 mentions de la figure 85 sont à remplacer par des mentions de la figure 90
 - « Afin de finaliser cette étape de développement, l'entreprise a obtenu des financements désireux de soutenir notre filière » : c'est « sa » filière. L'utilisation de « notre » pourrait laisser penser que c'est la scierie, un intérêt privé, qui a écrit le projet de révision...
- p 177/185, dans « Ce que l'on retient »
 - « Le projet souhaite également accompagner le développement d'une entreprise historique et familiale en l'identifiant sur le document graphique, néanmoins ce projet n'engendre aucune consommation d'espace » : ce qui veut dire ?
- p 183/185

- Dans la figure 96, les libellés de catégories ne devraient-elles pas être « *Densification par division parcellaire* » (au lieu de « *Division parcellaire* ») et « *Densification par comblement des dents creuses* » (au lieu de « *Densification* »), comme en p 79/185 ?
- p 185/185
 - Le titre « *Les évolutions du document* » apporte un peu de confusion. Quel document ? Le rapport de présentation, la carte communale ?
 - Dans le tableau (figure 99) la carte communale proposée est désignée en tête de colonne de droite par « *carte communale de 2022* » et dans la légende par « *projet de carte communale 2023* ».

Réponse : Le rapport de présentation et le résumé non technique seront mis à jour par le bureau d'étude avant approbation.

Commentaire

Il est regrettable que le document n'ait visiblement pas fait l'objet d'une relecture complète et attentionnée, ni avant soumission à l'avis des personnes publiques associées, ni ensuite avant mise à l'enquête publique.

6 Bilan

6.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée suivant les règles.

Le public s'est peu impliqué et la majorité des observations émises au final sont des observations exprimées par le commissaire enquêteur et découlant, soit de son étude du dossier, soit des échanges avec les membres du public lors des permanences, et notamment de l'observation de leurs difficultés de compréhension du dossier et des enjeux.

Un certain nombre de réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse sont très succinctes, incomplètes ou hors sujet.

6.2 Incidence sur le milieu environnant

Aucun enjeu environnemental majeur n'a été soulevé. Il conviendra cependant de recommander que soient prises en compte les suggestions ou recommandations suivantes contenues dans les avis des PPA :

- la mise en œuvre d'actions de sensibilisation (voir avis du Conseil départemental du Gers, p 12)

- la traduction de l'inventaire naturaliste pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat par des cartographies des secteurs identifiant les enjeux de biodiversité pour s'assurer de leur caractère faible (voir avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie, p 15)
- l'extension, vers l'ouest, de la frange urbaine proposée à l'ouest et au nord de la nouvelle zone ZC2 proposée (voir avis de la Direction départementale des territoires (DDT) du Gers, p 14)
- la mise en œuvre de mesures de restauration et résorption de la discontinuité écologique humide à la limite nord de la scierie (voir avis du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne, p 13)

6.3 Impressions générales

Les impressions générales suivantes se sont dégagées de l'étude du dossier, des échanges avec le public, des consultations et des réponses apportées :

- Un projet initial, soumis début 2023 à l'avis des PPA, avait bien pris en compte l'objectif initial de permettre le développement des activités de la scierie, et y avait rajouté une reconfiguration et rationalisation des zones urbanisées et à urbaniser dans et autour du centre-bourg, ainsi qu'une réorganisation du zonage des zones naturelles et agricoles.
- Le projet a été relativement peu modifié ensuite et les modifications apportées n'ont pris en compte qu'une modeste partie des avis reçus.
- Le projet n'a pas fait l'objet de véritable concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.
- Les modifications apportées montrent peu d'efforts pour inscrire la carte communale dans le projet de territoire du SCoT de Gascogne et pour la rendre compatible avec ce SCoT.
- Les documents soumis aux avis des PPA puis à enquête publique montrent un certain nombre d'incohérences et révèlent un manque de suivi de mises à jour et de corrections, qui pourrait, au mieux, résulter d'un manque de moyens disponibles.
- Un certain nombre de réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse sont très succinctes, incomplètes ou hors sujet et peinent à confirmer une volonté de continuer à améliorer le projet, notamment pour ce qui est de la lisibilité des documents et de la recherche de compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

6.4 Pertinence du projet

Le projet de révision est d'abord motivé par le désir de permettre le développement des activités de la scierie.

Il y a cependant également une obligation de mettre la carte communale en compatibilité avec le SCoT de Gascogne. En cas d'incompatibilité, la carte communale est fragilisée et les décisions (autorisation ou refus d'autorisation d'urbanisme) qui seraient prises sur la base des dispositions non compatibles pourraient être annulées.

Il est donc pertinent de réviser la carte communale d'Ayzieu, mais à condition d'assurer la compatibilité de la nouvelle carte avec le SCoT.

Fait à Lupiac le 21 juillet 2024

Antoine Guichard, Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a complex, somewhat abstract shape. The signature is positioned to the right of the typed name.

B Conclusions motivées

Conclusions motivées sur le projet de révision de la carte communale d'Ayzieu soumis à enquête publique du 21 mai au 21 juin 2024.

1 Rappels

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la révision de la carte communale de la commune d'Ayzieu (Gers). La version actuellement en vigueur a été approuvée le 11 avril 2013.

L'objectif annoncé de cette révision est de permettre la prise en compte des deux points suivants :

- Le souhait de l'entreprise Scierie Ortyl, présente sur la commune depuis plus de 60 ans et située sur des parcelles classées en zone naturelle de la carte communale, de développer son activité
- Le maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois.

Ces deux points sont en réalité liés sinon confondus, les jeunes entrepreneurs en question étant ceux de l'entreprise Scierie Ortyl et le développement de la filière bois correspondant au développement de l'activité de cette entreprise.

La révision proposée concerne cependant également une redéfinition des zones constructibles ZC2 (constructibles sous réserve des équipements) avec un objectif de création de six nouveaux logements à l'horizon 2030, en marge du centre-bourg actuel, ainsi qu'une réorganisation du zonage des zones naturelles et agricoles.

La carte révisée a obligation de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne, devenu exécutoire le 22 avril 2023.

1.2 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la décision n° E24000029/64 du 15 avril 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Pau désignant M Antoine Guichard en qualité de commissaire enquêteur et à l'arrêté n° 2024-AG-01 de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Grand Armagnac en date du 25 avril 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du mardi 21 mai au vendredi 21 juin 2024. Ses modalités ont été respectées.

2 Motivations

Le commissaire enquêteur

A constaté

- Le respect des modalités de l'enquête publique
- La mise à disposition effective du dossier d'enquête
- La possibilité effective pour le public de contribuer à l'enquête

Est satisfait, au vu du dossier, au vu des observations reçues, au vu des réponses qui y ont été apportées et au vu des diverses consultations et investigations annexes, que

- La composition du dossier et la procédure suivie sont conformes au cadre législatif et réglementaire, exposé dans le rapport d'enquête en A1 Objet, cadre et enjeux de l'enquête publique (p 4).
- La révision de la carte communale d'Ayzieu est à la fois
 - bienvenue en ce qu'elle répond aux besoins de développement de l'activité de la scierie Ortyl ; et
 - nécessaire à la mise en compatibilité de la carte communale avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne.
- Le projet de révision ne soulève aucun enjeu environnemental majeur.

Note que

- le projet n'a pas reçu d'avis défavorable des services de l'état, ou d'autres organismes consultés ; mais que
- l'analyse du projet par le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne révèle de multiple points d'incompatibilité avec le SCoT ;
- en cas d'incompatibilité avec le SCoT, la carte communale est fragilisée et les décisions (autorisation ou refus d'autorisation d'urbanisme) qui seraient prises sur la base des dispositions non compatibles pourraient être annulées ; et
- la compatibilité d'une carte communale avec le SCoT réduit les risques de contentieux et protège l'autorité délivrant les permis (le maire, au nom de la commune).

Constate que

- Un projet initial, soumis début 2023 à l'avis des personnalités publiques associées (PPA), avait bien pris en compte l'objectif initial de permettre le développement des activités de la scierie, et y avait rajouté une reconfiguration et rationalisation des zones urbanisées et à urbaniser dans et autour du centre-bourg, ainsi qu'une réorganisation du zonage des zones naturelles et agricoles.
- Le projet a été relativement peu modifié ensuite et les modifications apportées n'ont pris en compte qu'une modeste partie des avis reçus.

- Le projet n'a pas fait l'objet de véritable concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.
- Les modifications apportées montrent peu d'efforts pour inscrire la carte communale dans le projet de territoire du SCoT de Gascogne et pour la rendre compatible avec ce SCoT.
- Les documents soumis aux avis des PPA puis à enquête publique montrent un certain nombre d'incohérences et révèlent un manque de suivi de mises à jour et de corrections, qui pourrait, au mieux, résulter d'un manque de moyens disponibles.
- Un certain nombre de réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse sont très succinctes, incomplètes ou hors sujet et peinent à confirmer une volonté de continuer à améliorer le projet, notamment pour ce qui est de la lisibilité des documents et de la recherche de compatibilité avec le SCoT.

3 Avis

En conséquence de quoi le commissaire enquêteur

Recommande que le maître d'ouvrage :

- Reconsidère la prise en compte des suggestions ou recommandations suivantes contenues dans les avis des PPA :
 - la mise en œuvre d'actions de sensibilisation (voir rapport d'enquête 4.1 - avis du Conseil départemental du Gers, p 12)
 - la traduction de l'inventaire naturaliste pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat par des cartographies des secteurs identifiant les enjeux de biodiversité pour s'assurer de leur caractère faible (voir rapport d'enquête 4.7 - avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie, p 15)
 - l'extension, vers l'ouest, de la frange urbaine proposée à l'ouest et au nord de la nouvelle zone ZC2 proposée (voir rapport d'enquête 4.4 - avis de la Direction départementale des territoires (DDT) du Gers, p 14)
 - la mise en œuvre de mesures de restauration et résorption de la discontinuité écologique humide à la limite nord de la scierie (voir rapport d'enquête 4.2 - avis du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne, p 13)
- Rende le rapport de présentation plus lisible pour le public en y incorporant
 - une liste des parcelles concernées par un passage de constructible en non constructible, et vice-versa, accompagnée de la visualisation de ces parcelles sur des cartes
 - une description des implications, en terme de possibilités d'usage et d'obligations, de chacun de ces changements de zonage
- Développe la version finale du projet en concertation avec le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne

Et :

Donne un **AVIS FAVORABLE**
à la révision de la carte communale d'Ayzieu

Sous les réserves suivantes :

- Que l'élément graphique de la carte communale soit rendu plus lisible pour le public en y faisant apparaître
 - la trame des routes, voies et chemins à l'aide d'une coloration spécifique ; et
 - les libellés des routes, voies et chemins tels qu'utilisés dans les dernières opérations d'adressage et de signalétique.
- Que soit incorporé au rapport de présentation un exposé des orientations souhaitées par la commune pour l'aménagement de la zone ZC2 (par exemple en termes de densité, de type de logement, de modes de constructions ou d'assainissement), et de comment elle compte s'y prendre pour les mettre en œuvre, sur le modèle d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation), même si celle-ci ne pourra y avoir valeur réglementaire.
- Que le projet final fasse l'objet d'un avis du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne qui « n'appelle pas de remarque au regard de la compatibilité avec le SCoT ».

Fait à Lupiac le 21 juillet 2024

Antoine Guichard, Commissaire enquêteur



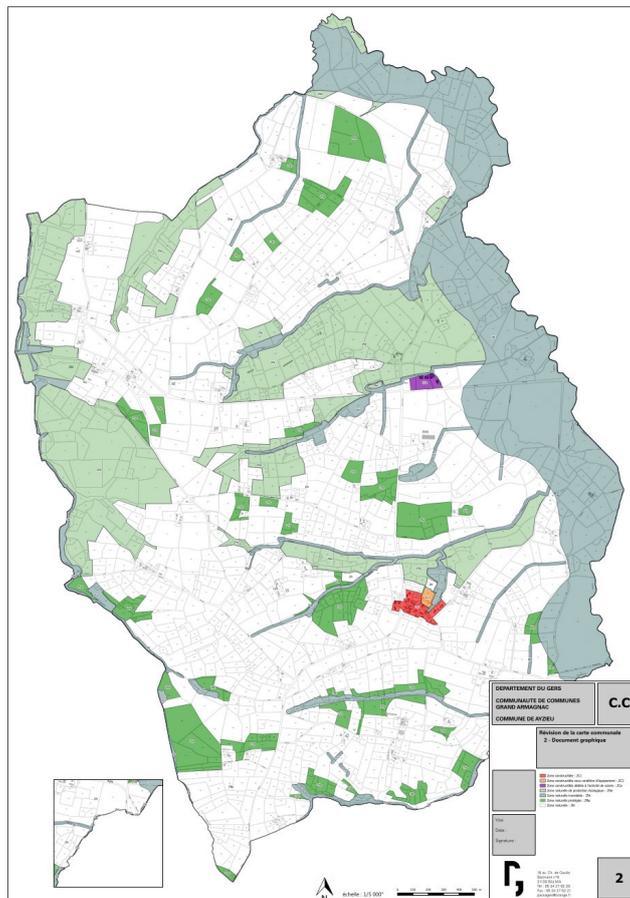
C Annexes

(en pages suivantes)

- Procès-verbal des observations dressé par le commissaire enquêteur, daté du 24 juin 2024
- Mémoire en réponse aux observations émises, dressé par la Communauté de communes du Grand Armagnac, daté du 09 juillet 2024

Enquête publique sur la révision de la carte communale de la commune d'Ayzieu (Gers)

Procès-verbal des observations



Antoine Guichard, Commissaire enquêteur
(antoine.guichard@e.email)

24 juin 2024

Sommaire

Introduction.....	3
Objet de l'enquête publique.....	3
Calendrier et lieux de l'enquête publique.....	3
Publicité de l'enquête.....	3
Consultation du dossier du projet.....	4
Possibilités de recueil des observations du public.....	4
Observations émises.....	4
Registre des observations.....	5
Éléments manquants dans le dossier.....	5
Avis du SCoT.....	5
Généralités.....	5
Lisibilité de la carte et conformité à la réalité du terrain.....	5
Justifications de la révision.....	6
Identification des modifications proposées et de leurs implications.....	7
Consommation d'espace.....	8
Priorisation et urgences.....	8
Conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac.....	9
Suivi de versions et de révisions.....	9
Analyse du parc de logements existants et des besoins.....	9
Manque d'appartements et de parc locatif.....	10
Tourisme et hébergement.....	10
Enjeux de mobilité.....	10
Enjeux environnementaux.....	11
Influence de la vigne sur les choix faits.....	11
Concertations avec le public.....	11
Concertations avec les collectivités territoriales.....	11
Zone ZC1.....	12
Clarification de l'évolution proposée.....	12
Enjeux environnementaux.....	12
Déclassement de parcelles actuellement constructibles.....	12

Zones ZC2.....	13
Évolution proposée.....	13
Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2.....	13
Trame verte et bleue.....	14
Zone ZCe (Scierie) et alentours.....	14
Énergies renouvelables.....	15
Observations générales sur la forme.....	15
Incohérences ou éléments caducs repérés, questionnements.....	15
Résumé non technique de l'évaluation environnementale.....	15
Rapport de présentation.....	16

Introduction

Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet, déposé par la *Communauté de communes du Grand Armagnac* (CCGA), de révision de la carte communale de la commune d'*Ayzieu* (*Gers*).

Calendrier et lieux de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 21 mai au vendredi 21 juin 2024. Son siège était la mairie d'*Ayzieu*.

Publicité de l'enquête

Conformément à la loi, l'enquête a fait l'objet de

- une annonce sur les sites internet de la Communauté de communes du Grand Armagnac (<https://grand-armagnac.fr>) et de la commune d'Ayzieu (<https://lapagelocale.fr/32800-ayzieu>).
- 2 annonces légales parues 15 jours au moins avant le début de l'enquête (soit avant le 6 mai 2024) : dans La Dépêche du Midi le 29 avril et dans Le Petit Journal le 03 mai 2024
- 2 annonces légales parues dans les 8 premiers jours de l'enquête (soit entre le 21 et le 28 mai 2024) : dans La Dépêche du Midi le 21 mai et dans Le Petit Journal le 24 mai 2024
- l'affichage sur la voie publique de copies de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, visibles au minimum de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête jusqu'à la clôture de l'enquête, soit du 6 mai au 21 juin 2024 :

-
- 5 affichages en format A2, sur fond jaune, en bordure de voies publiques, dont 2 en bordure des zones les plus impactées par le projet de révision
 - 1 affichage en format A2, sur fond jaune, sur le panneau d'affichage de la mairie d'Ayzieu

Consultation du dossier du projet

Le dossier complet du projet était consultable pendant la durée de l'enquête

- En ligne sur le site internet de la mairie d'Ayzieu (<https://lapagelocale.fr/32800-ayzieu>).
- En version papier dans la mairie d'Ayzieu, à ses heures normales d'ouverture

Possibilités de recueil des observations du public

Le public avait l'opportunité de communiquer ses observations sur le projet pendant la durée de l'enquête, soit entre le 21 mai et le 21 juin 2024:

- en envoyant un courrier électronique à l'adresse cartecommunaleayzieu@democratie-active.fr
- sur le registre dématérialisé à www.democratie-active.fr/cartecommunaleayzieu/
- en envoyant un courrier postal adressé à la mairie d'Ayzieu, à l'attention du commissaire enquêteur
- en écrivant dans le registre d'enquête publique déposé dans la mairie d'Ayzieu, à ses heures normales d'ouverture
- en rencontrant le commissaire enquêteur à l'occasion d'une des trois permanences organisées à la mairie d'Ayzieu : le mardi 21 mai 2024 de 9h à 12h, le mercredi 05 juin 2024 de 9h à 12h et le vendredi 21 juin 2024 de 9h à 12h.

Observations émises

Aucune observation n'a été adressée par courrier électronique à l'adresse mise en place à cet effet, n'a été inscrite sur le registre dématérialisé ou n'a été adressée par courrier postal.

Une seule observation a été consignée dans le registre d'enquête papier disponible en mairie.

Un petit nombre d'observations ont été recueillies verbalement à l'occasion de la dernière permanence, à laquelle sont venues poser des questions et/ou émettre des observations les quatre personnes suivantes :

- M Patrice Deana
- M Francis Lannelongue
- Mme Roland-Billecart
- M Sylvain Roland-Billecart

La majorité des observations émises le sont par le Commissaire enquêteur, et résultent de son analyse du dossier. Elles sont identifiées « commissaire enquêteur ». La majorité de ces

observations ont été communiquées à la *Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA)*, et à la commune d'*Ayzieu* dès le 07 juin 2024, afin de leur donner plus de temps pour y répondre.

Lorsque les observations comprennent des questions ou des demandes appelant réponse, ces questions ou demandes sont clairement identifiées comme telles.

Registre des observations

Les observations ont été classées par thème.

Éléments manquants dans le dossier

Avis du SCoT

L'avis du SCoT porte visiblement sur une deuxième version du projet. Il indique, p 3/6, que « l'analyse du projet révèle qu'il n'y a pas d'évolution au regard de l'avis n°1 du [SCoT] sur [4 aspects du dossier] », et ne redonne pas son avis sur ces 4 aspects. Ces parties de l'avis manquent donc au dossier.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir ces éléments manquants et les rajouter au dossier

Généralités

Lisibilité de la carte et conformité à la réalité du terrain

Sur la carte (élément graphique) proposée comme nouvelle carte communale figurent :

- Les routes départementales, les voies communales (Les voies propriétés de la commune qui font partie du domaine public routier communal) et les chemins ruraux (les chemins propriétés de la commune, affectés à l'usage du public mais non classés voies communales et faisant alors partie du domaine privé de la commune).
- Les parcelles cadastrales.

Il s'avère cependant que :

- Les routes, voies et chemins sont difficiles à repérer sur la carte, ne faisant pas l'objet de coloration spécifique, alors que la trame de ces routes, voies et chemins constitue la meilleure façon de se repérer facilement et immédiatement sur une carte. Les habitants de la commune venus consulter la carte lors des permanences ont eu beaucoup de mal à s'y repérer.
- Il semble qu'une partie des chemins ruraux indiqués sur la carte n'ont plus de réalité physique sur le terrain et ne sont plus praticables.

-
- La façon de libeller des routes, voies et chemins n'est pas uniforme et mêle parfois un numéro de route, de voie ou de chemin à la dénomination de la voie telle qu'issue des récentes opérations d'adressage et de signalétique.
 - Le découpage cadastral n'est pas à jour – il n'incorpore pas un certain nombre de modifications qui apparaissent déjà sur Géoportail

Observation (M Patrice Deana – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Pourquoi n'a-t-on pas profité de la révision de la carte communale pour y clarifier la situation des chemins ruraux – certains chemins y apparaissant n'existant plus ?

Demandes (Commissaire enquêteur) :

- Rendre la carte plus lisible :
 - trouver un moyen de faire apparaître de façon claire la trame des routes, voies et chemins ruraux, par exemple par coloriage
 - libeller les routes, voies et chemins de façon uniforme, et toujours faire apparaître clairement la dénomination de la voie correspondant à l'adressage et à la signalétique actuels
 - montrer un découpage cadastral plus à jour, par exemple en utilisant le découpage tel qu'il apparaît à ce jour sur Géoportail et/ou Cadastre.gouv.fr.
- Joindre à la carte une liste, même sommaire, de l'ensemble des routes, voies et chemins de la commune, indiquant au minimum leur statut (route départementale, voie communale, chemin rural...) et leur dénomination telle qu'elle apparaît sur la carte.

Justifications de la révision

Le rapport de présentation annonce deux objectifs à la révision de la carte communale d'Ayzieu :

- *L'entreprise Scierie Ortyl, présente sur la commune depuis plus de 60 ans est située sur des parcelles classées en zone naturelle de la carte communale mais souhaite aujourd'hui développer son activité.*
- *Le maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois.*

Il s'avère (suite à discussion du 21/05/2024 avec M le maire) que le second objectif de « maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois », qui n'est pas explicité dans le dossier, se limite au final au maintien et au développement de la scierie Ortyl, et que la mention « *la commune est soumise à des demandes d'installations d'entreprises mais faute de terrain adéquat elle ne peut y répondre* » figurant dans la délibération du Conseil Municipal du 14/06/2021 ne soit plus d'actualité.

Il peut alors être considéré que les deux objectifs sont liés et se résument à un seul objectif, le maintien et le développement de l'entreprise Scierie Ortyl.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quels sont les objectifs de création d'emploi de la scierie ?
- La prévision d'augmentation de la population et l'objectif de création de 6 nouveaux logements sont-ils liés directement à l'expansion de la scierie, ou correspondent-ils à un objectif additionnel non cité, par exemple quelque chose comme « permettre l'accueil de nouveaux habitants, en s'alignant sur les objectifs du SCOT en termes de nombre de nouveaux habitants, de nombre de nouveaux logement, et de consommation d'espace » ?

Identification des modifications proposées et de leurs implications

Il manque au dossier une présentation claire et compréhensible de la révision proposée :

- liste et carte des parcelles concernées par un changement de zonage (de non constructible en constructible et inversement, de ZN en ZNe, ZNi ou ZNp, etc.) et superficies concernées
- implications de ces changements de zonage sur les parcelles concernées.

La p 179/185 du rapport de présentation, « Les espaces protégés » est assez confuse. Elle ne permet pas de comprendre si des zones ZNe, ZNp et ZNi existent déjà dans la carte communale en vigueur ou si elles sont toutes nouvelles, et quels changements sont proposés.

Les seuls changements clairement annoncés et présentés sont le passage en constructible des terrains de la scierie (nouvelle zone ZCe) et de trois parcelles du bourg (nouvelle zone ZC2).

Seules sont indiquées, en toute dernière page 185/185 les surfaces totales de chaque catégorie de zones, dans la carte en vigueur et dans la nouvelle carte proposée.

Il est donc très difficile sinon impossible pour le public, et notamment pour les propriétaires des parcelles concernées, d'appréhender la nature et les implications pour eux de la révision proposée.

Demandes (commissaire enquêteur) :

- Fournir une liste des parcelles concernées par un changement de zonage, avec indication du changement (de non constructible en constructible et inversement, de ZN en ZNe, ZNi ou ZNp ...) et des superficies. Accompagner la liste de cartes.
- Fournir une description des implications, en terme de possibilités d'usage et d'obligations, de chacun de ces changements de zonage.

Consommation d'espace

La p 183/185 du rapport de présentation indique une « consommation globale du projet » de 0,79 ha qui correspond à la seule mise en place de la nouvelle zone ZC2 en centre bourg mais ne prend en

compte ni le classement en zone constructible des terrains de la scierie (considérés comme de la simple densification ?) ni le déclassement de la zone ZC2 de la carte communale en vigueur (sur laquelle le dossier ne donne aucune information).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelles sont les règles de calcul de la consommation d'espace, comment s'appliquent-elles à l'ensemble des zones ZC1, ZC2 et ZCe de la commune, et comment aboutissent-elles au chiffre final de 0,79 ha de consommation d'espace ?

Priorisation et urgences

Le dossier n'établit pas de priorisation entre les deux modifications principales proposées, à savoir :

- le passage des terrains de la scierie Ortyl en zone constructible (ZCe) afin de ne pas entraver ses projets d'expansion en cours et la création d'emplois
- le déplacement dans le bourg de la zone constructible ZC2 (constructible sous condition d'équipement) destinée à l'accueil de nouveaux logements et de nouveaux habitants

La commune d'Ayzieu a vocation à être couverte dans un futur proche par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Gascogne. Ce PLUi aura par rapport à une carte communale l'avantage de pouvoir intégrer un règlement opposable définissant les conditions dans lesquelles ces deux zones peuvent être aménagées, pour s'assurer que leur développement se fasse en cohérence avec les objectifs du SCoT, notamment pour ce qui est de l'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins et des publics (Prescriptions P3.1-3 à P3.1-8) et de la protection de l'environnement.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quel est le calendrier prévisionnel de mise en place du PLUi Grand Armagnac ?
- Quels sont les degrés d'urgence respectifs de
 - la mise en place de la zone ZCe pour permettre l'expansion de la scierie
 - l'ouverture à la construction de la zone ZC2 (y-a-t-il des demandes ou projets de construction en cours ?)
- Quels seraient les instruments disponibles avant mise en place du PLUi pour s'assurer qu'un développement de la nouvelle zone ZC2 proposée ne se fasse pas d'une façon allant à l'encontre des objectifs du SCoT ?

Conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac

L'avis du SCoT, p6/6, mentionne que la Communauté de communes Grand Armagnac (CCGA) « a examiné et participé à l'évolution du projet » et qu'il « est dommage que ses conclusions ne soient pas reprises afin d'inscrire la carte communale dans la réflexion sur le PLUi à venir. »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelles étaient ces conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac ?

Suivi de versions et de révisions

Il y a visiblement eu plusieurs versions du projet de révision de la carte communale.

L'avis du Conseil départemental du Gers (CD32), page 1/4, indique que « le projet initial a évolué, pour tenir compte de certains avis émis par les Personnes publiques associées (PPA) et la [Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)] ».

L'avis de la MRAe, p 4/5, indique que « le précédent projet [...] conduisait à une consommation d'espace totale de 1,67 ha (0,57 ha pour l'habitat et 1,1 ha pour l'activité » et que « le nouveau projet est aussi plus resserré que le premier projet autour du bourg et ne comprend plus l'extension pour l'activité de la scierie de 1,1 ha. »

Le dossier soumis à enquête ne comporte aucune indication de date ou de numéro de version.

Le dossier n'indique pas ce qui a changé et pourquoi. Certains changements transparaissent à travers des incohérences dans le rapport, notamment au sujet des terrains entourant la scierie. Par exemple, la carte p138/185 montre les parcelles Nord 1 & 2 comme « pressenties pour l'extension », ce qui semble correspondre à une ancienne version du projet.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quel est le numéro de version et/ou la date du dossier soumis à enquête, quels éléments a-t-il déjà pris en compte et quels éléments n'a-t-il pas encore pris en compte ?
- Quelles sont, résumées de façon claire et compréhensible, les évolutions apportées au projet initial, et leurs justifications ?

Analyse du parc de logements existants et des besoins

L'analyse du parc de logements existants et des besoins est sommaire, et ne permet pas vraiment de voir, ni comment on en arrive à un besoin de construction de 6 nouveaux logements dans la nouvelle zone ZC2 proposée, ni la diversité nécessaire dans ces nouveaux logements (en nature, taille, type d'accès – achat ou location, etc.).

Questions (commissaire enquêteur) :

-
- Une telle analyse du parc de logements existants et des besoins a-t-elle été menée mais pas présentée, ou est-elle prévue avant ouverture de la zone proposée à la construction, afin de guider son développement ?
 - Le dossier mentionne 18 nouvelles constructions sur la commune entre 2011 et 2022, dont 6 nouveaux logements. Quelle était la nature des 12 autres constructions ?
 - Quels étaient les types de logements recherchés par les nouveaux arrivants des 10 dernières années, et/ou sait-on ce que recherchent actuellement les nouveaux arrivants dans les communes rurales du territoire (au niveau de la Communauté de communes Grand Armagnac, du PETR Pays d'Armagnac et/ou du territoire couvert par le SCoT de Gascogne) ?

Manque d'appartements et de parc locatif

L'avis du CD32, en page 3/4, note que la commune compte « 96,19 % de maisons individuelles et seulement 4 appartements » et que « avec un parc locatif sous-représenté, la commune ne peut satisfaire les trajectoires résidentielles des personnes désireuses de s'établir sur le territoire ».

Question (commissaire enquêteur) :

- Cette situation peut-elle être prise en compte dans le cadre d'une simple carte communale, par exemple à travers des instruments annexes, est-il prévu de le prendre en compte et dans l'affirmative, comment ?

Tourisme et hébergement

Le rapport recense, page 83/185, trois activités de tourisme et d'hébergement.

Question (commissaire enquêteur) :

- Les porteurs de ces activités ont-ils été consultés et ont-ils indiqué des projets de développement, que ces projets nécessitent ou non des ajustements à la carte communale ?
- D'autres activités potentielles de tourisme et d'hébergement ont-elles identifiées sur la commune ?

Enjeux de mobilité

Il est indiqué, en réponse à l'avis de la DDT du Gers (p 2/3), que les enjeux de mobilité seront pris en compte dans le rapport final.

Question (commissaire enquêteur) :

- De quelle façon est-il prévu de prendre ces enjeux en compte, et de quelle manière est-il envisagé que cela puisse modifier la révision de la carte communale ?

Enjeux environnementaux

L'avis du CD32, p 4/4, formule des recommandations pour la protection des milieux naturels, notamment à travers des actions de sensibilisation, de réalisation d'inventaires et de mise en place de mesures de protection renforcée à l'aide d'une délibération spécifique.

L'avis de la MRAe, p 5/5, recommande « *de traduire l'inventaire naturaliste pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, par des cartographies des secteurs identifiant les enjeux de biodiversité pour s'assurer de leur caractère faible.* »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Comment est-il prévu de prendre en compte ces recommandations ?

Dans le tableau des éléments de faune des pages 109 à 111/185 du rapport de présentation, un certain nombre de cases « Enjeux » sont vides.

Questions (commissaire enquêteur) :

- À quoi correspond l'absence d'information dans ces cases « Enjeux » ? Qu'il n'y en a pas ? Qu'ils ne sont pas connus ? Qu'ils n'ont pas été étudiés ou considérés ?

Influence de la vigne sur les choix faits

Il est noté, en p 167/185 du rapport de présentation, que « la présence accrue de vigne sur la commune et à proximité du bourg a orienté les choix de développement pour l'accueil de nouveaux habitants » et, en p 169/185, « le centre-bourg étant contraint par la proximité avec la vigne » sans indication de la façon dont la présence de la vigne a influencé les choix faits.

Questions (commissaire enquêteur) :

- De quelle façon et suivant quels critères la présence de vigne a-t-elle influencé les choix de développement pour l'accueil de nouveaux habitants ?

Concertations avec le public

L'Article L.103-2 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision de carte communale soumise à évaluation environnementale fait « *l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.* »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Comment cette concertation a-t-elle été menée, et quel a été son bilan ?

Concertations avec les collectivités territoriales

Il semble qu'il n'a pas été fait appel au SCoT pour une co-construction du projet, et que l'on se soit contenté de recueillir son avis (cf avis du SCoT, p 6/6 : « Il est également dommage que le syndicat

mixte du SCoT n'ait pas été sollicité dans le cadre de la réflexion d'amélioration du projet suite au premier avis. »).

Aucune indication n'est donnée sur une éventuelle implication des services d'Urbanisme du PETR Pays d'Armagnac, qui sont à même de fournir une assistance à l'élaboration des documents de planification en cohérence avec le projet de territoire du PETR.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelle a été le niveau d'implication des collectivités territoriales compétentes dans l'élaboration du projet de révision de la carte communale ?

Zone ZC1

Clarification de l'évolution proposée

Le dossier ne contient des informations que sur l'étendue de la nouvelle zone ZC1, proposée (cartes en p 182/185 du rapport de présentation et sur le document graphique), et aucune sur l'étendue de la zone ZC1 de la carte communale en vigueur.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir, et intégrer au rapport de présentation, deux cartes parallèles, à la même échelle et sur le même fond cartographique, des deux versions de zone ZC1 – version en vigueur et version proposée

Enjeux environnementaux

L'avis de la DDT du Gers, p 3/3, propose un ajustement de la zone ZC1 avec mise en place d'un corridor ZN.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Est-il prévu de retenir cette proposition, et dans la négative, pourquoi ?

Déclassement de parcelles actuellement constructibles

Demande (de M Francis Lannelongue – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Que ses deux terrains actuellement constructibles et mis à la vente, après engagement de frais de bornage, restent constructibles et que les termes des Certificats d'urbanisme opérationnels délivrés pour ces deux terrains soient respectés.
(Note : il s'agit de deux terrains d'environ 3000m² chacun, l'un à proximité du cimetière, au niveau des parcelles B104 et B570, l'autre au niveau des parcelles B688, 690 et 692).

Demande (de M Sylvain Roland-Billecart – inscrite dans le registre d'enquête le 21 juin 2024) :

-
- Que les parcelles B599, 601 et 649 restent constructibles.
(Note : il s'agit des parcelles aux alentours immédiats de l'ancien presbytère, domicile de M et Mme Roland-Billecart, parcelles leur appartenant).

Zones ZC2

Ces zones ZC2, dédiées à des constructions nouvelles, soulèvent des enjeux de contrôle de l'urbanisation, et de possibilité – ou pas – d'assurer une urbanisation conforme aux principes d'urbanisation choisis par la commune et conforme aux prescriptions du SCoT de Gascogne.

Évolution proposée

Le dossier ne contient des informations que sur l'étendue de la nouvelle zone ZC2 proposée dans le bourg en extension de la zone ZC1, et aucune sur l'étendue de la ou des zones ZC2 de la carte communale en vigueur.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir, et intégrer au rapport de présentation, deux cartes parallèles, à la même échelle et sur le même fond cartographique, des deux versions de zones ZC2 – version en vigueur et version proposée.

Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2

Le dossier mentionne à plusieurs reprises qu'une partie du foncier de la nouvelle zone ZC2 est propriété de la commune et que cela permettra à la commune d'orienter son développement (ce qui serait utile en l'absence de PLU ou PLUi pouvant appliquer à ces terrains des règles précises opposables), et le lecteur est assez facilement amené à penser que la majorité de ce foncier est propriété de la commune :

Rapport de présentation p 169/185 : « La collectivité dans ce projet fait également le choix de valoriser du foncier dont elle est propriétaire pour maîtriser le projet de développement et ouvrir à des formes d'habitat qu'elle pourra orienter » et « l'urbanisation sera exclusivement implantée sur le bourg, sur un foncier en partie propriété communale pour un projet de 7 880 m². »

Rapport de présentation p 170/185 : « Les principes d'urbanisation envisagés par la commune sont les suivants La réalisation d'une partie du projet sur un foncier communal permettra de mettre en œuvre ces principes ».

Avis du SCoT, p 2/6 : « À l'horizon 2030, la commune envisage [...] nécessitant la production de 6 logements supplémentaires qui seront produits sur une zone ZC2 de 0.79 ha [...] dont la commune est propriétaire »

Il s'avère cependant que la majorité de ce foncier est privé, et que la partie propriété de la commune serait majoritairement utilisée pour mettre en place une voirie (voies d'accès et stationnements). Les 6 logements se trouveraient alors construits en grande partie, sinon en totalité, sur du foncier privé, sur lequel il sera difficile pour la commune, dans le cadre d'une simple carte communale, d'imposer la mise en œuvre des « principes d'urbanisations envisagés par la commune » présentés en p 170/185, notamment pour ce qui est de la diversification de l'offre.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelle est la répartition de propriété publique/privée des parcelles de la nouvelle zone ZC2 proposée ? Joindre une carte.
- Quels moyens sont-ils possibles, et prévus, pour s'assurer que l'urbanisation de cette zone ZC2 suive les principes d'urbanisation choisis par la commune et les prescriptions du SCoT de Gascogne ?
- Un projet de l'aménagement souhaité (voirie comprise) a-t-il été ébauché, et dans l'affirmative, quel est-il ? Joindre un plan.

Trame verte et bleue

L'avis du SCoT, p 5/6, note que la justification des choix faits au niveau de la nouvelle zone ZC2 ne font pas état de la Trame verte et bleue.

Questions (commissaire enquêteur) :

- La trame verte et bleue a-t-elle été prise en compte dans les choix faits au niveau de la nouvelle zone ZC2, et dans l'affirmative, de quelle façon ? Joindre une carte.

Zone ZCe (Scierie) et alentours

Le document graphique et la page 10/21 de la note de présentation de l'enquête publique indiquent le projet de limiter le classement en zone constructible ZCe à l'emprise actuelle de la scierie, moins une bande de quelques mètres en lisières Nord et Est à classer en zone naturelle inondable ZNi.

Les bandes ZNi sont mises en place pour « ne pas impacter la continuité écologique déjà dégradée » (p 20/23 du résumé non technique de l'évaluation environnementale, p 39/49 de l'évaluation environnementale). La p 157/185 du rapport de présentation indique une « rupture des continuités écologiques locales » le long de la bande Nord.

Les parcelles 1 et 2 au Nord, de l'autre côté de cette bande Nord, initialement pressenties pour un classement en zone constructible, sont vouées à demeurer en zone naturelle (ZNe), et pourraient être utilisées pour un stockage de bois en plein air.

Ces deux parcelles Nord présentent des enjeux environnementaux importants qu'il convient de préserver (cf avis du SCoT, p 4/6).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Des mesures sont-elles prévues pour rétablir puis maintenir la continuité écologique le long de la bande ZNi en lisière Nord de la scierie, et dans l'affirmative, quelles sont-elles ?
- Est-il prévu d'utiliser les parcelles Nord pour du stockage, et dans l'affirmative, qu'est-il prévu pour prendre en compte les enjeux environnementaux de ces parcelles ?

Énergies renouvelables

Demande (de M Francis Lannelongue – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Que la carte communale permette l'installation de panneaux photovoltaïques sur ses parcelles B316, 317 et 333 (anciennement boisées mais ayant fait récemment l'objet d'une coupe rase alors qu'il n'avait demandé qu'une coupe sélective à l'entreprise missionnée) ainsi que sur les parcelles agricoles voisines B313 et 687, l'ensemble pouvant facilement être raccordé au réseau électrique.

(Note : dans le projet actuel, les parcelles B316, 317 et 333 se retrouveraient en zone naturelle protégée (ZNp) et les parcelles B313 et 687 en zone naturelle (ZN)).

Observations générales sur la forme

Observations (commissaire enquêteur) :

- Il n'y a aucune indication de numéro de version ou de date sur les documents constituant le dossier.
- Il n'y a pas d'indication de la position du dossier dans le cheminement d'élaboration du projet, quelles modifications ont été apportées, en réponses à quels apports, etc.
- Le dossier ne donne pas un état des lieux de la carte communale actuelle, ne dresse pas la liste des changements proposés à la carte communale et n'explicite pas leurs implications pour les propriétaires des parcelles concernées.
- Les figures ne sont pas toutes numérotées, et il en manque un index.
- Le document comporte un certain nombre de coquilles, et se réfère régulièrement au « PLU » au lieu de la « carte communale ».

Incohérences ou éléments caducs repérés, questionnements

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Observation (commissaire enquêteur) :

-
- Le document n'est identifié que comme « Résumé non technique » en page de garde, et comme « Évaluation environnementale » dans les pieds de page.

Rapport de présentation

Observations (commissaire enquêteur) :

- p 14/185
 - Mention de versions caduques du Contrat régional unique et du programme LEADER
 - Manque une mention que le projet de territoire 2021-2026 du PETR Pays d'Armagnac a bien avancé et qu'une version 1 « de proposition » est disponible
- p 35/185
 - « Ainsi, 76.5 % des actifs.... » : les éléments chiffrés permettant d'établir le lien causal annoncé par « ainsi » ne figurent pas avant ce « ainsi ».
 - La figure 25 n'indique pas la « zone » à laquelle les chiffres se réfèrent. Si cette zone correspond bien à Ayzieu, on arrive effectivement pour 2019 à $52/(52+16) = 76.5$ % des actifs travaillant en dehors de la commune. Mais ce tableau, hormis le fait qu'il n'est pas identifié, se trouve bien après.
- p 37/185
 - « ces relevés font apparaître deux éléments... » : le premier des deux éléments n'est en rien révélé par les relevés en question
- p 38/185
 - la carte et la description des transports en commun ne semble pas correspondre à la réalité actuelle. En particulier, la ligne Agen-Pau ne semble pas, ou plus, traverser la communauté de communes, et il ne semble pas « possible de rejoindre [...] Pau depuis Éauze ».
- p 47 et 52/185
 - Les chiffres de SAU de la commune sont exposés de façon confuse. Si les chiffres du recensement Agreste n'ont rien à voir avec la SAU effective sur l'emprise de la commune, les donner n'apporte rien sinon de la confusion. Se contenter de « Sur les 1384 ha que représente la commune d'Ayzieu, 930 ha étaient cultivés en 2020, soit 67,1 % de la surface communale » serait à la fois plus concis, plus précis et plus compréhensible.
- p 79/185

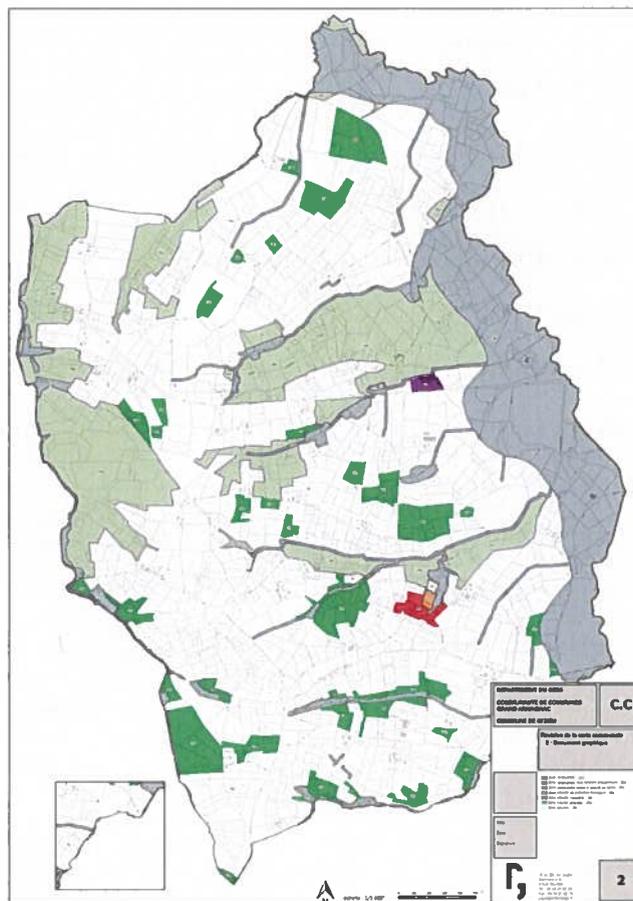
-
- Le total de 1,1 ha ne correspond pas au total des chiffres donnés dans le tableau :
 $0,15+0,83=0,98$
 - Il serait plus cohérent de libeller la première ligne du tableau « Densification par division parcellaire » plutôt que juste « Division parcellaire ». De plus, cela aurait l'avantage de rendre plus clair que le total annoncé dans le texte est bien un « total de densification ».
 - p 83/185
 - « recense sur son territoire deux activités » précède une liste de trois activités
 - p 88/185
 - « Début 2022, la campagne de contrôle périodique [...] n'a pas encore débuté, les résultats ne sont de ce fait pas disponibles » : les résultats doivent maintenant être disponibles et manquent donc ici
 - p 91/185
 - Contradiction entre « ce premier objectif [de permettre à 100 % des Gersois de bénéficier d'un débit supérieur à 8 Mbit/s] est atteint depuis 2017 » et « le reste de la commune est couvert par un réseau [...] entre moins de 3 Mbit/s et 8 Mbit/s ».
 - p 96/185
 - ce dossier mis à l'enquête publique étant destiné au grand public, il aurait été plus judicieux de décrire l'âge des formations d'alluvions en utilisant une autre échelle que l'échelle BP.
 - p 112/185
 - Il aurait été utile de superposer à la carte de la Figure 81 les zones ZC2 et ZCe proposées, ainsi que la zone ZC1 actuelle.
 - p 113/185
 - La phrase « Le reste du territoire est maillé par un ensemble de haies, véritable trame indispensable au fonctionnement des ... » est incomplète
 - p 121/185
 - Le texte ne reflète pas le fait que le SCoT de Gascogne a été approuvé.
 - p 127/185
 - La commune d'Ayzieu n'est pas comprise dans l'aire des AOC Haut Armagnac et Tenareze

-
- la commune d'Ayzieu n'est pas comprise dans la plupart des appellations Comté Tolosan listées
 - p 137-138/185
 - La description de la p 137 « ...augmenter sa surface foncière ... les deux parcelles pressenties pour l'extension sont celles situées immédiatement au nord de la scierie actuelle » et la carte de la p 138 ne correspondent pas au projet actuel, tel que déduit du document graphique et de la p 10/21 de la note de présentation de l'enquête publique.
 - p 144/185
 - « Dans l'environnement immédiat, les parcelles sont principalement dédiées a l'agriculture » : mais il y a 3 habitations à proximité immédiate ?
 - p 161 et 162/185 :
 - Incohérences dans les nombres d'habitants à accueillir :
 - p 161 : « [la commune] porte [...] un projet qui se traduit par l'accueil de 10 nouveaux habitants [...] à l'horizon 2040 »
 - p 162/185 : « la commune a fait le choix de porter un projet [...] soit un accueil de 12 habitants entre 2020 et 2030 »
 - p 169/185
 - « ... une zone N de 5m de large a été positionnée à l'intérieur de l'ensemble visé pour l'urbanisation... » : n'est-ce pas « en lisière » plutôt que « à l'intérieur » ?
 - p 171/185
 - « cf. figure n°85 Bâtiment 1 » : la figure 85 (p 165) est un tableau de chiffres tiré du SCoT. Il semble qu'il s'agit plutôt de la figure 90, p 174
 - p 172/185
 - de même, les 4 mentions de la figure 85 sont à remplacer par des mentions de la figure 90
 - « Afin de finaliser cette étape de développement, l'entreprise a obtenu des financements désireux de soutenir notre filière » : c'est « sa » filière. L'utilisation de « notre » pourrait laisser penser que c'est la scierie, un intérêt privé, qui a écrit le projet de révision...
 - p 177/185, dans « Ce que l'on retient »

-
- « Le projet souhaite également accompagner le développement d'une entreprise historique et familiale en l'identifiant sur le document graphique, néanmoins ce projet n'engendre aucune consommation d'espace » : ce qui veut dire ?
 - p 183/185
 - Dans la figure 96, les libellés de catégories ne devraient-elles pas être « Densification par division parcellaire » (au lieu de « Division parcellaire ») et « Densification par comblement des dents creuses » (au lieu de « Densification »), comme en p 79/185 ?
 - p 185/185
 - Le titre « Les évolutions du document » apporte un peu de confusion. Quel document ? Le rapport de présentation, la carte communale ?
 - Dans le tableau (figure 99) la carte communale proposée est désignée en tête de colonne de droite par « carte communale de 2022 » et dans la légende par « projet de carte communale 2023 ».

Mémoire en réponse aux observations

Enquête publique sur la révision de la carte communale de la commune d'Ayzieu (Gers)



Philippe BEYRIES,
Président de la Communauté de communes du Grand Armagnac

09 juillet 2024



Sommaire

Introduction.....	3
Objet de l'enquête publique	3
Calendrier et lieux de l'enquête publique	3
Publicité de l'enquête.....	3
Consultation du dossier du projet.....	4
Possibilités de recueil des observations du public	4
Observations émises.....	4
Registre des observations.....	5
Éléments manquants dans le dossier	5
Avis du SCoT	5
Généralités.....	5
Lisibilité de la carte et conformité à la réalité du terrain.....	5
Justifications de la révision	6
Identification des modifications proposées et de leurs implications.....	7
Consommation d'espace.....	8
Priorisation et urgences	8
Conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac.....	9
Suivi de versions et de révisions	9
Analyse du parc de logements existants et des besoins.....	9
Manque d'appartements et de parc locatif.....	10
Tourisme et hébergement.....	10
Enjeux de mobilité.....	10
Enjeux environnementaux.....	11
Influence de la vigne sur les choix faits	11
Concertations avec le public.....	11
Concertations avec les collectivités territoriales	11
Zone ZC1	12
Clarification de l'évolution proposée	12
Enjeux environnementaux.....	12
Déclassement de parcelles actuellement constructibles	12

Zones ZC2.....	13
Évolution proposée.....	13
Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2	13
Trame verte et bleue	14
Zone ZCe (Scierie) et alentours	14
Énergies renouvelables.....	15
Observations générales sur la forme	15
Incohérences ou éléments caducs repérés, questionnements	15
Résumé non technique de l'évaluation environnementale	15
Rapport de présentation.....	16

Introduction

Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet, déposé par la *Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA)*, de révision de la carte communale de la commune d'Ayzieu (*Gers*).

Calendrier et lieux de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 21 mai au vendredi 21 juin 2024. Son siège était la mairie d'Ayzieu.

Publicité de l'enquête

Conformément à la loi, l'enquête a fait l'objet de

- une annonce sur les sites internet de la Communauté de communes du Grand Armagnac (<https://grand-armagnac.fr>) et de la commune d'Ayzieu (<https://lapagelocale.fr/32800-ayzieu>).
- 2 annonces légales parues 15 jours au moins avant le début de l'enquête (soit avant le 6 mai 2024) : dans La Dépêche du Midi le 29 avril et dans Le Petit Journal le 03 mai 2024
- 2 annonces légales parues dans les 8 premiers jours de l'enquête (soit entre le 21 et le 28 mai 2024) : dans La Dépêche du Midi le 21 mai et dans Le Petit Journal le 24 mai 2024
- l'affichage sur la voie publique de copies de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, visibles au minimum de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête jusqu'à la clôture de l'enquête, soit du 6 mai au 21 juin 2024 :
 - 5 affichages en format A2, sur fond jaune, en bordure de voies publiques, dont 2 en bordure des zones les plus impactées par le projet de révision

-
- 1 affichage en format A2, sur fond jaune, sur le panneau d'affichage de la mairie d'Ayzieu

Consultation du dossier du projet

Le dossier complet du projet était consultable pendant la durée de l'enquête

- En ligne sur le site internet de la mairie d'Ayzieu (<https://lapagelocale.fr/32800-ayzieu>).
- En version papier dans la mairie d'Ayzieu, à ses heures normales d'ouverture

Possibilités de recueil des observations du public

Le public avait l'opportunité de communiquer ses observations sur le projet pendant la durée de l'enquête, soit entre le 21 mai et le 21 juin 2024:

- en envoyant un courrier électronique à l'adresse cartecommunaleayzieu@democratie-active.fr
- sur le registre dématérialisé à www.democratie-active.fr/cartecommunaleayzieu/
- en envoyant un courrier postal adressé à la mairie d'Ayzieu, à l'attention du commissaire enquêteur
- en écrivant dans le registre d'enquête publique déposé dans la mairie d'Ayzieu, à ses heures normales d'ouverture
- en rencontrant le commissaire enquêteur à l'occasion d'une des trois permanences organisées à la mairie d'Ayzieu : le mardi 21 mai 2024 de 9h à 12h, le mercredi 05 juin 2024 de 9h à 12h et le vendredi 21 juin 2024 de 9h à 12h.

Observations émises

Aucune observation n'a été adressée par courrier électronique à l'adresse mise en place à cet effet, n'a été inscrite sur le registre dématérialisé ou n'a été adressée par courrier postal.

Une seule observation a été consignée dans le registre d'enquête papier disponible en mairie.

Un petit nombre d'observations ont été recueillies verbalement à l'occasion de la dernière permanence, à laquelle sont venues poser des questions et/ou émettre des observations les quatre personnes suivantes :

- M Patrice Deana
- M Francis Lannelongue
- Mme Roland-Billecart
- M Sylvain Roland-Billecart

La majorité des observations émises le sont par le Commissaire enquêteur, et résultent de son analyse du dossier. Elles sont identifiées « commissaire enquêteur ». La majorité de ces observations ont été communiquées à la *Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA)*, et à la commune d'Ayzieu dès le 07 juin 2024, afin de leur donner plus de temps pour y répondre.

Lorsque les observations comprennent des questions ou des demandes appelant réponse, ces questions ou demandes sont clairement identifiées comme telles.

Registre des observations

Les observations ont été classées par thème.

Éléments manquants dans le dossier

Avis du SCoT

L'avis du SCoT porte visiblement sur une deuxième version du projet. Il indique, p 3/6, que « l'analyse du projet révèle qu'il n'y a pas d'évolution au regard de l'avis n°1 du [SCoT] sur [4 aspects du dossier] », et ne redonne pas son avis sur ces 4 aspects. Ces parties de l'avis manquent donc au dossier.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir ces éléments manquants et les rajouter au dossier

Réponse : Un premier projet de révision de la carte communale a été arrêté et soumis pour avis aux PPA. Le projet a évolué (acquisition d'une parcelle par la mairie en centre bourg, réduction de la zone pour la scierie) suite aux remarques de la CDPENAF et de la MRAE conduisant la CCGA et la mairie à arrêter de nouveau le projet modifié.

Un rappel de procédure sera fait dans le rapport de présentation explicitant les « 2 avis du SCoT ».

Mais en aucun cas cet avis ne sera ajouté au dossier.

Généralités

Lisibilité de la carte et conformité à la réalité du terrain

Sur la carte (élément graphique) proposée comme nouvelle carte communale figurent :

- Les routes départementales, les voies communales (Les voies propriétés de la commune qui font partie du domaine public routier communal) et les chemins ruraux (les chemins propriétés de la commune, affectés à l'usage du public mais non classés voies communales et faisant alors partie du domaine privé de la commune).
- Les parcelles cadastrales.

Il s'avère cependant que :

- Les routes, voies et chemins sont difficiles à repérer sur la carte, ne faisant pas l'objet de coloration spécifique, alors que la trame de ces routes, voies et chemins constitue la meilleure façon de se repérer facilement et immédiatement sur une carte. Les habitants de la

commune venus consulter la carte lors des permanences ont eu beaucoup de mal à s'y repérer.

- Il semble qu'une partie des chemins ruraux indiqués sur la carte n'ont plus de réalité physique sur le terrain et ne sont plus praticables.
- La façon de libeller des routes, voies et chemins n'est pas uniforme et mêle parfois un numéro de route, de voie ou de chemin à la dénomination de la voie telle qu'issue des récentes opérations d'adressage et de signalétique.
- Le découpage cadastral n'est pas à jour – il n'incorpore pas un certain nombre de modifications qui apparaissent déjà sur Géoportail

Réponse : Le cadastre sera actualisé dans sa dernière version disponible lors de l'approbation du document. Les routes, voies et chemins identifiés sur le règlement graphique sont issus du cadastre. Ainsi, le fond de carte sera mis à jour, dans la mesure du possible, pour le dossier d'approbation par le bureau d'étude.

Concernant les libellés des voies, le bureau d'étude ne peut pas modifier le fond cadastral.

Observation (M Patrice Deana – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Pourquoi n'a-t-on pas profité de la révision de la carte communale pour y clarifier la situation des chemins ruraux – certains chemins y apparaissant n'existant plus ?

Réponse : Ce travail de mise à jour des voies sera mené par la mairie en parallèle de l'élaboration du PLUi-H. Les routes, voies et chemins identifiés sur le règlement graphique sont issus du cadastre.

Demandes (Commissaire enquêteur) :

- Rendre la carte plus lisible :
 - trouver un moyen de faire apparaître de façon claire la trame des routes, voies et chemins ruraux, par exemple par coloriage
 - libeller les routes, voies et chemins de façon uniforme, et toujours faire apparaître clairement la dénomination de la voie correspondant à l'adressage et à la signalétique actuels
 - montrer un découpage cadastral plus à jour, par exemple en utilisant le découpage tel qu'il apparaît à ce jour sur Géoportail et/ou Cadastre.gouv.fr.

-
- Joindre à la carte une liste, même sommaire, de l'ensemble des routes, voies et chemins de la commune, indiquant au minimum leur statut (route départementale, voie communale, chemin rural...) et leur dénomination telle qu'elle apparaît sur la carte.

Réponse : Le fond de carte sera mis à jour avec le dernier cadastre disponible pour le dossier d'approbation par le bureau d'étude qui joindra un tableau récapitulatif des voies dans la mesure du possible.

Justifications de la révision

Le rapport de présentation annonce deux objectifs à la révision de la carte communale d'Ayzieu :

- *L'entreprise Scierie Ortyl, présente sur la commune depuis plus de 60 ans est située sur des parcelles classées en zone naturelle de la carte communale mais souhaite aujourd'hui développer son activité.*
- *Le maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois.*

Il s'avère (suite à discussion du 21/05/2024 avec M le maire) que le second objectif de « maintien de jeunes entrepreneurs installés sur la commune et le développement de la filière bois », qui n'est pas explicité dans le dossier, se limite au final au maintien et au développement de la scierie Ortyl, et que la mention « *la commune est soumise à des demandes d'installations d'entreprises mais faute de terrain adéquat elle ne peut y répondre* » figurant dans la délibération du Conseil Municipal du 14/06/2021 ne soit plus d'actualité.

Il peut alors être considéré que les deux objectifs sont liés et se résument à un seul objectif, le maintien et le développement de l'entreprise Scierie Ortyl.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quels sont les objectifs de création d'emploi de la scierie ?

Réponse : En effet, l'objectif principal de la carte communal visait le maintien et le développement de la scierie implantée historiquement sur la commune d'Ayzieu. Le rapport de présentation précise P172 que « Par ce projet de développement, l'entreprise familiale souhaite conserver les 3 emplois en CDI et continuer à embaucher du personnel saisonnier et intérimaire, voire à plus long terme de créer 1 ou 2 postes de plus à durée indéterminée ».

- La prévision d'augmentation de la population et l'objectif de création de 6 nouveaux logements sont-ils liés directement à l'expansion de la scierie, ou correspondent-ils à un objectif additionnel non cité, par exemple quelque chose comme « permettre l'accueil de

nouveaux habitants, en s'alignant sur les objectifs du SCoT en termes de nombre de nouveaux habitants, de nombre de nouveaux logement, et de consommation d'espace » ?

Réponse : la création des logements est liée à l'accueil de nouveaux habitants et à la prise en compte du desserrement des familles.

L'activité de la scierie aura peut-être une incidence sur l'augmentation de la population mais la mairie n'a actuellement aucune vision sur ce sujet.

Identification des modifications proposées et de leurs implications

Il manque au dossier une présentation claire et compréhensible de la révision proposée :

- liste et carte des parcelles concernées par un changement de zonage (de non constructible en constructible et inversement, de ZN en ZNe, ZNi ou ZNp, etc.) et superficies concernées
- implications de ces changements de zonage sur les parcelles concernées.

La p 179/185 du rapport de présentation, « Les espaces protégés » est assez confuse. Elle ne permet pas de comprendre si des zones ZNe, ZNp et ZNi existent déjà dans la carte communale en vigueur ou si elles sont toutes nouvelles, et quels changements sont proposés.

Les seuls changements clairement annoncés et présentés sont le passage en constructible des terrains de la scierie (nouvelle zone ZCe) et de trois parcelles du bourg (nouvelle zone ZC2).

Seules sont indiquées, en toute dernière page 185/185 les surfaces totales de chaque catégorie de zones, dans la carte en vigueur et dans la nouvelle carte proposée.

Il est donc très difficile sinon impossible pour le public, et notamment pour les propriétaires des parcelles concernées, d'appréhender la nature et les implications pour eux de la révision proposée.

Demandes (commissaire enquêteur) :

- Fournir une liste des parcelles concernées par un changement de zonage, avec indication du changement (de non constructible en constructible et inversement, de ZN en ZNe, ZNi ou ZNp ...) et des superficies. Accompagner la liste de cartes.

Réponse : une carte faisant apparaître l'ancien zonage et le nouveau sera ajoutée par le bureau d'étude dans le dossier d'approbation.

- Fournir une description des implications, en terme de possibilités d'usage et d'obligations, de chacun de ces changements de zonage.

Réponse : En carte communale les implications du zonage sont fixées par le code de l'urbanisme, il n'y a pas de « règlement » comme dans un PLU.

Consommation d'espace

La p 183/185 du rapport de présentation indique une « consommation globale du projet » de 0,79 ha qui correspond à la seule mise en place de la nouvelle zone ZC2 en centre bourg mais ne prend en compte ni le classement en zone constructible des terrains de la scierie (considérés comme de la simple densification ?) ni le déclassement de la zone ZC2 de la carte communale en vigueur (sur laquelle le dossier ne donne aucune information).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelles sont les règles de calcul de la consommation d'espace, comment s'appliquent-elles à l'ensemble des zones ZC1, ZC2 et ZCe de la commune, et comment aboutissent-elles au chiffre final de 0,79 ha de consommation d'espace ?

Réponse : La consommation d'espace se définit comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné, il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Ainsi, au regard du projet d'Ayzieu et de la concentration de l'espace constructible au plus près des constructions existantes, seul est considéré comme de la consommation d'espace le secteur de développement au Nord du bourg d'environ 0,79ha. Un second potentiel identifié dans le bourg est quant à lui considéré comme déjà consommé, il s'agit en effet du jardin d'une construction existante.

Concernant le secteur de la scierie, la seconde version du projet proposée couvre en tant que zone constructible une parcelle qui est déjà exploitée par la scierie et construite historiquement, ce secteur est ainsi considéré comme déjà consommé, sa fonction n'étant ni agricole ni forestière mais comme de l'activité.

Priorisation et urgences

Le dossier n'établit pas de priorisation entre les deux modifications principales proposées, à savoir :

- le passage des terrains de la scierie Ortyl en zone constructible (ZCe) afin de ne pas entraver ses projets d'expansion en cours et la création d'emplois
- le déplacement dans le bourg de la zone constructible ZC2 (constructible sous condition d'équipement) destinée à l'accueil de nouveaux logements et de nouveaux habitants

La commune d'Ayzieu a vocation à être couverte dans un futur proche par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Gascogne. Ce PLUi aura par rapport à une carte communale l'avantage de pouvoir intégrer un règlement opposable définissant les conditions dans lesquelles ces deux zones peuvent être aménagées, pour s'assurer que leur développement se fasse en cohérence avec les objectifs du SCoT, notamment pour ce qui est de l'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins et des publics (Prescriptions P3.1-3 à P3.1-8) et de la protection de l'environnement.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quel est le calendrier prévisionnel de mise en place du PLUi Grand Armagnac ?

Réponse : l'élaboration du PLUi-H du Grand Armagnac débutera en 2025.

- Quels sont les degrés d'urgence respectifs de
 - la mise en place de la zone ZCe pour permettre l'expansion de la scierie
 - l'ouverture à la construction de la zone ZC2 (y-a-t-il des demandes ou projets de construction en cours ?)

Réponse : Les 2 zonages correspondent à 2 projets différents. Il n'y a pas de priorité entre les 2.

- Quels seraient les instruments disponibles avant mise en place du PLUi pour s'assurer qu'un développement de la nouvelle zone ZC2 proposée ne se fasse pas d'une façon allant à l'encontre des objectifs du SCoT ?

Réponse : la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT. Dans la ZC2, on retrouvera les zones déjà urbanisée et celles ouvertes à l'urbanisation correspondront à la consommation maximale d'espace restante à l'arrêt de la carte communale.

Conclusions de la Communauté de communes Grand Armagnac

L'avis du SCoT, p6/6, mentionne que la Communauté de communes Grand Armagnac (CCGA) « a examiné et participé à l'évolution du projet » et qu'il « est dommage que ses conclusions ne soient pas reprises afin d'inscrire la carte communale dans la réflexion sur le PLUi à venir. »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelles étaient ces conclusions de la la Communauté de communes Grand Armagnac ?

Réponse : la carte communale devant être compatible avec le SCoT s'inscrira dans la réflexion du futur PLUi-H.

Suivi de versions et de révisions

Il y a visiblement eu plusieurs versions du projet de révision de la carte communale.

L'avis du Conseil départemental du Gers (CD32), page 1/4, indique que « le projet initial a évolué, pour tenir compte de certains avis émis par les Personnes publiques associées (PPA) et la [Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)] ».

L'avis de la MRAe, p 4/5, indique que « le précédent projet [...] conduisait à une consommation d'espace totale de 1,67 ha (0,57 ha pour l'habitat et 1,1 ha pour l'activité » et que « le nouveau

projet est aussi plus resserré que le premier projet autour du bourg et ne comprend plus l'extension pour l'activité de la scierie de 1,1 ha. »

Le dossier soumis à enquête ne comporte aucune indication de date ou de numéro de version.

Le dossier n'indique pas ce qui a changé et pourquoi. Certains changements transparaissent à travers des incohérences dans le rapport, notamment au sujet des terrains entourant la scierie. Par exemple, la carte p138/185 montre les parcelles Nord 1 & 2 comme « pressenties pour l'extension », ce qui semble correspondre à une ancienne version du projet.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quel est le numéro de version et/ou la date du dossier soumis à enquête, quels éléments a-t-il déjà pris en compte et quels éléments n'a-t-il pas encore pris en compte ?

Réponse : l'enquête publique porte sur le projet arrêté pas sur les versions antérieures qui, de fait, ont été abandonnées par la mairie.

- Quelles sont, résumées de façon claire et compréhensible, les évolutions apportées au projet initial, et leurs justifications ?

Réponse : la première version prévoyait en ZCe une partie « stockage de bois » qui ne nécessite aucune construction ni aménagement.

Pour ce qui concerne la ZC2, les parcelles initialement envisagées étaient éloignées du bourg et difficilement aménageables (pour l'une d'entre elles).

Analyse du parc de logements existants et des besoins

L'analyse du parc de logements existants et des besoins est sommaire, et ne permet pas vraiment de voir, ni comment on en arrive à un besoin de construction de 6 nouveaux logements dans la nouvelle zone ZC2 proposée, ni la diversité nécessaire dans ces nouveaux logements (en nature, taille, type d'accès – achat ou location, etc.).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Une telle analyse du parc de logements existants et des besoins a-t-elle été menée mais pas présentée, ou est-elle prévue avant ouverture de la zone proposée à la construction, afin de guider son développement ?

Réponse : Le nombre de logements attendus s'est d'abord appuyé sur les orientations du SCoT croisé à la réalité de production de nouveaux logements sur les dix dernières années sur la commune et sur le foncier disponible. Au regard de ces ambitions, la collectivité s'est fixée l'ambition de gagner 10 habitants à l'horizon 2030.

-
- Le dossier mentionne 18 nouvelles constructions sur la commune entre 2011 et 2022, dont 6 nouveaux logements. Quelle était la nature des 12 autres constructions ?

Réponse : il y a 8 bâtiments agricoles et 4 bâtiments d'activité pour la scierie.

- Quels étaient les types de logements recherchés par les nouveaux arrivants des 10 dernières années, et/ou sait-on ce que recherchent actuellement les nouveaux arrivants dans les communes rurales du territoire (au niveau de la Communauté de communes Grand Armagnac, du PETR Pays d'Armagnac et/ou du territoire couvert par le SCoT de Gascogne) ?

Réponse : « en campagne » c'est principalement la maison individuelle avec jardin qui est recherchée.

Manque d'appartements et de parc locatif

L'avis du CD32, en page 3/4, note que la commune compte « 96,19 % de maisons individuelles et seulement 4 appartements » et que « avec un parc locatif sous-représenté, la commune ne peut satisfaire les trajectoires résidentielles des personnes désireuses de s'établir sur le territoire ».

Question (commissaire enquêteur) :

- Cette situation peut-elle être prise en compte dans le cadre d'une simple carte communale, par exemple à travers des instruments annexes, est-il prévu de le prendre en compte et dans l'affirmative, comment ?

Réponse : la carte communale n'est pas un outil adapté pour fixer les règles de densité et les types de logements.

Il y peu de demande de location d'appartement.

Tourisme et hébergement

Le rapport recense, page 83/185, trois activités de tourisme et d'hébergement.

Question (commissaire enquêteur) :

- Les porteurs de ces activités ont-ils été consultés et ont-ils indiqué des projets de développement, que ces projets nécessitent ou non des ajustements à la carte communale ?

Réponse : pas de projets recensés et la carte communale ne permet pas de répondre à des projets spécifiques.

- D'autres activités potentielles de tourisme et d'hébergement ont-elles été identifiées sur la commune ?

Réponse : Aucune autre activité de tourisme et d'hébergement n'ont été identifiées.

Enjeux de mobilité

Il est indiqué, en réponse à l'avis de la DDT du Gers (p 2/3), que les enjeux de mobilité seront pris en compte dans le rapport final.

Question (commissaire enquêteur) :

- De quelle façon est-il prévu de prendre ces enjeux en compte, et de quelle manière est-il envisagé que cela puisse modifier la révision de la carte communale ?

Réponse : la mobilité est un enjeu supra communal auquel la carte communale ne peut pas répondre.

Enjeux environnementaux

L'avis du CD32, p 4/4, formule des recommandations pour la protection des milieux naturels, notamment à travers des actions de sensibilisation, de réalisation d'inventaires et de mise en place de mesures de protection renforcée à l'aide d'une délibération spécifique.

L'avis de la MRAe, p 5/5, recommande « *de traduire l'inventaire naturaliste pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, par des cartographies des secteurs identifiant les enjeux de biodiversité pour s'assurer de leur caractère faible.* »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Comment est-il prévu de prendre en compte ces recommandations ?

Dans le tableau des éléments de faune des pages 109 à 111/185 du rapport de présentation, un certain nombre de cases « Enjeux » sont vides.

Réponse : Il s'agit des données disponibles sur le SINP de l'Occitanie qui fait l'inventaire du patrimoine naturel par commune.

Questions (commissaire enquêteur) :

- À quoi correspond l'absence d'information dans ces cases « Enjeux » ? Qu'il n'y en a pas ? Qu'ils ne sont pas connus ? Qu'ils n'ont pas été étudiés ou considérés ?

Réponse : L'absence d'information (P116 exclusivement) témoigne de l'absence d'enjeu sur la thématique au regard de l'absence d'outil mobilisable par la carte communale.

Influence de la vigne sur les choix faits

Il est noté, en p 167/185 du rapport de présentation, que « la présence accrue de vigne sur la commune et à proximité du bourg a orienté les choix de développement pour l'accueil de nouveaux habitants » et, en p 169/185, « le centre-bourg étant contraint par la proximité avec la vigne » sans indication de la façon dont la présence de la vigne a influencé les choix faits.

Questions (commissaire enquêteur) :

- De quelle façon et suivant quels critères la présence de vigne a-t-elle influencé les choix de développement pour l'accueil de nouveaux habitants ?

Réponse : la commune souhaite maintenir la viticulture. Les parcelles comportant des vignes ont vocation à être agricoles. Elles ne sont pas retenues pour accueillir des logements.

Concertations avec le public

L'Article L.103-2 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision de carte communale soumise à évaluation environnementale fait « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. »

Questions (commissaire enquêteur) :

- Comment cette concertation a-t-elle été menée, et quel a été son bilan ?

La population a été informée de la procédure de révision de la carte communale. Aucune remarque n'a été formulée avant l'enquête publique.

Sur l'évaluation environnementale, il n'y a pas de concertation spécifique

Concertations avec les collectivités territoriales

Il semble qu'il n'a pas été fait appel au SCoT pour une co-construction du projet, et que l'on se soit contenté de recueillir son avis (cf avis du SCoT, p 6/6 : « Il est également dommage que le syndicat mixte du SCoT n'ait pas été sollicité dans le cadre de la réflexion d'amélioration du projet suite au premier avis. »).

Aucune indication n'est donnée sur une éventuelle implication des services d'Urbanisme du PETR Pays d'Armagnac, qui sont à même de fournir une assistance à l'élaboration des documents de planification en cohérence avec le projet de territoire du PETR.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelle a été le niveau d'implication des collectivités territoriales compétentes dans l'élaboration du projet de révision de la carte communale ?

Réponse : le PETR n'a pris la compétence « assistance à l'élaboration des documents de planification » que récemment, il en va de même pour la Communauté de communes du Grand Armagnac.

De plus le PETR Pays d'Armagnac n'instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme de la commune que depuis janvier 2024.

Le SCoT n'était pas approuvé lors du lancement de la procédure de révision de la carte communale dont les enjeux en termes d'organisation de l'aménagement de l'espace sont très limités.

Zone ZC1

Clarification de l'évolution proposée

Le dossier ne contient des informations que sur l'étendue de la nouvelle zone ZC1, proposée (cartes en p 182/185 du rapport de présentation et sur le document graphique), et aucune sur l'étendue de la zone ZC1 de la carte communale en vigueur.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir, et intégrer au rapport de présentation, deux cartes parallèles, à la même échelle et sur le même fond cartographique, des deux versions de zone ZC1 – version en vigueur et version proposée

Réponse : cette demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation.

Enjeux environnementaux

L'avis de la DDT du Gers, p 3/3, propose un ajustement de la zone ZC1 avec mise en place d'un corridor ZN.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Est-il prévu de retenir cette proposition, et dans la négative, pourquoi ?

Réponse : la zone concernée sera compter comme ENAF avec deux logements

Déclassement de parcelles actuellement constructibles

Demande (de M Francis Lannelongue – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Que ses deux terrains actuellement constructibles et mis à la vente, après engagement de frais de bornage, restent constructibles et que les termes des Certificats d'urbanisme opérationnels délivrés pour ces deux terrains soient respectés.
(Note : il s'agit de deux terrains d'environ 3000m² chacun, l'un à proximité du cimetière, au niveau des parcelles B104 et B570, l'autre au niveau des parcelles B688, 690 et 692).

Réponse : la parcelle B688 n'était pas constructible dans la carte communale actuelle, les parcelle B690 et B692 ne l'étaient que partiellement. Toutes ces parcelles sont en extension du bourg et seront donc non constructibles à l'approbation de la carte communale.

Demande (de M Sylvain Roland-Billecart – inscrite dans le registre d'enquête le 21 juin 2024) :

-
- Que les parcelles B599, 601 et 649 restent constructibles.
(Note : il s'agit des parcelles aux alentours immédiats de l'ancien presbytère, domicile de M et Mme Roland-Billecart, parcelles leur appartenant).

Réponse : La mairie ne souhaite pas densifier cette partie en extension du bourg. Les parcelles B599, B601 et B649 ne seront pas maintenues constructibles.

Zones ZC2

Ces zones ZC2, dédiées à des constructions nouvelles, soulèvent des enjeux de contrôle de l'urbanisation, et de possibilité – ou pas – d'assurer une urbanisation conforme aux principes d'urbanisation choisis par la commune et conforme aux prescriptions du SCoT de Gascogne.

Évolution proposée

Le dossier ne contient des informations que sur l'étendue de la nouvelle zone ZC2 proposée dans le bourg en extension de la zone ZC1, et aucune sur l'étendue de la ou des zones ZC2 de la carte communale en vigueur.

Demande (commissaire enquêteur) :

- Fournir, et intégrer au rapport de présentation, deux cartes parallèles, à la même échelle et sur le même fond cartographique, des deux versions de zones ZC2 – version en vigueur et version proposée.

Réponse : cette carte sera ajoutée

Contrôle sur l'aménagement de la nouvelle zone ZC2

Le dossier mentionne à plusieurs reprises qu'une partie du foncier de la nouvelle zone ZC2 est propriété de la commune et que cela permettra à la commune d'orienter son développement (ce qui serait utile en l'absence de PLU ou PLUi pouvant appliquer à ces terrains des règles précises opposables), et le lecteur est assez facilement amené à penser que la majorité de ce foncier est propriété de la commune :

Rapport de présentation p 169/185 : « La collectivité dans ce projet fait également le choix de valoriser du foncier dont elle est propriétaire pour maîtriser le projet de développement et ouvrir à des formes d'habitat qu'elle pourra orienter » et « l'urbanisation sera exclusivement implantée sur le bourg, sur un foncier en partie propriété communale pour un projet de 7 880 m². »

Rapport de présentation p 170/185 : « Les principes d'urbanisation envisagés par la commune sont les suivants La réalisation d'une partie du projet sur un foncier communal permettra de mettre en œuvre ces principes ».

Avis du SCoT, p 2/6 : « À l'horizon 2030, la commune envisage [...] nécessitant la production de 6 logements supplémentaires qui seront produits sur une zone ZC2 de 0.79 ha [...] dont la commune est propriétaire »

Il s'avère cependant que la majorité de ce foncier est privé, et que la partie propriété de la commune serait majoritairement utilisée pour mettre en place une voirie (voies d'accès et stationnements). Les 6 logements se trouveraient alors construits en grande partie, sinon en totalité, sur du foncier privé, sur lequel il sera difficile pour la commune, dans le cadre d'une simple carte communale, d'imposer la mise en œuvre des « principes d'urbanisations envisagés par la commune » présentés en p 170/185, notamment pour ce qui est de la diversification de l'offre.

Questions (commissaire enquêteur) :

- Quelle est la répartition de propriété publique/privée des parcelles de la nouvelle zone ZC2 proposée ? Joindre une carte.

Réponse : cette précision n'a pas lieu d'être, le projet d'aménagement du bourg porté par la commune doit répondre à l'intérêt général que les parcelles lui appartiennent ou pas.

- Quels moyens sont-ils possibles, et prévus, pour s'assurer que l'urbanisation de cette zone ZC2 suive les principes d'urbanisation choisis par la commune et les prescriptions du SCoT de Gascogne ?

Réponse : la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT. Dans la ZC2, on retrouvera les zones déjà urbanisée et celles ouvertes à l'urbanisation correspondront à la consommation maximale d'espace restante à l'arrêt de la carte communale.

- Un projet de l'aménagement souhaité (voirie comprise) a-t-il été ébauché, et dans l'affirmative, quel est-il ? Joindre un plan.

Réponse : la carte communale ne permet de faire des projections (pas d'OAP comme dans un PLU).

Trame verte et bleue

L'avis du SCoT, p 5/6, note que la justification des choix faits au niveau de la nouvelle zone ZC2 ne font pas état de la Trame verte et bleue.

Questions (commissaire enquêteur) :

- La trame verte et bleue a-t-elle été prise en compte dans les choix faits au niveau de la nouvelle zone ZC2, et dans l'affirmative, de quelle façon ? Joindre une carte.

Réponse : la carte communale approuvée sera compatible avec le SCoT. Dans la ZC2, on retrouvera les zones déjà urbanisée et celles ouvertes à l'urbanisation correspondront à la consommation maximale d'espace restante à l'arrêt de la carte communale.

Zone ZCe (Scierie) et alentours

Le document graphique et la page 10/21 de la note de présentation de l'enquête publique indiquent le projet de limiter le classement en zone constructible ZCe à l'emprise actuelle de la scierie, moins une bande de quelques mètres en lisières Nord et Est à classer en zone naturelle inondable ZNi.

Les bandes ZNi sont mises en place pour « ne pas impacter la continuité écologique déjà dégradée » (p 20/23 du résumé non technique de l'évaluation environnementale, p 39/49 de l'évaluation environnementale). La p 157/185 du rapport de présentation indique une « rupture des continuités écologiques locales » le long de la bande Nord.

Les parcelles 1 et 2 au Nord, de l'autre côté de cette bande Nord, initialement pressenties pour un classement en zone constructible, sont vouées à demeurer en zone naturelle (ZNe), et pourraient être utilisées pour un stockage de bois en plein air.

Ces deux parcelles Nord présentent des enjeux environnementaux importants qu'il convient de préserver (cf avis du SCoT, p 4/6).

Questions (commissaire enquêteur) :

- Des mesures sont-elles prévues pour rétablir puis maintenir la continuité écologique le long de la bande ZNi en lisière Nord de la scierie, et dans l'affirmative, quelles sont-elles ?

Réponse : La carte communale ne permet pas de mobiliser d'outils permettant la revalorisation des continuités écologiques.

- Est-il prévu d'utiliser les parcelles Nord pour du stockage, et dans l'affirmative, qu'est-il prévu pour prendre en compte les enjeux environnementaux de ces parcelles ?

Réponse : le bois est stocké sans aménagement sur ces parcelles depuis des années.

Énergies renouvelables

Demande (de M Francis Lannelongue – verbale, lors de la permanence du 21 juin 2024) :

- Que la carte communale permette l'installation de panneaux photovoltaïques sur ses parcelles B316, 317 et 333 (anciennement boisées mais ayant fait récemment l'objet d'une coupe rase alors qu'il n'avait demandé qu'une coupe sélective à l'entreprise missionnée) ainsi que sur les parcelles agricoles voisines B313 et 687, l'ensemble pouvant facilement être raccordé au réseau électrique.
(Note : dans le projet actuel, les parcelles B316, 317 et 333 se retrouveraient en zone naturelle protégée (ZNp) et les parcelles B313 et 687 en zone naturelle (ZN)).

Réponse : la carte communale n'est pas l'outil adapté pour autoriser l'installation de centrales photovoltaïques au sol.

En cas de projet de production d'énergie peuvent être accordés s'ils répondent aux critères fixés par les décrets en vigueur (décembre 2023).

Observations générales sur la forme

Observations (commissaire enquêteur) :

- Il n'y a aucune indication de numéro de version ou de date sur les documents constituant le dossier.

Réponse : pas nécessaire, l'enquête porte sur le projet arrêté qui a été soumis aux PPA.

- Il n'y a pas d'indication de la position du dossier dans le cheminement d'élaboration du projet, quelles modifications ont été apportées, en réponses à quels apports, etc.

Réponse : pas nécessaire, l'enquête porte sur le projet arrêté qui a été soumis aux PPA.

- Le dossier ne donne pas un état des lieux de la carte communale actuelle, ne dresse pas la liste des changements proposés à la carte communale et n'explique pas leurs implications pour les propriétaires des parcelles concernées.

Réponse : les implications du changement de « zone » sont la constructibilité ou de la parcelle.

- Les figures ne sont pas toutes numérotées, et il en manque un index.

Réponse : le document sera mis à jour avant l'approbation.

- Le document comporte un certain nombre de coquilles, et se réfère régulièrement au « PLU » au lieu de la « carte communale ».

Réponse : le document sera mis à jour avant l'approbation.

Incohérences ou éléments caducs repérés, questionnements

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Observation (commissaire enquêteur) :

- Le document n'est identifié que comme « Résumé non technique » en page de garde, et comme « Évaluation environnementale » dans les pieds de page.

Rapport de présentation

Observations (commissaire enquêteur) :

- p 14/185
 - Mention de versions caduques du Contrat régional unique et du programme LEADER
 - Manque une mention que le projet de territoire 2021-2026 du PETR Pays d'Armagnac a bien avancé et qu'une version 1 « de proposition » est disponible
- p 35/185
 - « Ainsi, 76.5 % des actifs... » : les éléments chiffrés permettant d'établir le lien causal annoncé par « ainsi » ne figurent pas avant ce « ainsi ».
 - La figure 25 n'indique pas la « zone » à laquelle les chiffres se réfèrent. Si cette zone correspond bien à Ayzieu, on arrive effectivement pour 2019 à $52/(52+16) = 76.5\%$ des actifs travaillant en dehors de la commune. Mais ce tableau, hormis le fait qu'il n'est pas identifié, se trouve bien après.
- p 37/185
 - « ces relevés font apparaître deux éléments... » : le premier des deux éléments n'est en rien révélé par les relevés en question
- p 38/185
 - la carte et la description des transports en commun ne semble pas correspondre à la réalité actuelle. En particulier, la ligne Agen-Pau ne semble pas, ou plus, traverser la communauté de communes, et il ne semble pas « possible de rejoindre [...] Pau depuis Éauze ».
- p 47 et 52/185
 - Les chiffres de SAU de la commune sont exposés de façon confuse. Si les chiffres du recensement Agreste n'ont rien à voir avec la SAU effective sur l'emprise de la commune, les donner n'apporte rien sinon de la confusion. Se contenter de « Sur les

1384 ha que représente la commune d'Ayzieu, 930 ha étaient cultivés en 2020, soit 67,1 % de la surface communale » serait à la fois plus concis, plus précis et plus compréhensible.

- p 79/185
 - Le total de 1,1 ha ne correspond pas au total des chiffres donnés dans le tableau : $0,15+0,83=0,98$
 - Il serait plus cohérent de libeller la première ligne du tableau « Densification par division parcellaire » plutôt que juste « Division parcellaire ». De plus, cela aurait l'avantage de rendre plus clair que le total annoncé dans le texte est bien un « total de densification ».
- p 83/185
 - « recense sur son territoire deux activités » précède une liste de trois activités
- p 88/185
 - « Début 2022, la campagne de contrôle périodique [...] n'a pas encore débuté, les résultats ne sont de ce fait pas disponibles » : les résultats doivent maintenant être disponibles et manquent donc ici
- p 91/185
 - Contradiction entre « ce premier objectif [de permettre à 100 % des Gersois de bénéficier d'un débit supérieur à 8 Mbit/s] est atteint depuis 2017 » et « le reste de la commune est couvert par un réseau [...] entre moins de 3 Mbit/s et 8 Mbit/s ».
- p 96/185
 - ce dossier mis à l'enquête publique étant destiné au grand public, il aurait été plus judicieux de décrire l'âge des formations d'alluvions en utilisant une autre échelle que l'échelle BP.
- p 112/185
 - Il aurait été utile de superposer à la carte de la Figure 81 les zones ZC2 et ZCe proposées, ainsi que la zone ZC1 actuelle.
- p 113/185
 - La phrase « Le reste du territoire est maillé par un ensemble de haies, véritable trame indispensable au fonctionnement des ... » est incomplète
- p 121/185
 - Le texte ne reflète pas le fait que le SCoT de Gascogne a été approuvé.

-
- p 127/185
 - La commune d'Ayzieu n'est pas comprise dans l'aire des AOC Haut Armagnac et Tenareze
 - la commune d'Ayzieu n'est pas comprise dans la plupart des appellations Comté Tolosan listées
 - p 137-138/185
 - La description de la p 137 « ...augmenter sa surface foncière ... les deux parcelles pressenties pour l'extension sont celles situées immédiatement au nord de la scierie actuelle » et la carte de la p 138 ne correspondent pas au projet actuel, tel que déduit du document graphique et de la p 10/21 de la note de présentation de l'enquête publique.
 - p 144/185
 - « Dans l'environnement immédiat, les parcelles sont principalement dédiées à l'agriculture » : mais il y a 3 habitations à proximité immédiate ?
 - p 161 et 162/185 :
 - Incohérences dans les nombres d'habitants à accueillir :
 - p 161 : « [la commune] porte [...] un projet qui se traduit par l'accueil de 10 nouveaux habitants [...] à l'horizon 2040 »
 - p 162/185 : « la commune a fait le choix de porter un projet [...] soit un accueil de 12 habitants entre 2020 et 2030 »
 - p 169/185
 - « ... une zone N de 5m de large a été positionnée à l'intérieur de l'ensemble visé pour l'urbanisation... » : n'est-ce pas « en lisière » plutôt que « à l'intérieur » ?
 - p 171/185
 - « cf. figure n°85 Bâtiment 1 » : la figure 85 (p 165) est un tableau de chiffres tiré du SCoT. Il semble qu'il s'agit plutôt de la figure 90, p 174
 - p 172/185
 - de même, les 4 mentions de la figure 85 sont à remplacer par des mentions de la figure 90
 - « Afin de finaliser cette étape de développement, l'entreprise a obtenu des financements désireux de soutenir notre filière » : c'est « sa » filière. L'utilisation de « notre » pourrait laisser penser que c'est la scierie, un intérêt privé, qui a écrit le projet de révision...

-
- p 177/185, dans « Ce que l'on retient »
 - « Le projet souhaite également accompagner le développement d'une entreprise historique et familiale en l'identifiant sur le document graphique, néanmoins ce projet n'engendre aucune consommation d'espace » : ce qui veut dire ?
 - p 183/185
 - Dans la figure 96, les libellés de catégories ne devraient-elles pas être « Densification par division parcellaire » (au lieu de « Division parcellaire ») et « Densification par comblement des dents creuses » (au lieu de « Densification »), comme en p 79/185 ?
 - p 185/185
 - Le titre « Les évolutions du document » apporte un peu de confusion. Quel document ? Le rapport de présentation, la carte communale ?
 - Dans le tableau (figure 99) la carte communale proposée est désignée en tête de colonne de droite par « carte communale de 2022 » et dans la légende par « projet de carte communale 2023 ».

Le rapport de présentation et le résumé non technique seront mis à jour par le bureau d'étude avant approbation.