

Département du Gers

Communauté de communes d'ARTAGNAN en FEZENSAC

CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MOURÈDE



Conclusions du commissaire enquêteur

Enquête publique du 24 juin au 24 juillet 2025

Table des matières

AVIS et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	3
OBJET DE L'ENQUÊTE :	3
CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE.....	4
DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS.....	5
OBSERVATIONS	6
REMARQUES.....	6
RECOMMANDATIONS.....	7
EXPOSÉ DES MOTIFS RELATIFS AUX RÉSERVES.....	7
AVIS ET CONCLUSIONS	9

Carte communale de MOURÈDE 32190

Enquête publique E25000046 / 64 du 24 juin au 24 juillet 2025

AVIS et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBJET DE L'ENQUÊTE :

L'établissement d'une Carte communale a été décidé par la Mairie de MOUREDE, compte tenu de l'absence pour cette collectivité d'un **document d'urbanisme** qui lui soit propre.

L'étude a été réalisée dans le respect des objectifs suivants :

- Protéger le patrimoine, essentiellement paysager et environnemental,
- Assurer le maintien de l'activité agricole,
- Conforter l'attractivité résidentielle,

Le porteur de projet explicite ainsi **les choix retenus** :

« Le contexte règlementaire demande une maîtrise de la consommation d'espace afin de protéger les espaces agricoles et naturels. Il s'agit également de limiter le développement diffus de l'urbanisation qui conduit à une augmentation des déplacements et à un coût d'entretien des réseaux et voiries plus important.

La croissance moyenne annuelle montre des variations opposées selon les périodes intercensitaires : augmentation de la population de 1999 à 2009 puis phase de stagnation pour finalement décroître depuis 2014 (-16 habitants).

L'objectif pour la commune est donc, dans un 1^{er} temps, de stabiliser sa population (baisse de la population liée notamment au vieillissement de la population et au phénomène de desserrement des ménages) et d'accueillir si possible quelques nouvelles familles pour atteindre 89 habitants (seul de 2014).

Objectifs :

- + 15 habitants supplémentaires soit environ 7 familles à accueillir (2.2 pers/ménages)
- + 7 logements à créer
- Pour une moyenne de 1000 m²/logement soit une consommation foncière maximum de 7000 m² »

Il **justifie** ainsi ses choix :

« Le choix des secteurs à urbaniser fait suite au diagnostic et à l'état initial de l'environnement. Plusieurs critères ont été pris en compte, parmi lesquels :

- **Continuité** avec des groupes d'habitations existants,
- **Prise en compte des enjeux agricoles** et plus particulièrement des distances de recul avec les élevages ;
- **Capacité des réseaux et des voiries**, proximité avec le bourg ;

Carte communale de MOUREDE 32190

Enquête publique E25000046 / 64 du 24 juin au 24 juillet 2025

Après analyse du contexte, seul le secteur du **centre-bourg** a été retenu comme zone constructible « ZC », avec **2 secteurs** potentiellement dédiés aux nouvelles constructions. »

Préalablement une analyse diagnostique du territoire a été faite ainsi qu'un état initial de l'environnement.

Les Personnes Publiques Associées n'ont pas manqué d'y trouver quelques faiblesses essentiellement en ce qui concerne la Trame Verte et Bleue, les cours d'eau et écoulements et le classement en zone inconstructible des bandes de 10m au long de ceux-ci.

La gestion des eaux pluviales n'est pas traitée.

Enfin le cahier de la transition écologique n'est pas évoqué alors que le PETR du Bas Armagnac s'en est doté.

Cependant si le choix semble pertinent pour une commune rurale de moins de **100habitants** **trois points** essentiels demeurent l'**objet d'interrogations** :

- ✓ La capacité à remobiliser la **vacance**
- ✓ La taille globale des **surfaces** nouvelles à urbaniser, les quelles sont reprises aux ENAF (l'activité agricole).
- ✓ Enfin la datation (référence à **2030 ou 2040**).

CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique relative à la Carte communale a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, de recueillir son avis. Les tiers peuvent y faire valoir la prise en compte de leurs intérêts. La communauté de communes à l'issue de l'enquête au travers des observations et propositions exprimées ainsi que des avis du commissaire enquêteur disposera d'un ensemble d'informations susceptible d'éclairer sa décision au moment de l'approbation définitive de la Carte communale.

Code de l'urbanisme :

Les articles L 160-1 à L 163-10 et R 161-1 à R 161-8 décrivent les dispositions applicables aux Cartes communales.

Par ailleurs un certain nombre de prescriptions générales sont prises en compte pour l'élaboration de Carte communale PLU, notamment les principes généraux précisés par les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme visant au respect des objectifs du développement durable.

Code de l'environnement :

Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement fixent le cadre dans lequel doit se dérouler l'enquête publique.

Carte communale de MOURÈDE 32190

Enquête publique E25000046 / 64 du 24 juin au 24 juillet 2025

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS

Considérant la procédure :

- la régularité de l'enquête à la vue des dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme,
- l'arrêté n° 2025-067 du 03 juin 2025 de Madame la Présidente de la Communauté de communes D'ARTAGNAN en FEZENSAC prescrivant l'enquête publique,
- la publication de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant son ouverture ; l'affichage en Mairie de Mourède et d'autres lieux dans la commune et bien sûr au siège de la Communauté de communes.
- la tenue de trois permanences à la Mairie de MOUREDE, siège de l'enquête, aux dates et heures prévues par l'arrêté ,
- la mise à disposition du dossier au public et de son registre d'enquête en Mairie aux heures d'ouverture du secrétariat et sur toute la durée de l'enquête, ainsi que la possibilité d'adresser courriel ou courrier au Commissaire enquêteur,
- les observations portées sur le registre d'enquête,
- les entrevues avec la Communauté de communes D'ARTAGNAN en FEZENSAC, préalablement à l'enquête et à l'issue de l'enquête.

Considérant le dossier :

- que le projet de Carte communale ne présente **aucune anomalie** par rapport aux codes régissant la réalisation d'un tel document,
- que le maître d'ouvrage **n'a pas tenu compte** dans son mémoire en réponse, des observations du public ni de l'opportunité suggérée par le Commissaire enquêteur de se positionner par rapport aux questionnements avancés tant par le SCOT que par la DDT.

Le commissaire enquêteur :

- Vu l'arrêté de la Communauté de communes D'ARTAGNAN en FEZENSAC en date du 03 juin 2025 prescrivant l'enquête publique,
- Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- Vu le registre d'enquête publique clos et signé par mes soins à l'heure de clôture de l'enquête le jeudi 24 juillet à 16 heures,

Carte communale de MOURÈDE 32190

Enquête publique E25000046 / 64 du 24 juin au 24 juillet 2025

- Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées, et notamment les réserves de la DDT et du SCOT,
- Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- Après s'être basé sur le respect de la réglementation en vigueur, la recherche de l'intérêt général et visité les différents sites concernés,
- Après avoir
 - étudié les différents aspects liés à l'environnement naturel et à l'habitat de la commune,
 - regardé l'impact du projet sur l'économie de la commune, en tenant compte de la prééminence de l'activité agricole,
 - analysé le projet en relation avec l'urbanisation existante et la demande effective

OBSERVATIONS

- **La représentation graphique** qui nous est proposée est flatteuse avec un unique noyau coloré censé montrer une urbanisation très regroupée. En fait il n'en est rien c'est une simplification liée à l'exercice de production d'une carte communale. L'essentiel de la population vit actuellement en dehors de cette zone
La production du **PLUi** à venir réintroduira un certain nombre de **STECAL** émaillant la surface laissée en blanc
- L'objectif général du projet de Carte communale est démographique
Il ne s'appuie cependant sur aucune perspective claire en ce domaine, c'est simplement une politique de l'offre forcément hypothétique. Il serait largement aussi réaliste de se pencher de façon approfondie sur la demande.

REMARQUES

- **Le rapport**, en page 36, fait état de la construction de deux logements en 10 ans (une autorisation en 2012, une autre en 2021)
- Cette situation interroge quant à la **prévision de 7 logements** (6+1 en reprise de la vacance) et quant au terme donné à la Carte communale :2040. Ceci d'autant que le PLUi en construction pourrait aboutir en 2028.

- Les **surfaces constructibles** en jeu sont certes modestes mais à la mesure du village. Par contre il conviendra de préciser clairement ce qu'il en est. Le rapport propose 0,74 ha en 2 zones égales ; la lettre de réponse à la Préfecture fait état de 0,64 ha puis plus loin « le besoin estimé est de 0,60 ha maximum ».

RECOMMANDATIONS

- Le zonage CIZI doit être reporté sur la cartographie.
- Les bandes inconstructibles de 10 m doivent être reportées sur la cartographie, en référence la DDT a fourni un document.

Ces reports sont opposables en matière d'urbanisme tant aux nouvelles constructions qu'extensions des anciennes.

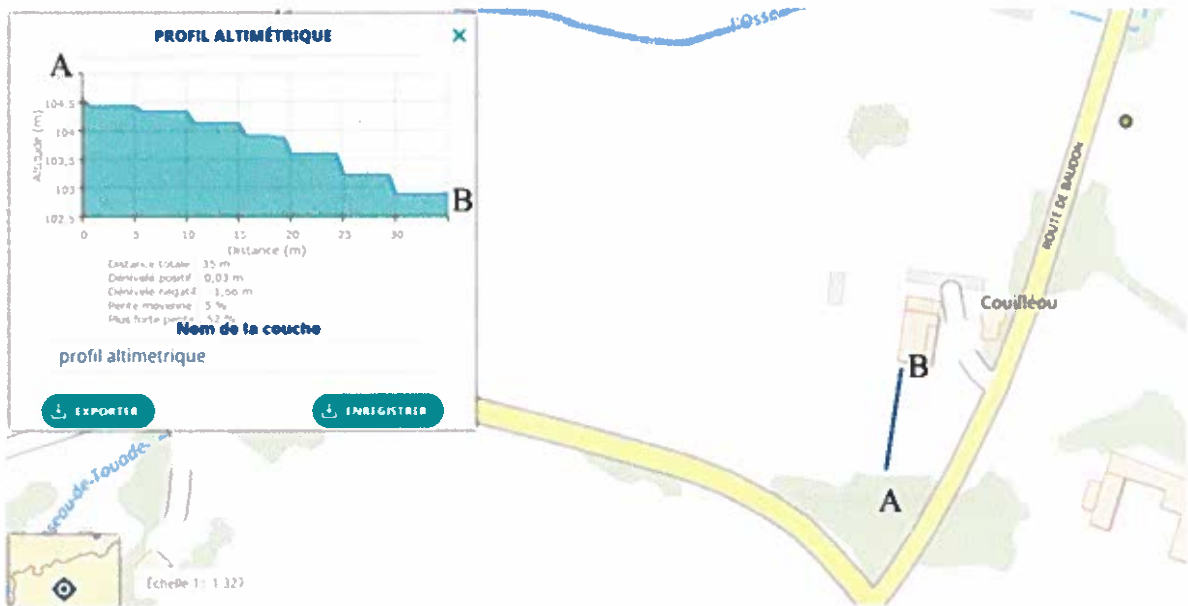
- La matérialisation du cimetière, lui aussi soumis à réglementation, n'est présente sur aucune cartographie. Il serait bon de le faire figurer.

EXPOSÉ DES MOTIFS RELATIFS AUX RÉSERVES

- **La demande de la famille Culin** mérite un examen approfondi qui peut aboutir à une réponse positive.
« Nous souhaiterions mettre la parcelle n°486 qui est déjà viabilisée avec l'arrivée d'eau, d'électricité ainsi que l'entrée pour faire bâtir une maison à notre fils paralégique afin qu'il se rapproche de chez nous, sa maman est la personne référente qui s'occupe de lui. »
M et mme CULIN Gérard et Patricia
7 route de Baudon
32190 Mourède

En effet cette parcelle est proche de la zone CIZI. Cependant si elle est impactée ce n'est que pour 15 à 20 % or elle représente 2275 m².

Sa situation est bien différente de la parcelle A485 laquelle de façon malencontreuse a été considérée comme constructible.
Ci-dessous le document issu du Géoportail le montre clairement.



Le profil altimétrique montre que sur 15m la pente représente 0.50m, elle s'accroît ensuite. Entre le point A et point B il y aurait 1.65m (ce qui place hors zone CIZI). Un déplacement sur le terrain donne la même impression.

Un avis avec déplacement sur le terrain du service « Eau risques » sera cependant souhaitable pour valider ces données.

.A l'issue de ce processus il semble possible de valider la constructibilité pour une **zone de 1000 m2 sur une partie bien déterminée de la parcelle A 486.**

- Le rapport fait état un peu maladroitement, ce qui lui a été reproché, de deux zones ZCau (voir page 65) disponibles pour de nouvelles constructions, l'une et l'autre au village.

Cette situation, si elle était retenue, peut être source de **dispersion en l'absence de phasage** de la construction dans une Carte communale. On peut ainsi aboutir à une construction parcelle A98 et une parcelle B 192.

D'autre part la parcelle B192 est sur une bonne partie de sa longueur en surplomb de plus de 1 m par rapport à la voie ce qui rend assez problématiques les **accès** individuels aux maisons qui y seraient implantées.

D'ailleurs, page 3, le SCOT dans un chapitre sur la préservation du **paysage** remarque : « Une des zones constructibles se situe en ligne de crête et vient augmenter le linéaire bâti le long de la voie »

IL est donc souhaitable d'avoir une définition fine de cet espace, ce peut être dans le cadre d'une OAP, et donc du PLUi. Ce qui induit un temps d'attente et indirectement de phasage.

Carte communale de MOURÈDE 32190

Enquête publique E25000046 / 64 du 24 juin au 24 juillet 2025

- Conséquences de ces propositions :
 - Conséquence au niveau des **surfaces constructibles** les surfaces sont ramenées à 0.47ha (0.37+0.10).
 - Conséquence en termes de **temporalité** un alignement sur les horizons proposés par le SCOT selon la réponse de la CCAF à la Préfecture.

« La commune de Mourède fait partie intégrante de la Communauté de Communes Artagnan en Fezensac. Le SCoT de Gascogne, approuvé en 2023 gère la consommation d'espaces maximum sur le territoire de la manière suivante :

Soit à l'échelle de la Communauté de Communes :

- Consommation d'espaces maximum de 41, 55 et 65 ha aux horizons 2030, 3035 et 2040,
- 41 % réservés pour les communes de niveau 5 dont Mourède fait partie. »

La commune de **Mourède représentant 1% de la CCAF en termes de consommation d'espace** on peut facilement transposer.

Le terme proposé pour la Carte communale ne devrait pas dépasser 2035, d'ici là on peut penser que le PLUi sera la référence sans que la Commune de MOUREDE ait rien perdu au niveau de ses objectifs mais les ait abordés de façon plus ordonnée.

AVIS ET CONCLUSIONS

Le Commissaire enquêteur formule et justifie ses conclusions comme suit :

La Carte communale de MOUREDE va donner à cette commune un cadre pour organiser son urbanisme à moyen terme, et viser l'accroissement démographique attendu.

- Le développement de la construction est limité à un petit nombre de zones, préservant ainsi terres agricoles et espaces naturels,
- La protection du patrimoine architectural, paysager et environnemental étant un axe fondamental du PLU une zone demeurera en attente de précisions données dans le cadre plus précis du PLUi.,
- Le nombre de constructions envisagé est mesuré, il peut atteindre jusqu'à 6 logements en incluant la reprise du vacant, au terme de 10 ans, et largement suffisant pour amorcer l'atteinte des objectifs proclamés,

En conséquence, et pour les motifs exposés ci-dessus, je donne un AVIS FAVORABLE au projet de carte communale de MOUREDE.

Cet avis favorable est assorti des réserves suivantes :

- ❖ **Réserve n°1 relative à la demande de la famille Culin :**
D'une part la demande a une légitimité en termes d'urbanisme (voir les précisions ci-dessus), d'autre part il convient de rester sensible et attentif au handicap.

- ❖ **Réserve n°2 relative à la parcelle B 192 :**
Le Commissaire enquêteur propose de surseoir à la constructibilité de cette parcelle.

Le 14 août 2025

nn Land

Bernard BERNHARD

Commissaire-enquêteur