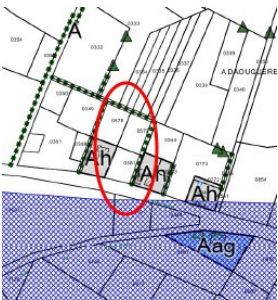
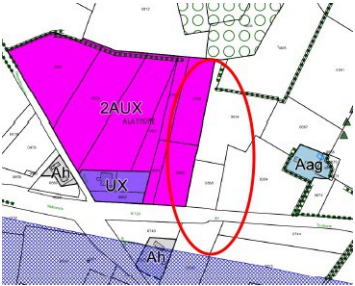
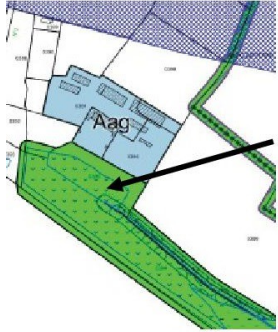






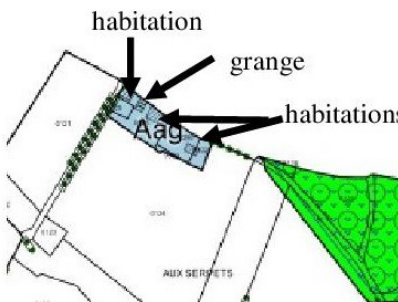
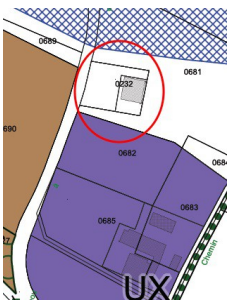
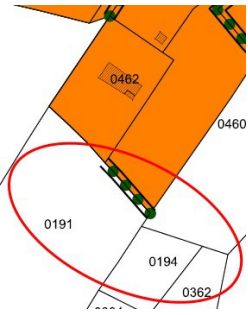
**MONFERRAN-SAVES
REVISION DU PLU**

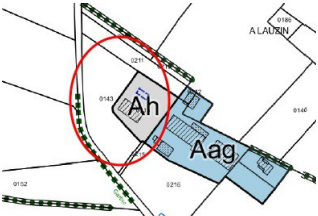
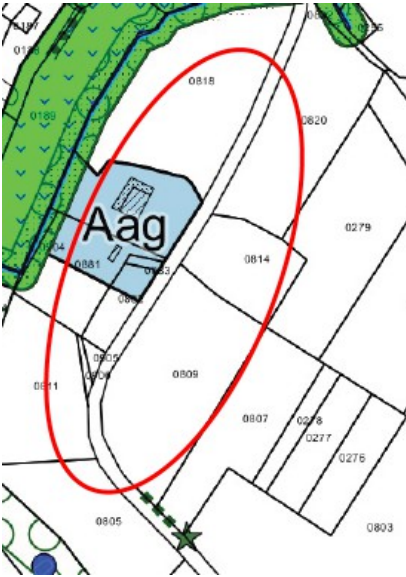
Mémoire de réponse au PV de synthèse de l'enquête publique
10 novembre 2017

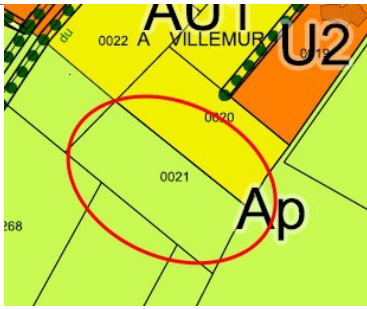
1) A - Synthèse des observations du public

N°	Localisation	Observation	Réponse du maitre d'ouvrage
1		<p>Observation de M. Taupiac Louis</p> <p>Il souhaite que les parcelles 579 et 581 puissent être en zone constructible. Il précise que ces parcelles sont viabilisées.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La réglementation ne permet pas à la commune d'ouvrir des terrains constructibles et de développer l'habitat sur ce site d'habitat diffus.</p>
2		<p>Observation de M. Dartigues J-Pierre sollicite l'extension de la zone d'activités sur les parcelles 868 et 634 avec un alignement sur la parcelle 264.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>L'extension de la zone d'activités n'est pas prévue par la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.</p>
3		<p>Observation de Mme Delteil Josiane</p> <p>Parcelles section A n°395 et 396 : projet de diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme</p> <p>Parcelle A 395 : c'est une mare avec une île au milieu : le projet est d'aménager un à deux bungalows (bois) sur l'île avec possibilité de pêche sur le lac en contrebas.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Un des objectifs du PLU est de favoriser la diversification des exploitations agricoles.</p> <p>Le projet décrit répond à cet objectif. La zone N ne permettant pas sa réalisation, la parcelle A 395 sera intégrée au secteur Aag dont le règlement répond à ce cas de figure.</p>
4		<p>Observation de Mme Read Josiane</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Le STECAL Ax est maintenu en</p>

		<p>Parcelles section E, n°630 et 633, classées AX dans le projet de PLU : Il y est implanté une boîte de nuit et un restaurant en liquidation. N'ayant aucun repreneur, il est demandé la possibilité d'un reclassement en habitation.</p>	<p>autorisant le changement de destination à usage d'habitat.</p>
<p>5</p>		<p>Observation de Mme Carrère Hélène</p> <p>Parcelle 017 "A Villemur", classée en AU1 : Ayant consulté l'orientation d'aménagement et de programmation, elle souhaiterait savoir à la charge de qui seront les aménagements, notamment la voirie. Quels seront les délais ? Quelles seront les conséquences si un propriétaire ne souhaite pas construire ?</p>	<p>L'urbanisation de la zone est prévue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p> <p>La réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ne conditionne pas l'urbanisation de la zone à l'entente de tous les propriétaires. Si un propriétaire n'est pas partant, les autres peuvent faire mais en respectant les principes de l'OAP : les demandes d'urbanisation devront être compatibles avec les principes de cette OAP.</p> <p>A noter, la viabilisation de la zone AU1 est à la charge des aménageurs sans participation de la commune.</p>
<p>6</p>		<p>Observation de M. Delix Jean</p> <p>Il souhaite réaliser des bâtiments agricoles type stabulation en continuité d'un secteur Aag sur les parcelles 267, 272, 273, 274 (pour information, la parcelle 269 est une vigne).</p>	<p>Suite à une remarque de la Chambre d'agriculture, il est rappelé que le bâtiment agricole classé dans le secteur Aag dans le PLU arrêté sera reclassé en zone A dans le PLU approuvé.</p> <p>La zone A est en effet réservée à la construction de bâtiments agricoles. La réalisation de bâtiments agricoles, comme le prévoit M. DELIX, est possible en zone A.</p>
<p>7</p>		<p>Observation de Mme Massa</p> <p>souhaiterait que la parcelle 460 "aux St Agnets" soit en totalité en zone U2. Cette observation est inscrite sur le registre.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La parcelle 460 est classée en zone agricole dans le PLU en vigueur. Puisqu'une construction, aujourd'hui sans lien avec l'agriculture, a été réalisée sur la parcelle 462, la commune a fait le choix d'intégrer cette parcelle et une partie de la parcelle 460 dans la zone U2 du PLU en révision : l'accès à la route départementale est commun à ces deux parcelles, la parcelle 460 n'est pas déclarée à la PAC depuis plus de 10 ans, les futures constructions, qui ne seront pas implantées au-delà de celle située sur la parcelle 462, s'inscriront dans l'enveloppe urbaine faisant le lien</p>

			avec la parcelle 469. Ces choix sont à mettre en perspective avec la volonté de ne pas développer outre mesure l'urbanisation de ce secteur à ce stade de l'évolution de la commune. A noter : la superficie des zones d'extension urbaine est étroitement liée aux objectifs de développement du PADD et au potentiel de renouvellement du tissu urbain existant. La commune n'a ainsi pas la possibilité de classer autant de terrains que les habitants le souhaiteraient. Elle ne peut dépasser une superficie maximale qu'elle a par ailleurs atteint en fonction des priorités qu'elle a donné au PLU.
8		Observation de Mmes Angelomi Josette – Tournan Yvette –Aramu Colette- Luzege Elise : Elles précisent le type de constructions sur les parcelles 530, 533, 535, 536, 538, 539 (références différentes sur le document graphique du PLU en projet) : 535 et 536 maison d'habitation et hangar ; 538 et 539 l'habitation à l'Est de la grange n'est plus siège d'exploitation agricole ; 530 et 533 habitations.	Avis favorable Le secteur Aag évoluera vers un secteur Ah. Le changement de destination pourra être autorisé sur un ou plusieurs bâtiments en fonction de leur intérêt.
9		Observation de Vidal Maryette : Elle souhaite que la parcelle 232 Section B, ancienne scierie utilisée comme dépôt par un charpentier, soit rattachée à la zone UX à proximité.	Avis favorable La parcelle 232 et une partie de la parcelle 681 seront intégrées à la zone UX mitoyenne.
10		Observation de M. Lannes : Il souhaite que les terrains référencés 0191, 0194 et 0362 "A St Agnets" soient classés en zone U. Un accès est existant (servitude) entre les parcelles 475 et 461 ainsi qu'entre 462 et 476.	Avis défavorable Ouvrir à l'urbanisation ces terrains reviendrait à produire une extension de l'enveloppe urbaine et non une urbanisation dans l'enveloppe urbaine. Cette extension produirait une réduction de l'espace agricole puisque les parcelles mentionnées dans la demande sont déclarées à la PAC par l'exploitant qui les travaille. A noter : à ce stade de l'évolution de la commune, la volonté est de ne pas développer ce secteur à court terme. L'urbanisation est conditionnée à une réflexion plus large sur la partie centrale de la zone U2, partie

			<p>centrale qui intègre la parcelle 191, privilégiant une urbanisation organisée qui permettra d'anticiper et de rationaliser la desserte des futurs terrains constructibles, la création d'un ou d'espace(s) public(s), la sécurisation des déplacements le long de la route départementale...</p> <p>A noter : la superficie des zones d'extension urbaine est à mettre en perspective avec les objectifs de développement du PADD et le potentiel de renouvellement du tissu urbain existant. La commune n'a ainsi pas la possibilité de classer autant de terrains que les habitants le souhaiteraient. Elle ne peut dépasser une superficie maximale qu'elle a par ailleurs atteint en fonction des priorités qu'elle a donné au PLU.</p>
11		<p>Observation de M. Piette, propriétaire des parcelles 213 et 143. Consécutivement à un refus précédent de permis de construire (garage), il demande une extension de la zone Ah de 5 à 10 m environ vers le Nord-Ouest afin que le projet de garage soit de nouveau examiné.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Le secteur Ah sera agrandi afin de permettre ce projet.</p>
12		<p>Observation de M. Bertoni Guillaume :</p> <p>Il souhaite un pastillage Aag sur les parcelles 809 et 814, contiguës au secteur Aag du lieu d'habitation de ses parents, ou, à défaut, 818 en contrepartie des parcelles 881, 882, 883 qui ont été vendues et ne nécessitent pas un pastillage Aag. En tant qu'exploitant agricole depuis 9 ans, ses motivations sont directement liées à la volonté de promouvoir son exploitation par le biais de maraîchage (melons, ails, asperges, issus de l'agriculture biologique) en vente pour des grossistes mais surtout en vente directe (circuits courts). Cette activité de maraîchage, circuit court, va nécessiter sa présence sur les lieux de l'exploitation et d'y bâtir le siège d'exploitation, l'habitation et la chambre froide.</p> <p>Ce projet fait l'objet d'une étude prévisionnelle auprès d'un cabinet d'expert-comptable agricole et d'une notice explicative agricole.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>La création d'habitation en zone A ou en secteur Aag relève des mêmes contraintes : être nécessaire à l'activité agricole.</p> <p>Si le demandeur est exploitant agricole, et si son habitation à proximité de ses installations est nécessaire à son activité, le permis de construire lui sera accordé par le service ADS de la CCGT en concertation avec la Chambre d'Agriculture du Gers.</p> <p>Afin de permettre la diversification des revenus de cet exploitant, le secteur Aag existant sera toutefois agrandi aux parcelles 809 et 914.</p>
13		<p>Observation de M. et Mmes Vidoni (indivision) :</p> <p>Zone AU1 "A Nalies » :</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La mare ne sera plus identifiée sur le</p>



propriétaires de la parcelle 756 et partie ouest de la parcelle 291 (références cadastrales non actualisées sur le document graphique du projet de PLU) : Ils signalent que la mare à protéger n'existe plus depuis au moins 10 ans et souhaitent inclure à la zone AU1 la parcelle 290.

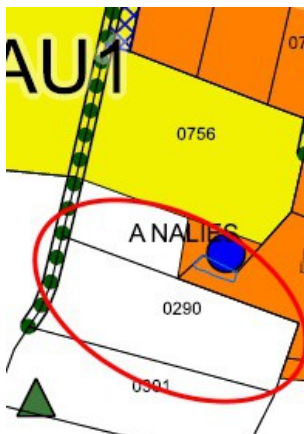
plan de zonage.

Sur ce secteur, la commune souhaite limiter les possibilités d'urbanisation et réduire l'impact paysager de celle-ci : les terrains constructibles sont ainsi majoritairement situés dans un vallon peut visible depuis l'extérieur.

La parcelle 290 est située sur un point haut du relief. L'urbanisation de la parcelle impacterait ainsi durablement le paysage au risque de dévaloriser les constructions anciennes existantes.

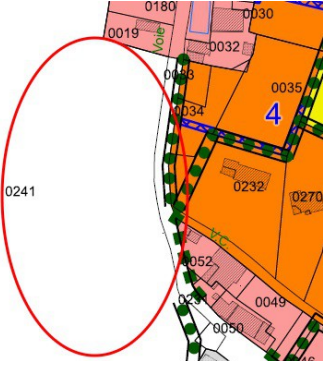
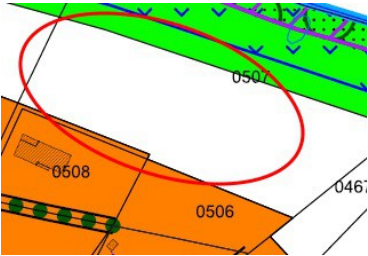
Ce contexte motive l'avis défavorable de la commune.


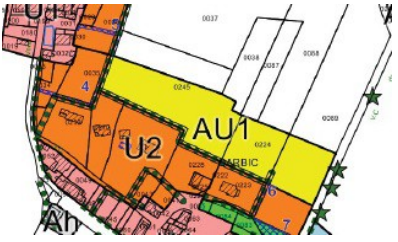
Attention à mettre en perspective avec la demande 16, qui montre que le parcellaire a évolué, ce qui entrainera une modification de la zone U2 : exclure le site de la mare, classer en zone U l'intégralité de la parcelle 777.

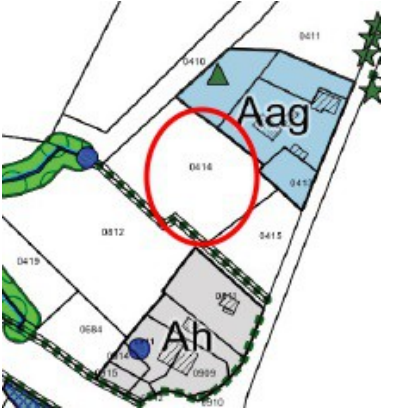
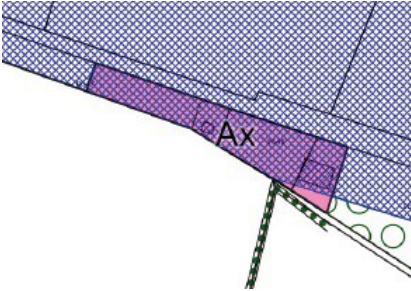





Zone AU1 "Villemur" : ils demandent d'inclure en AU1 la parcelle 21


--	--	--	--

<p>14</p>		<p>Observation de Mme et M. Bonnal, Garbic "La bordevieille", parcelle G241 : ils demandent 2 parcelles en zone constructible d'environ 500 m² dans le prolongement de la zone U1. La qualité agronomique de la terre agricole est faible. Les réseaux sont existants.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>L'élaboration du projet de PLU arrêté a donné lieu à de très nombreuses discussions sur l'urbanisation de ce secteur. Ces discussions se sont traduites par la mise en place d'une zone AU1 sur le côté Nord-ouest du hameau et le maintien en zone agricole du secteur ouest pour des raisons paysagères. La voie communale constitue ainsi une limite franche entre l'espace agricole et l'espace bâti. Ce choix maintient l'habitat ancien en position de belvédère sur l'espace agricole. Il permet de conserver une vue très compacte du hameau depuis la RD253 en arrivant de Gimont.</p>
<p>15</p>		<p>Observation de M. Laybats Bernard (Indivisions Laybats), "A St Aguets", parcelle 507 :</p> <p>Cette parcelle est non cultivée et il souhaite que cette dernière (ou une partie) soit classée en zone U2. Un chemin d'accès est existant et les réseaux eau et électricité sont à proximité.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>Ouvrir à l'urbanisation ces terrains reviendrait à produire une extension de l'enveloppe urbaine et non une urbanisation dans l'enveloppe urbaine, qui plus est en direction de la zone inondable.</p> <p>A ce stade de l'évolution de la commune, la volonté est de ne pas développer ce secteur à court terme. L'urbanisation est conditionnée à une réflexion plus large portant en particulier sur la partie centrale de la zone U2, de l'autre côté de la route départementale, et privilégiant une urbanisation organisée (anticiper et rationaliser la desserte des futurs terrains constructibles, créer un ou d'espace(s) public(s), sécuriser les déplacements le long de la route départementale...</p> <p>A noter : la superficie des zones d'extension urbaine est à mettre en perspective avec les objectifs de développement du PADD et le potentiel de renouvellement du tissu urbain existant. La commune n'a ainsi pas la possibilité de classer autant de terrains que les habitants le souhaiteraient. Elle ne peut dépasser une superficie maximale qu'elle a par ailleurs atteint en fonction des priorités qu'elle a donné au PLU.</p>

<p>16</p>		<p>Observation de Mme HASSEIN Janine : Elle possède avec sa sœur et ses deux frères un terrain en indivision sur la parcelle 779. Elle demande le classement de la parcelle en zone constructible.</p> <p>En 2014, un géomètre expert a borné une partie des terrains en indivision dont la parcelle 779.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>Une grande partie de la parcelle 779 est déjà en zone constructible. Agrandir cette zone imposerait à la commune de réduire la zone constructible d'un autre site.</p> <p>Attention à mettre en perspective avec la demande 13</p>
<p>17</p>		<p>Observation de Mme et M. Brigitte et Francis PICON : Ils demandent que les parcelles 245 et 224 ne soient pas déclarées constructibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Aucun poste incendie sur Garbic - Aucun traitement des eaux usées - Aucune voie d'accès à cette zone - Trouble de voisinage - Terrains non stables - Ensemble de parcelles exploitées agricoles par un enfant de Garbic <p>Ils demandent également que les emplacements réservés portés sur les parcelles 34 – 35 et 36 numérotées 4 et 5 soient retirées. Ils n'avaient jamais été mis au courant et s'opposent à tout emplacement réservé sur les terrains composant leur propriété.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La révision du PLU a permis le maintien et la réduction de la zone à urbaniser déjà en place dans le PLU en vigueur. La commune valide ce choix qui permet un développement de l'urbanisation en continuité d'un tissu pavillonnaire récent et non de l'habitat ancien qu'il pourrait dévaloriser.</p> <p>L'urbanisation de la zone AU1 permettra de renforcer la défense incendie.</p> <p>Les systèmes d'assainissement autonome sont de plus en plus performants. Les contrôles réalisés par le SPACNC sur ce type d'installations sont de plus en plus positifs.</p> <p>L'urbanisation de la zone donnera lieu à l'aménagement d'une voie d'accès.</p> <p>Le demandeur indique que l'arrivée de nouveaux arrivants génèrent des troubles. Que faut-il alors faire : ne pas développer les hameaux ou les villages, créer des hameaux ex-nihilo et accentuer le mitage du territoire, arrêter d'accueillir de nouveaux habitants... ce qui arrangerait bien ceux qui sont déjà présents et qui ont pu s'installer dans le passé ?</p> <p>La mise en place des emplacements réservés a été présentée en réunion publique à laquelle à participer le demandeur avant l'arrêt du PLU. Il était donc bien informé de ce projet.</p> <p>La mise en place de la zone AU1 a été concertée avec l'exploitant agricole qui travaille ces terres sans objection de sa part.</p>

<p>18</p>		<p>Observation de M. Jacques GALES souhaite transférer son siège d'exploitation agricole actuellement sur la commune de l'Isle Jourdain au lieu-dit « Aux Berdottes » à Monferran Savés, sa demande faisant suite à son divorce. Son projet est de construire une maison d'habitation et un hangar agricole sur la parcelle 414 actuellement classée « A ». Les personnes habitant à proximité du projet au lieu-dit Aux Berdottes sont ses parents.</p>	<p>La construction d'un hangar agricole et d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée en zone A.</p> <p>Toutefois, afin de permettre à cette exploitant une diversification de ses activités, la commune prévoit de classer la parcelle 414.</p>
<p>19</p>		<p>Observation de M. LOUISE, agent immobilier et constructeur, demandent que la parcelle 596 (classée AX et en emplacement réservé) soit déclarée constructible afin de réaliser un restaurant, 08 chambres et bureaux. Actuellement la parcelle appartient à M. Fabien MARCAZZAN.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>On notera par principe que les zones A ou N sont des zones inconstructibles sauf pour les bâtiments nécessaires aux activités agricoles ou forestières.</p> <p>Dans le Gers, les constructions d'activités isolées font l'objet d'un classement en STECAL dit Ax. Dans ces STECAL, seule l'extension des activités existantes est autorisée. L'évolution d'un type d'activité à un autre n'est donc pas possible.</p> <p>De plus, ce STECAL est situé dans la zone d'étude de la mise en 2x2 voies de la RN124. A terme, la future 2x2 voies pourrait passer sur ce secteur Ax.</p>
<p>20</p>		<p>Observation de M. et Mme Stringer, le Pradiès32420 – Pellefigue</p> <p>Ils souhaitent des éclaircissements sur la constructibilité et les pastillages. Ils ont des parcelles de part et d'autre d'un chemin : F 491, 493, 496 prévues en Ah et de l'autre côté du chemin F 489 avec un garage/chais actuellement en Ne et F494 classée A et prévues en Ah sur le projet de PLU. Ils ont déposé d'une demande de CU n° 032 268 17 A 3015, en date du 29/09/2017, sur la parcelle F 489 pour créer une maison d'habitation modeste pour la retraite et souhaitent que leurs droits actuels de rénover et étendre le bâti existant soient maintenus. La construction actuelle garage/chai et appentis attenant fait 79 m2 de SHOB. Avec démolition de l'appentis et agrandissement de 23,70m2, l'ensemble ferait 102,70</p>	<p>Le règlement du secteur Ah permet la réalisation du projet du demandeur.</p>

		m2 de SHOB.	
21		Observation de Messieurs Leches Frédéric et Guillaume, SCEA moulin de Quil- 32490 Monferran Savès : Ils souhaitent une extension au Nord du siège d'exploitation actuel (parcelle 224 en entier et partiellement la 222) en raison du projet d'extension d'un hangar. La distance minimale par rapport au bâtiment actuel est de 30/35 m. Ils souhaiteraient aussi, si possible, une extension au Sud pour d'éventuels projets futurs de diversification de l'exploitation. Cela concerne les parcelles 479 et 485, sur la largeur de la zone Aag et sur une distance de 100 à 150 m.	Avis défavorable La construction d'un hangar agricole en zone A est autorisée. La demande ne nécessite donc pas d'évolution du zonage. Le classement des parcelles 479 et 485 sur une profondeur de 100 à 150 mètres et sur un secteur très visible depuis les axes de déplacements, paraît prématuré au regard, de ce qui apparaît aujourd'hui comme « d'éventuels projets de diversification ».
22		Observation de M. Lahille Jean-Pierre et de Mme Lahille-Couderc Marie-Christine : Ils ont noté que certains secteurs en Aag n'étaient plus des sièges d'exploitations agricoles mais appartenaient à des SCI qui louaient. Ils signalent l'absence d'une mare à Lasserre, signalée comme remarquable dans l'étude environnementale du Département pour l'aménagement foncier de la RN124 et l'absence d'une autre mare, secteur envahi de ronces, tout au Nord en limite de commune, en bordure du ruisseau du Gay, à l'Ouest du hameau de St Aguets. Ils signalent également qu'il y a un siège d'exploitation en secteur U2 à St Aguets, avec 10 ha de terres autour.	Une mise à jour des STECAL Aag sera réalisée avant l'approbation du PLU. La mare de Lasserre ne sera pas rajoutée car dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour la 2x2 voies. La mare du nord du territoire sera rajoutée. Le règlement de la zone U2, qui sera modifié conformément à la remarque de la Chambre d'agriculture, permet une évolution des exploitations existantes.
23		Observation de Mme Gaston Béatrice, Marmande- 32600- L'Isle Jourdain : Elle demande que les parcelles 198, 205 et 482 actuellement classées en agricole, soient reclassées constructibles pour construire un lotissement. Il existe actuellement une sortie sur la voie romaine. Elle s'engage à effectuer la viabilisation complète et le traitement des eaux usées.	Avis défavorable A ce stade de l'évolution de la commune, la volonté est de ne pas développer ce secteur à court terme. L'urbanisation est conditionnée à une réflexion plus large portant en particulier sur la partie centrale de la zone U2 et privilégiant une urbanisation organisée qui permettra d'anticiper et de rationaliser la desserte des futurs terrains constructibles, la création d'un ou d'espace(s) public(s), la sécurisation des déplacements le long de la route départementale...
24		Observation de M. Belotti Eric, 111 impasse de l'Autan- 32600-	Avis défavorable Le secteur Ah permet une évolution

	<p>Ségoufielle : Il est propriétaire, avec son frère Richard, au Loubet, des parcelles 381, 382, 383, 607, 609. Sur la parcelle 382, il y a une maison inhabitée depuis le décès de sa mère. Il demande que l'ensemble de ces parcelles soit constructible. Il existe une sortie sur la nationale.</p>	<p>des constructions existantes : extension mesurée de l'habitation, annexes mesurées, piscine...</p> <p>Ce secteur isolé ne peut être rendu constructible, la zone agricole n'ayant pas vocation à accueillir de nouveaux ménages.</p>
---	--	---

B – Remarques de la commission d'enquête

1) Pourquoi introduire dans le règlement l'interdiction d'implanter des champs de panneaux photovoltaïques dans la zone d'activités située au Nord du village ?

→ La question doit être posée au service de l'Etat.

2) La chambre d'agriculture : "Redéfinir au cas par cas les pastilles des secteurs habités et des sièges d'exploitation afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire - Classer tous les sièges d'exploitations en secteur Aag après consultation et accord express de chaque exploitant.

Pour les exploitations situées en zone U, la chambre d'agriculture demande de les faire bénéficier du règlement des secteurs Aag. Ne faudrait-il pas définir un nouveau secteur U, avec indice spécifique ? Suite aux chiffres disparates sur le nombre de sièges d'exploitation, combien y en a-t-il sur la commune et où ?

→ Les dispositions réglementaires du règlement écrit du PLU permettent d'ores et déjà de contrôler la distance d'implantation des annexes par rapport aux bâtis existants sans qu'il soit nécessaire de prendre d'autres dispositions.

→ La remarque est à mettre en parallèle avec celles de la DDT ou de la CDPENAF qui considèrent que les secteurs Ah ont été délimités de façon trop large. Les secteurs Ah ont pourtant été mis en place au regard des espaces effectivement occupés par des tiers, sans lien avec l'agriculture (la maison, les annexes, le jardin, le potager, les espaces libres autour de la maison qui ne sont pas des espaces agricoles...). En cas de parcellaire de petite taille, c'est la parcelle occupée qui a été classée en secteur Ah sans intégrer à celui-ci une partie de l'espace agricole environnant car il appartient à un autre propriétaire (mais cette option pourrait être envisagée).

A noter, seuls 7 pastillages sur 60 ont une superficie de moins de 1000 m² sans être inférieure à 500 m² : la création d'une annexe n'est ainsi pas un problème. Par contre, la délimitation des secteurs Ah peut empêcher l'extension de certaines constructions (limite du secteur trop proche de la construction). La délimitation de l'ensemble des pastillages sera reprise afin de permettre l'extension effective de l'existant... mais aussi, si la commune en fait le choix, de réduire les secteurs trop grands, au risque de classer en zone agricole des terrains qui n'ont aucun usage agricole (le jardin, le potager... d'une construction d'habitation).

→ Le classement en secteur Aag sera réinterrogé au cas par cas d'ici l'approbation du PLU en concertation avec la commune et les exploitants agricoles.

→ Le règlement de la zone U peut intégrer des dispositions réglementaires concernant les exploitations agricoles existantes sans qu'il soit nécessaire de créer un secteur indicé particulier. Cette option améliore la lisibilité du document et donne plus de souplesse au PLU : une exploitation agricole cessant son activité relèvera ainsi directement de la réglementation générale de la zone U.

Les dispositions réglementaires qui seront introduites dans le règlement de la zone U reprendront celles de la zone A en particulier pour ce qui concerne l'extension et les annexes de la construction à usage d'habitat : les exploitations situées en zone urbaine auront les mêmes possibilités d'évolution que celles situées en zone agricole, qui sont plus contraignantes, dans un souci de traitement équitable des exploitants les uns par rapport aux autres.

Afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles au sein de l'espace urbain, le règlement autorisera « L'extension des activités agricoles ou forestières existantes à condition qu'elle ne crée pas de nuisances par rapport aux lieux environnants et de l'impossibilité avérée de réaliser cette extension sur un autre site en zone agricole, en cas de construction d'un nouveau bâtiment ».

3) Certains secteurs en EBC du PLU actuel ne sont pas reconduits dans le projet de PLU révisé. Selon l'article R151-5, le rapport de présentation doit exposer les motifs des changements apportés.

→ La mise à jour des EBC a été réalisée sur la base des données du « Pacte trame verte et bleue » élaboré et acté par la CCGT en 2013, dans le cadre de la prise en compte du Grenelle de l'environnement. Si des EBC ont été supprimés ou réduits dans la procédure de révision, c'est qu'ils n'ont pas été identifiés ou qu'ils ont été délimités de manière différente dans le « pacte TVB » par rapport à ce que prévoyait le PLU de 2008.

Le rapport de présentation sera complété afin d'expliquer les raisons des changements relevés par la commission d'enquête.

4)Article B1-4 : le terme « autres bâtiments d'activités » renvoie à la présence d'activités isolées dans l'espace agricole et sans lien avec l'agriculture, dont le PLU doit prévoir les évolutions, et donc la hauteur.

La commission d'enquête s'interroge sur l'intérêt de cette disposition et sur les éléments concernés ?

→Le PLU met en place trois STECAL de type Ax pour une activité sans lien avec l'agriculture (en limite ouest de la commune, sur le secteur de Despax et sur le secteur de Peyrous / En Motes) mais située dans l'espace agricole. Le PLU autorise l'évolution de ces activités.

En zone A, le règlement autorise l'extension des activités dans ces seuls secteurs Ax (extension des bâtiments existants mais aussi création d'un nouveau bâtiment). Les secteurs Ah correspondent en effet à des secteurs à destination d'habitat et non à destination d'activités. La règle de hauteur pour les « autres bâtiments d'activités » ne concerne donc que ce secteur Ax.

A noter, un des secteurs pourrait être supprimé suite aux observations du public (boîte de nuit et restaurant en liquidation et sans repreneur).

5)Comment pensez-vous répondre à la demande de la CA32 concernant l'hébergement des personnes, eu égard à l'arrêt du conseil d'Etat cité ci-après ? En effet, concernant l'hébergement des personnes, l'article L151-13 CU le rend possible, mais à titre exceptionnel. La CE attire l'attention sur un arrêt du Conseil d'Etat du 18/12/09 disant que la construction d'un bâtiment destiné à loger un ouvrier agricole n'est pas une construction nécessaire à l'activité (cf. également JO Sénat du 8/8/2013).

→La rédaction proposée par la CA32 est conforme au texte de loi.

Toutefois, si le règlement autorise les constructions d'habitation destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, c'est au moment de l'instruction du permis de construire que l'autorisation sera, ou ne sera pas, accordée en fonction du caractère effectivement nécessaire de la construction d'habitation. La Chambre d'agriculture est consultée sur les autorisations d'urbanisme. Après analyse du dossier, le service instructeur sera ainsi en situation de pouvoir refuser la construction d'une habitation même si le règlement l'autorise.

Dans les fait, un céréalier qui s'installe peut avoir un refus du permis de construire pour son habitation car celle-ci peut ne pas être nécessaire à son activité. Tous les départements de Midi-Pyrénées gèrent cette question de la sorte afin de lutter contre certains abus du passé : une construction d'habitat nécessaire à l'activité agricole, construit par un exploitant, et revendu quelques mois plus tard à un tiers qui s'installe finalement en zone agricole alors que la loi ne le permet pas.

6)Conseil départemental du Gers :

"Zone U2 "A Naliès 1" et "Las Couhettes" : avis défavorable par rapport aux accès à la RD257,

Zone U2 "Saint-Aguets" : avis défavorable par rapport à l'accès à la RD253 à proximité du carrefour avec la voie communale".

La commission d'enquête souhaite savoir si des solutions ont été envisagées et si oui, lesquelles ?

→Voici les informations complémentaires du CD32.

« S'agissant du secteur « A Saint-Aguets », la RD 253 présente un tracé en plan rectiligne. Par contre, le profil en long n'est pas plan. Un point haut se situe après l'intersection avec la VC en direction de l'Isle-Jourdain. Actuellement, pour ces raisons, le débouché de la VC, tout comme certains accès privés (parcelles 178 et 179 par exemple), ne disposent pas des distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité des divers usagers de la route.

Aussi, il paraît difficile de générer une augmentation du trafic sur la VC. Un avis défavorable sera donné par le Département pour tout nouveau permis y compris sur une parcelle disposant déjà d'un accès (même mutualisé), si ce dernier ne possède pas les distances de visibilité suffisantes.

Concernant le secteur « A Naliès », proposition de zonage AU1 en complément de la zone U2. Cette zone AU1 pourrait recevoir plus d'une dizaine de constructions.

Actuellement les deux débouchés n°1 et 2 de la voie existante sur la RD ne disposent pas tout à fait des

distances de visibilité suffisantes. Il conviendrait déjà de fermer la sortie n°1.

Pour obtenir l'autorisation d'urbaniser la zone AUI, il est impératif de fermer le débouché n°1 et d'améliorer les conditions de sécurité du débouché n°2 : soit par un léger déplacement accompagné du déplacement d'une haie de thuyas avec (ou soit) le talutage (point n°3). Sur ce point, monsieur Sérès reste à votre disposition pour clarifier et expliquer les solutions proposées en vue d'améliorer la situation».

7) L'assainissement des eaux pluviales est peu traité dans le PLU alors que cette mesure destinée à préserver les milieux aquatiques est inscrite dans le SDAGE 2016-2021, document avec lequel le PLU doit être compatible, via le SCoT.

→ La commune ne dispose pas d'un schéma communal d'assainissement des eaux pluviales sans lequel il est impossible d'intégrer des dispositions de gestion des eaux pluviales adaptées à chaque OAP et au contexte local. Ce schéma pourrait être réalisé dans le cadre de la révision du PLUi-H.

→ A noter, la révision est toutefois l'occasion d'intégrer au règlement des dispositions favorisant une gestion alternative des eaux de ruissellement palliant ainsi en partie l'absence du SCA « Eaux Pluviales ». Enfin, il ne faut pas oublier que chaque opération de plus de 1 ha doit obligatoirement faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui traitera de la gestion des eaux pluviales.

8) La DDT du Gers : "être plus clair concernant la mise en place de l'assainissement sur le secteur de Nalies".

Le pétitionnaire indique que rapport de présentation sera modifié en ce sens.

La commission d'enquête estime qu'aucun élément de réponse n'est apporté à la question. Qu'est-il prévu ?

→ La commune prévoit la mise en place d'un assainissement semi-collectif permettant de raccorder les constructions qu'elles prévoient de réaliser sur les terrains lui appartenant mais aussi les constructions environnantes. Cette disposition va à l'encontre des souhaits du SEBCS qui, pour l'instant, ne veut pas s'engager dans la gestion de ce type d'installation. Comme c'est le cas à Clermont Savès pour un projet en cours de réalisation, la commune devra prévoir une gestion de cet équipement par le biais d'une association de riverains.

9) La DDT du Gers : p.124, il est fait état de 40 mares et 9 zones humides, il convient de les lister dans le règlement pour conforter leur pérennité. Le pétitionnaire estime que le repérage sur le plan de zonage qui identifie précisément les 49 éléments ainsi que les mesures de protection du règlement sont suffisantes pour conforter leur pérennité. Qu'est ce qui empêche de les lister ?

→ Ces mares et zones humides sont très précisément identifiées sur le plan de zonage (lieu-dit, quand il en existe un, type de zone du PLU, environnement – agricole, bâti ou naturel). Le règlement retient des dispositions réglementaires qui permettent leur protection. L'élaboration d'une liste est toujours possible. Qu'elle est cependant son intérêt ? Sera-t-elle si précise que cela (absence de lieu-dit) ? Plus précise que le plan qui sert à l'instruction des autorisations d'urbanisme et qui identifie précisément chaque mare et zones humides ?

10) Pourquoi limiter les clôtures maçonnées qui peuvent protéger du bruit ?

→ Car la clôture marque durablement le paysage urbain ou agricole en constituant par exemple la limite entre l'espace public et l'espace privé. Son traitement impacte directement la qualité des espaces et dès lors la qualité du cadre de vie.

Dans l'espace urbain, l'interdiction d'un mur plein permet d'éviter une « bunkérisation » de fait de constructions (mur plein de 2 mètres de haut alors même que la hauteur peut être limitée à 1,60 ou 1,70 mètres par le document d'urbanisme, ce qui laisse les communes sans moyens à moins d'attaquer toutes constructions illégales au tribunal). On notera que de nombreuses constructions anciennes ne présentent pas de clôtures sur rues. L'espace public et l'espace privé se mêlent sans qu'il soit possible visuellement de dire où commencent et où finissent ces espaces, ce qui, de l'avis de nombreux urbanistes, constitue une qualité remarquable de l'espace urbain.

Dans l'espace agricole ou rural, l'interdiction d'un mur plein, au profit de la réalisation de clôtures

végétales, permet de conserver une transparence entre l'espace bâti et l'espace rural, d'instaurer une zone de transition « végétale » plus harmonieuse entre ces deux espaces tant d'un point de vue paysager que d'un point de vue environnemental.

11) La volonté du législateur étant de réduire de plus en plus les superficies de lots constructibles, ne pensez-vous pas qu'il serait souhaitable d'autoriser dans le règlement la possibilité de construire des annexes sur 2 limites séparatives et non pas une seule ?

→ Le règlement proposé autorise l'implantation en limite séparative, c'est-à-dire sur 1, 2 ou 3 limites séparatives. Le terme « en limite séparative » peut paraître ambigu. Il sera remplacé par « sur une ou plusieurs limites séparatives ».

12) La DDT du Gers écrit : " indiquer l'état 0 de chaque indicateur du PLU"

Il a été répondu que l'état 0 de chaque indicateur sera précisé dans le PLU à approuver.

Pouvez-vous nous les communiquer ?

→ Ces indicateurs, en cours de construction, ne seront disponibles que dans le PLU approuvé.

13) La zone Aag située au Sud-Ouest du village abrite a priori un bâtiment agricole et non un siège d'exploitation. Le pétitionnaire répond que le secteur Aag sera supprimé au profit d'un classement du bâtiment en zone A mais il n'a pas été précisé de quel secteur il s'agissait. Information à compléter

→ Il s'agit d'un bâtiment situé au lieu-dit A Lamothe, sous et au sud-ouest du village, de l'autre côté du cours d'eau.

14) La DDT du Gers : "il serait utile de tracer la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RN124 et de préciser si elle s'applique en zone Ux".

Réponse du pétitionnaire : Le règlement écrit précise, pour chaque zone concernée, le recul imposé aux constructions par rapport à la RN124, recul qui varie en fonction de la nature des constructions considérées : 75 mètres pour de l'habitat, 35 mètres pour des bâtiments agricoles... Il n'y a donc pas une, mais des bandes inconstructibles, dont le tracé sur le plan de zonage compliquerait encore un peu plus la lisibilité de celui-ci.

La commission d'enquête rappelle la législation (L111-6 à L111-10) ; étant entendu que l'article L111-7 spécifie que la règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole et qu'a disparu cette limite des 35 m qui pouvait exister autrefois. Est-il raisonnable de rétablir ce que le législateur a souhaité modifier ?

→ Si la réglementation n'impose plus un recul des bâtiments agricoles de 35 mètres par rapport à l'axe des voies à grandes circulation, le règlement doit malgré tout instaurer une règle d'implantation pour ce type de bâtiment par rapport à ce type de voie : 10 mètres, 15 mètres, 20 mètres... 35 mètres ?

Dans un souci de continuité réglementaire, la commune fait le choix de reconduire les dispositions du PLU en vigueur, à savoir, « une implantation à au moins 25 mètres de l'axe de la RN124 et de la limite de l'emplacement réservé n°1 ».

→ La bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de la RN124 sera représentée sur le plan de zonage. Au regard de la réglementation, cette bande s'applique à la zone UX.

15) La DDT du Gers : p.41, zone Ux, article B1-1 : le recul imposé est de 75 m par rapport à la RN124, ce qui interdit une grande partie de développement de cette zone alors que des constructions sont déjà existantes, quid des extensions ?

Le pétitionnaire : Vérifier auprès de la mairie si une étude d'amendement Dupont a été réalisée pour cette zone. Dans l'affirmative, la contrainte de recul à 75 mètres sera levée. Dans le cas contraire, le règlement devra intégrer une exception afin de permettre les extensions.

La commission d'enquête : L'article L 111-6 du code de l'urbanisme ne compte pas les zones UX dans les exceptions. Une étude justificative semble indispensable pour déroger à cette distance. Est-elle envisagée ?

→ Le PLU en vigueur, qui date de 2007, impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN124,

cette voie étant classée voie à grande circulation. Cette situation tend à prouver que la commune ne dispose d'aucune étude dérogoire à l'application de ce recul.

→ Aucun des bâtiments implantés sur les zones UX qui bordent la RN124 n'est implanté à plus de 75 mètres de l'axe de la RN124.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme indique que l'interdiction mentionnée à l'article L111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

L'article L111-7 du code de l'urbanisme précise qu'« Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

→ Le règlement du PLU approuvé autorisera l'extension des constructions existantes à condition « qu'elle se fasse à une distance, de la limite des emprises publiques ou des voies, au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ».

16) La DDT du Gers écrit : "p.12, dispo. Générales, A2 extension : ne pas autoriser d'augmenter la hauteur d'une construction dépassant déjà les normes fixées par le PLU, hormis pour une extension".

Il est répondu que : "c'est l'esprit dans lequel le règlement a été mis en place. La rédaction du règlement sera clarifiée sur ce point pour une meilleure lisibilité de la règle".

La commission d'enquête : Le règlement n'est pas très clair sur ce point et mériterait d'être précisé

→ Le règlement fixe des hauteurs maximales pour les nouvelles constructions. Il doit également fixer des règles pour encadrer l'évolution des constructions existantes. Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée par le règlement celui-ci autorise l'extension de la construction jusqu'à la hauteur de la construction existante, donc au-delà de la règle instaurée pour les constructions nouvelles. Ce choix est proposé afin d'inscrire l'extension et la construction existante dans un même volume sans décrochés de toitures ce qui a du sens non seulement par rapport à la perception de la construction finale depuis l'extérieur mais aussi dans l'organisation des volumes intérieur.

17) La DDT du Gers : "p.14, dispo. Générales, B1 : le calcul du retrait n'est pas très clair, que signifie le mot perpendiculairement ?"

En réponse, il apparaît : "Le règlement sera modifié en utilisant la notion de « distance mesurée par rapport aux »

La commission d'enquête : Une perpendiculaire permet de bien préciser une longueur à condition de préciser si la mesure est prise sur plan ou sur le terrain en fonction de la pente éventuelle, en tenant compte de la topographie. Ce point sera-t-il précisé sur le règlement ?

→ La mesure est réalisée horizontalement, sur plan.

18) Incohérence des chiffres :

Le PADD prévoit 75 logements sur la base de 2,6 personnes/logement, soit 195 habitants et non 150 comme indiqué. Le rapport de présentation, page 151, part sur une base de 189 habitants pour 73 logements. L'ordre de grandeur du nombre d'habitants est donc plus proche du seuil haut. La surface nécessaire est calculée sur la base des 73 logements, la densité étant toutefois cohérente en AU2 avec l'OAP

Ces écarts n'aident pas à l'analyse des besoins et à l'argumentaire à afficher par rapport à des demandes d'urbanisation complémentaire. Le bon objectif est-il bien 195 habitants ?

→ Les chiffres seront harmonisés sur la base de ceux du PADD.

→ L'objectif n'est pas d'accueillir 195 habitants nouveaux puisqu'une partie des nouveaux logements qui sont prévus permettra de loger des personnes qui habitent déjà sur la commune du fait du processus de desserrement des ménages.

19) Règlement page 53

Dans les secteurs Ah et Ax le règlement stipule comme étant autorisés « l'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de logement ». Il a été confirmé qu'il fallait entendre « sans création de nouveaux logements ». Cette disposition va condamner la réhabilitation de certains bâtiments qui ne comportaient pas de logements jusqu'à présent (exemple : zone AX de la boîte de nuit). Seuls les bâtiments identifiés, par un carré rouge, comme pouvant changer de destination pourraient y répondre mais il n'y en a pas sur cette commune. Cela impacte également les secteurs Aag qui peuvent être reclassés en Ah. Par ailleurs, la phrase concernant les annexes des secteurs Ah est ambiguë.

→ C'est tout le sens de la loi : préserver l'espace agricole, limiter l'accueil de nouveaux habitants dans l'espace agricole, permettre l'évolution des constructions existantes afin de répondre aux nouveaux besoins des ménages déjà installés, autoriser le changement de destination des seuls bâtiments identifiés sachant qu'en cas de changement de destination, la demande est analysée par les services ADS de la CCGT, en concertation avec la CA32, qui peuvent refuser la demande en fonction, notamment, de son impact sur l'activité agricole. L'inscription au PLU n'est ainsi pas une garantie de pouvoir faire.

Le terme « nouveaux » sera intégré au règlement.

Pour les annexes, la rédaction pourra être modifiée de la manière suivante :

- « *Les annexes des constructions existantes à condition d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction d'habitation et que leur emprise au sol ou surface de plancher cumulée ne dépasse pas 60 m². L'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite des piscines* ».

20) Document graphique

La lecture des observations du public n'est pas facilitée par le document graphique actuel avec l'absence des noms de lieux-dits, des noms de ruisseaux.

→ Les noms de lieux dits, de ruisseaux, des routes constituent des éléments issus du fichier informatique du cadastre mis à la disposition du bureau d'études. S'il en manque sur le document graphique du PLU, c'est que le cadastre n'est pas exhaustif. A noter, les documents graphiques comportent bien les noms de lieux dits de ce fichier. Pour les cours d'eau, le calque des noms peut ne pas avoir été affiché alors qu'il est présent dans la base de données. La modification sera faite sans que l'exhaustivité puisse à nouveau être certaine.

21) EBC

Nous ne comprenons pas que l'ensemble des EBC n'aient pas été classés en N (on en trouve en A, en U). Ce classement faciliterait la lecture et favoriserait l'attention sur le classement.

→ Les classements en EBC et en zone N ne vont pas systématiquement de pair. Les deux ne sont pas nécessairement corrélés. Un boisement fonctionne avec son environnement. Le classement en zone A d'un EBC peut être ainsi tout à fait justifié si le bois est par exemple de taille modeste. Le classement en zone U est aussi pertinent, l'EBC permettant de mettre en valeur l'intérêt urbain, paysager, environnemental d'un boisement d'autant plus si celui-ci est partie intégrante de la trame verte et bleue. Chaque choix est ainsi fonction de son contexte.

22) Emplacements réservés

Nous sommes surpris de trouver, en limite Ouest de la commune, un secteur Ax inclus dans l'emplacement réservé de la mise à 2 fois 2 voies de la RN124. En outre, si l'emplacement réservé devait être réduit, la remarque précédente sur le règlement exclurait la possibilité de logements.

→ L'emprise de l'emplacement réservé, qui correspond à la bande d'étude de la 2 x 2 voies, peut effectivement varier lorsque les études seront affinées. Dans l'attente, aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans le secteur Ax où les secteurs Ah ou Aag qui sont situés dans l'emplacement réservé.

Lorsque le tracé se précisera, ces STECAL pourront se retrouver en dehors de l'emprise de l'emplacement réservé permettant alors une évolution des constructions existantes que le PLU anticipe.

Le secteur Ax est mis en place car la construction existante à une destination d'activités et non d'habitat. Pour les constructions diffuses, le PLU permet une évolution des constructions existantes sans changement de destination. Sauf pour les bâtiments, présentant un intérêt patrimonial (critère retenu par la commune) et pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'objectif est de limiter l'accueil de nouveaux ménages dans l'espace agricole. Dans ce secteur Ax, dont les bâtiments n'ont pas d'intérêt patrimonial, le changement de destination et la création de logements ne seront pas autorisée à contrario de l'extension de l'activité existante.