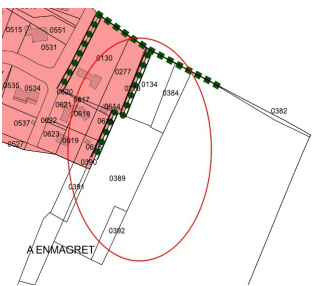
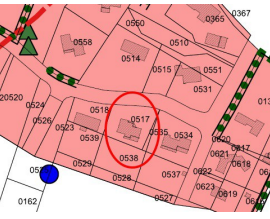

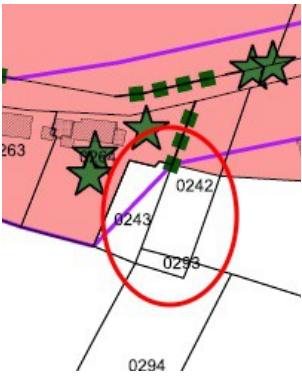
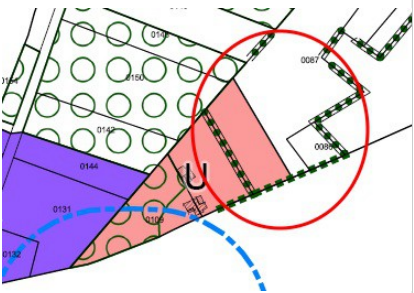
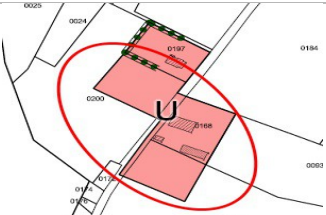


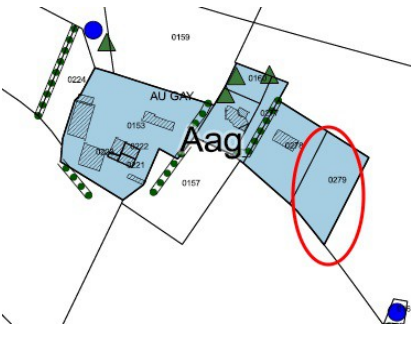
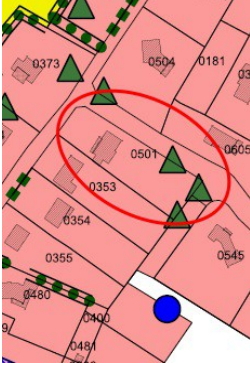
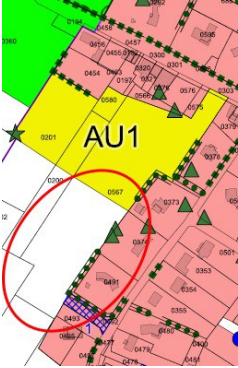
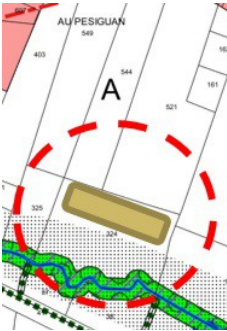
**CLERMONT SAVES
REVISION DU PLU**

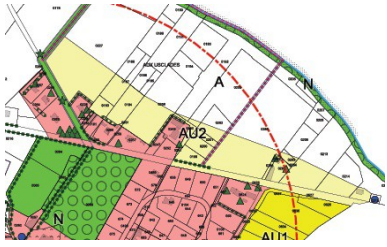
**Mémoire de réponse au PV de synthèse de l'enquête publique
3 novembre 2017**

A - Synthèse des observations du public

N°	Localisation	Observation	Réponse du maitre d'ouvrage
1		<p>Observation de M. Ghirardi Pierre et de Mme Fagedet Lise : Ils souhaitent que sur les parcelles n°134, 278, 384,389, 390, 392 à En Magret, aujourd'hui regroupées sous un seul numéro, il y ait un secteur constructible. Après discussion, ils ont pris note de l'information du maire concernant un manque de puissance électrique. Leur observation est inscrite au registre.</p>	<p>Avis défavorable M. le Maire rappelle le manque de puissance du réseau électrique qui ne permet pas une extension de l'urbanisation sur ce secteur du village.</p>
2		<p>Observation de Mme Fabienne Sansas- 32600- Clermont Savès Sur l'ensemble de la commune, serait-il possible de demander aux propriétaires de construire des maisons sans étage afin de ne pas gêner les voisins et conserver le cadre de vie et les vues si agréables à Clermont Savès. Son observation est inscrite au registre.</p>	<p>Avis défavorable Des maisons traditionnelles possèdent un étage sur la commune... Comment répondre à la demande de l'Etat de favoriser la densité et de réduire la consommation de terres agricoles si les constructions en R+1 sont interdites ?</p>
3		<p>Observation de M. Rossel Gérard- 7 chemin du Soulan de Joly : Propriétaire indivis avec son père de la parcelle 194, il est en train de vendre cette parcelle pour construction d'une maison d'habitation et il souhaite une extension de la parcelle 194 sur une partie de la parcelle 360 (avancée de 10m de long, en gardant la largeur de la parcelle 194) pour faire une terrasse. L'acquéreur s'engage à faire une maison dans le respect des obligations des bâtiments de France, en l'alignant sur la maison voisine n° 456. Dans le projet du nouveau PLU la parcelle 194 a été placée en zone naturelle. Il a un certificat d'urbanisme sur la parcelle 194 autorisant une extension sur la</p>	<p>Avis favorable</p>

		parcelle 360 non constructible pour atteindre les 1500 m ² , minimum nécessaire sur la commune.	
4		Observation de M. et Mme FASANINO- Le Mage (61) qui demandent que les parcelles 242, 243 et 293 soient classées en zone U, actuellement en zone A.	Avis favorable (pour partie) Une partie des parcelles 242 et 243 sera intégrée à la zone U : l'unité foncière constructible passera ainsi d'environ 650 m ² à 1300 m ² .
5		Observation de M. HOURTIES Louis – le Cardayre- Il demande que 3000 m ² de la parcelle C 87 soient maintenus en zone constructible. La parcelle est en fermage, située à 30 m de sa maison d'habitation et en prolongement des bâtiments de la zone artisanale de Largete et donc à proximité de tous les réseaux et en bordure d'un chemin goudronné. Ceci est dans le but d'un rapprochement familial.	Avis défavorable La zone U est supprimée du PLU conformément à l'avis de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et de l'Etat sur le dossier de PLU arrêté.
6		Observation de M. CHANDEZON Julien- 105 chemin du Château : il souhaite que les hauteurs des maisons soient limitées à un rez-de-chaussée afin d'être en harmonie avec les maisons existantes. Le village grossit car les personnes viennent pour ne pas avoir des habitations trop proches ni hautes. Ce n'est pas L'Isle Jourdain. Surtout sur la zone AU1, au Sud du chemin du château qui, vue de la RN124 et du Sud du village, fera tâche à côté du château, ce qui n'est pas voulu.	Avis défavorable Des maisons traditionnelles possèdent un étage sur la commune... Comment répondre à la demande de l'Etat de favoriser la densité et de réduire la consommation de terres agricoles si les constructions en R+1 sont interdites ?
7		Observation de M Baron Denis "Rouchelet" et "Nescot" – Parcelles 170 et 200 : il demande de maintenir les 2 terrains en zone U, à Rouchelet, en contre-partie d'avoir vendu 4 terrains à la commune de Clermont-Savès.	Avis défavorable La zone U est supprimée du PLU conformément à l'avis de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et de l'Etat sur le dossier de PLU arrêté. A noter, la zone U permettant de fait le changement de destination des bâtiments existants, la suppression de la zone U, et donc le classement en secteur Ah, s'accompagne de l'identification d'un bâtiment agricole d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination (le bâtiment le plus au sud de la zone).

<p>8</p>		<p>Observation de M. Dethomas J-P : Il demande que la parcelle 279 "Au Gay" soit maintenue en secteur Aag. Elle est destinée à l'habitation de son fils qui va reprendre l'exploitation dans 1 an (départ à la retraite de la mère exploitante).</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Le classement en secteur Aag est maintenu. C'est au moment de l'instruction du permis de construire que le service ADS, en concertation avec la Chambre d'agriculture, accordera l'habitation si elle est nécessaire à l'activité agricole et si elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.</p>
<p>9</p>		<p>Observation de M. Mégrier Patrick – 150 chemin du Magnas– Parcelle 501 – constate qu'il y a 3 arbres à protéger (peuplier) sur sa parcelle. Pour des raisons de sécurité, il doit les couper et ils seront remplacés en nombre.</p>	<p>Le règlement du PLU prévoit ce cas de figure : la coupe est autorisée pour raison de sécurité si les arbres sont remplacés.</p>
<p>10</p>		<p>Observation de M. Faure Jean-Claude : -Propriétaire de la zone AU1 du "Soulan de Joly" a été informé de l'avis défavorable de l'ABF concernant la parcelle 201 et demande donc le report de cette surface sur la parcelle 567. A noter qu'il y a une sortie sur le chemin communal du Magnas, contigu à la parcelle 493.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Suite aux discussions engagées avec l'ABF, c'est l'intégralité de la parcelle qui sera classée en zone AU1.</p> <p>A noter, cette évolution entrainera une augmentation de la superficie de la zone AU1 qui sera strictement compensée par la suppression des trois zones U du sud de la commune. L'enveloppe d'extension urbaine reste ainsi équivalente ce qui était nécessaire pour rester cohérent avec les objectifs chiffrés du PADD.</p>
<p>10</p>		<p>Observation de M. Faure Jean-Claude : Propriétaire de la parcelle 324 : il a été informé du souhait de la mairie de créer un emplacement réservé à cet endroit en vue de l'implantation d'une station d'épuration et n'émet aucune opposition.</p>	<p>La commune a d'ores et déjà alerté le SEBCS sur cette possibilité dans le courrier qu'elle lui a adressé afin de demander l'établissement d'un projet de création d'un réseau d'assainissement collectif.</p>
<p>11</p>		<p>Observation de M. et Mme Godaro Guillaume- 111 chemin du château : il serait souhaitable de limiter la zone de construction afin de préserver l'aspect du village et que Clermont ne devienne pas une cité dortoir comme a pu le devenir</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>Des maisons traditionnelles possèdent un étage sur la commune...</p> <p>Comment répondre à la demande de l'Etat de favoriser la densité et de</p>

		<p>Fontenilles. Non aux maisons R+1 pour être en harmonie avec le centre du village. Le château est classé, on ne comprend pas l'hétérogénéité des constructions des jardins du Château : volets roulants à volonté, du gris et encore du gris. Les règles peuvent vite changer lorsqu'il faut vendre. En zone U, les haies doivent être champêtres ; ce n'est pas le cas pour tous.</p>	<p>réduire la consommation de terres agricoles si les constructions en R+1 sont interdites ?</p> <p>Le règlement impose des haies champêtres.</p>
<p>18</p>		<p>Observation (V17- OE 14) de Mme Gaston Béatrice souhaiterait l'extension de la zone AU2 "Aux Usclades" au nord de la voirie prévue sur le PLU en projet, ce qui lui permettrait de mieux amortir le coût excessif de cette très longue voirie desservant le futur lotissement). De plus, l'extension pourrait aussi justifier la réalisation d'un assainissement "semi-collectif" en cohérence avec son projet, mais aussi, éventuellement, donner la possibilité de raccorder toutes les maisons existantes bordant la départementale D161.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La commune est contrainte dans le dimensionnement de son projet ce qui limite, notamment la superficie des zones d'extension urbaine.</p> <p>L'extension de la zone AU2 ne serait ainsi possible que si la commune retirait une superficie équivalente sur d'autres zones AU1, dont l'urbanisation est prévue à court terme. Cette évolution n'est donc pas envisageable aujourd'hui.</p>

B – Remarques de la commission d'enquête

- 1) 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 un indice spécifique ?

→ 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 exploitation 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 ».

- 2) Pour éviter toute ambiguïté, les 3 secteurs U de Nescot et de Cardayre, et non 2 seulement, seront-ils bien classés Ah ?

→ Oui, ces trois secteurs seront classés en secteur Ah.

→ A noter, cette évolution de zonage en appelle une seconde : l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au lieu-dit Nescot (une ancienne grange). Le classement initial en zone U le permettait de fait le changement de destination de ce bâtiment d'intérêt. Dans le PLU approuvé, cette possibilité sera rétablie par l'identification, par un carré rouge, de ce bâtiment en secteur Ah comme c'est d'ailleurs déjà le cas pour d'autres bâtiments eux aussi classés en secteur Ah.

- 3) Comment pensez-vous répondre à la demande de la CA32 concernant l'hébergement des personnes, eu égard à l'arrêt du conseil d'Etat ? 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.

- 4) S'agissant de l'assainissement collectif, un emplacement de STEP étant envisagé avec le SEBCS, allez-vous prévoir un emplacement réservé ?

→ La commune reprend l'attache du Syndicat des Eaux Barousse-Comminges-Save pour engager une étude sur l'assainissement collectif. La mise en place d'un emplacement réservé avant l'approbation du PLU sera conditionnée à l'avancée de cette étude. Sans éléments nouveaux du SEBCS, le PLU sera approuvé sans emplacement réservé sur le plan de zonage. Le dossier de PLU sera toutefois complété pour justifier de la réflexion engagée.

- 5) Comment comptez-vous répondre à l'observation 15 de la DDT pour la page 50, la réponse formulée pour l'instant ne donnant aucune indication
- La remarque concernant le PPRI, le mot Save sera retiré de la légende.
- 6) Quelle suite pensez-vous donner à l'observation 25 de la DDT pour la zone AU1 du Soulan de Joly, la demande ne semblant pas reposer sur des éléments réalistes ?
- Bien que la demande semble effectivement reposer sur des éléments peu réalistes, la commune fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone AU1 après concertation avec l'ABF et le propriétaire concerné.
- A noter, que le nouveau périmètre de la zone AU1 permet un maillage urbain de la voie de desserte du lotissement avec la voirie communale, ce qui est plus intéressant que ce qui était prévu initialement.
- 7) Suite à l'observation 27 de la DDT, pour la zone AU2, aux Usclades, la municipalité envisage-t-elle de demander un classement de la RD 161 en voirie urbaine avec déplacements des panneaux de limites de commune ?
- En effet, la sécurisation de ce tronçon de la RD161 est un des objectifs du maintien de la zone AU2 au nord de la route départementale. La commune prévoit effectivement un classement de ce secteur dans l'agglomération (pose de panneaux) ce qui lui permettra de réglementer la vitesse des véhicules afin de réduire celle-ci (pose de panneaux, aménagements sur la chaussée).
- 8) Quelle suite pensez-vous donner à l'observation 44 de la DDT pour les clôtures maçonnées, cette demande ne semblant pas reposer sur des éléments tangibles ?
- La commune donnera une suite favorable à cette demande. En effet, traditionnellement, il n'y a pas de mur de clôture en bordure de ces deux voies dont l'urbanisation est ancienne. Ce cas de figure est présent sur d'autres communes du secteur comme par exemple à Marestaing. Le fait d'empêcher la réalisation de clôtures maçonnées en bordure de ces voies permet de préserver les qualités urbaines et paysagères de ces espaces anciens, qui participent de l'identité de ce territoire.
- 9) 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 ».
- 10) 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.
- 11) EBC : Nous ne comprenons pas que l'ensemble des EBC n'aient pas été classés en N (on en trouve en A). 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. Chaque choix est ainsi fonction de son contexte.

12) Règlement page 41 : 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 nous 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. Seuls les quelques bâtiments identifiés, par un carré rouge, comme pouvant changer de destination pourraient y répondre. Cela impacte également les secteurs Aag qui peuvent être reclassés en Ah.

→ 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.

13) A noter pour information, suite au remembrement d'une partie de la commune qui prépare le passage de la RN124 en 2 x 2 voies, les documents graphiques du PLU approuvé seront finalisés en intégrant le nouveau cadastre communal.