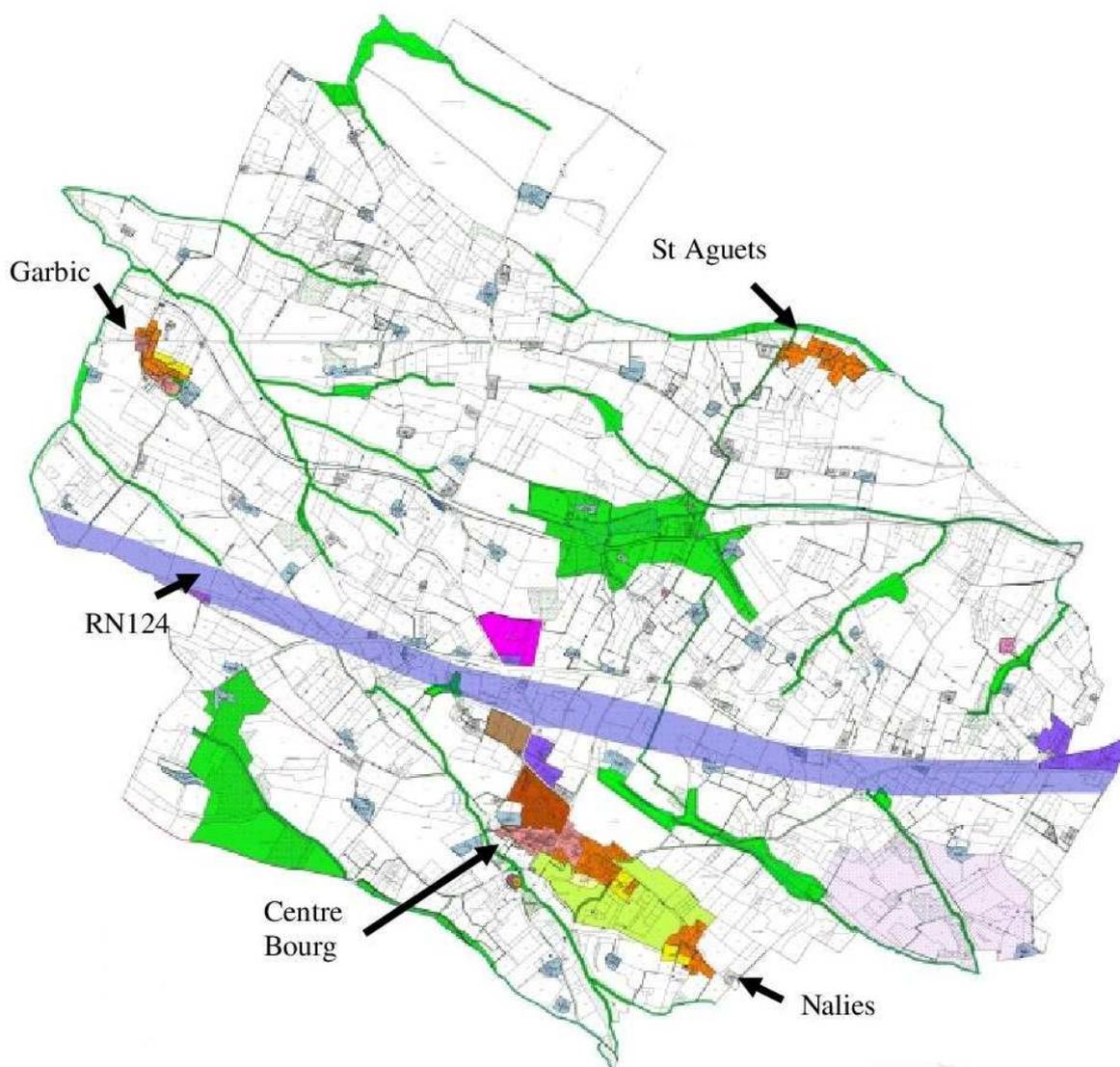


ENQUETE PUBLIQUE
du 11 septembre au 16 octobre 2017

Commune de Monferran Savès
Département du Gers - Canton de L'isle Jourdain
Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

DOCUMENT 1
Rapport de la commission d'enquête



Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Le 15 novembre 2017, la commission d'enquête :
Président : René Seigneurie

Membres : Valérie Angelé,

Michel Raget

A) Préambule

En France, selon une étude du Certu (Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques), de 1992 à 2003, les espaces artificialisés ou urbanisés ont progressé de 669 000 ha, principalement au détriment des espaces agricoles. En 2000, les espaces agricoles représentaient 27,8 millions d'ha.

On constate que l'étalement urbain augmente, en pourcentage, 2 fois plus vite que l'augmentation de population, avec une tendance encore accrue ces dernières années. En effet, avec une hausse de 22% des transactions immobilières enregistrées en 2016 pour des terrains agricoles devenant urbanisables, c'est l'équivalent d'un département français qui s'artificialise tous les 5-6 ans.

Ce phénomène entrainera la volatilisation de 8 à 9 % de la surface agricole utile d'ici 2060, soit la disparition de 1/5 du potentiel agricole en 100 ans (période 1960-2060-source Actu-environnement).

L'ONCEA, Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles, constate que, si 40 000 ha agricoles disparaissaient tous les ans, dans les années 60, entre 2000 et 2010, la diminution moyenne a été de 89 300 ha/an. Cette diminution est d'autant plus inquiétante que l'on va être confronté au doublement de la demande alimentaire d'ici 2050. La législation a donc évolué régulièrement pour freiner ou enrayer ce phénomène.

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 qui a redéfini les règlements en matière d'urbanisme, de nombreux textes ont modifié le code de l'urbanisme : Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, lois Grenelle du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, loi ALUR du 23 mars 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

L'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 a réorganisé entièrement le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. L'ordonnance 2016-1058 du 3 août 2016 a complété les règles applicables à l'évaluation environnementale.

Les évolutions constatées ont visé, notamment, à une meilleure prise en compte de l'environnement (apparition des trames vertes et bleues, par exemple) et à une densification de l'urbanisation pour préserver, en particulier les espaces agricoles.

Le code de l'urbanisme précise que le territoire français est le patrimoine commun de la nation et que chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (article L 101-1). Dans le respect des objectifs du développement durable, l'article L 101-2 liste les éléments à prendre en compte. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles.

Les Plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec des documents de rang supérieur, aux orientations plus générales, dont les SCOT (schémas de cohérence territoriales), les Plans de Déplacement Urbains, les Programmes Locaux de l'Habitat, les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports, quand ils existent et prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière (L 131-4 et 131-5).

En l'absence de SCOT, les PLU doivent être compatibles avec les documents que devaient respecter le SCOT (ceux cités à l'article L 131-1) et prendre en compte ceux listés à l'article L131-2.

En l'absence de tout document d'urbanisme, les autorisations en matière d'urbanisme sont très restrictives (cf L 111-3) : Constructibilité limitée aux zones urbanisées de la commune.
En l'absence de SCOT, on ne peut ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur (L 142-4) sauf dérogation accordée par le Préfet, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et, le cas échéant, de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCOT, au titre de l'article L 142-5.

Le PLU est susceptible, au cas par cas, d'être soumis à évaluation environnementale, dans les conditions de l'article L 104-2 et suivants, eu égard, notamment à l'annexe II de la directive européenne 2001/42/CE. Il est élaboré à l'initiative de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) lorsqu'il a la compétence en matière d'urbanisme (L153-8).
Ce document couvre l'intégralité du territoire lorsque l'EPCI le décide ou lorsqu'il révisé un des PLU applicable dans son périmètre (L 153-2). Toutefois, certaines dérogations sont prévues (L 153-3 et suivants).

Pendant toute la durée d'élaboration du projet, la mise au point de ce document d'urbanisme fait l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations et autres personnes concernées. Les objectifs et modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'EPCI (L 103-2).

Un débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a lieu au sein de l'EPCI, au plus tard 2 mois avant l'examen du PLU (L153-12).
L'organe délibérant de l'EPCI arrête ensuite le projet de PLU (L153-14), projet qui est soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA- L 153-16), à l'avis de des chambres consulaires, dont la chambre d'agriculture et à la CDPENAF (L153-16).

Le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique environnementale (L 153-19).
A l'issue de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant de l'EPCI (L153-21) et tenu à disposition du public.

Le code de l'environnement a également évolué ces dernières années, notamment sur les conditions régissant l'enquête publique, avec l'objectif d'une meilleure information et d'une meilleure participation du public. L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 a modifié les articles L 123-1 et suivants, avec entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017, afin de proposer un volet dématérialisé de l'enquête publique (site internet comportant des renseignements sur l'enquête, participation du public par voie électronique, poste informatique à disposition pour consulter le dossier d'enquête,...).

Cette ordonnance a été précisée par le décret 2017-626 du 25 avril 2017 (articles R123-1 et suivants du code de l'environnement).

B) Le cadre administratif

1) les SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale)

• Le SCoT des Coteaux du Savès

Entre 2006 et 2010, 14 communes avaient entamé l'élaboration du SCoT des Coteaux du Savès. Ces 14 communes ont fini par créer la CCGT (Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine).

Ce SCoT a été réalisé par le Syndicat Mixte des Coteaux du Savès et il a été approuvé le 15/12/2010.

Il n'a donc pu prendre en compte les apports de la loi Grenelle II qui prévoyait que ces SCoT devaient intégrer les dispositions de cette loi au plus tard au 1^{er} janvier 2016. La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 avait repoussé cette échéance au 1^{er} janvier 2017.

Pour les PLU, la loi du 20 décembre 2014, relative à la simplification de la vie des entreprises, repoussait cette échéance au 31/12/2019, pour les communes appartenant à un EPCI (Etablissement public de Coopération Intercommunale) ayant démarré un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) entre le 27/03/14 et le 31/12/15, à condition que le débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ait lieu avant le 27/03/2017.

Finalement, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 précise que cette « grenellisation » des PLU et des SCoT devra intervenir lors de leur prochaine révision, sans fixer de date.

En fonction des éléments connus et des délais impératifs de « grenellisation », la CCGT a prescrit la révision du SCoT des Coteaux du Savès, le 10 septembre 2014, avec débat sur le PADD, le 7 avril 2016. Le projet de SCoT est arrêté le 15 décembre 2016, en Conseil Syndical de la CCGT et soumis à la consultation des PPA (Personnes publiques Associées).

Lors de cette consultation, l'Etat fait part d'un avis réservé avec de nombreuses remarques nécessitant des compléments, y compris pour le PADD, conduisant à des délais rallongés.

Considérant qu'il y avait eu analyse des résultats sur le SCoT des Coteaux du Savès lui conférant son caractère exécutoire, que la CCGT avait lancé l'élaboration de son PLUiH, qu'il n'y avait plus une limite fixe de date pour faire la révision, le 29 juin 2017, par délibération, le comité syndical du SCoT de Gascogne, décide, à l'unanimité de stopper la procédure de révision du SCoT des Coteaux du Savès.

☛ **Le SCoT de Gascogne**

Par arrêté conjoint, Préfet de Haute Garonne et Préfet du Gers, signé le 2 septembre 2014 pour le 1^{er} nommé et le 18 septembre 2014 pour le second, il est acté du périmètre du SCoT de Gascogne, portant sur le territoire de 14 communautés de communes existant au 01/10/2013.

Le 25/06/2015 est créé le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne. Celui-ci prescrit l'élaboration du SCoT de Gascogne, le 3 mars 2016 et fixe objectifs et modalités de la concertation.

Le périmètre retenu concerne 6257 km², 359 communes gersoises sur les 462 communes du département (plus une 360^{ème}, Fontenilles, en Haute Garonne). Il regroupe 170 000 habitants sur les 190 000 du Gers.

Seuls 3 EPCI n'en font pas partie (Armagnac-Adour, Bastides et Vallons du Gers, Astarac Arros en Gascogne).

L'inclusion de la CCGT dans le SCoT de Gascogne a transféré la compétence SCoT à ce dernier qui est devenu le porteur du projet de révision du SCoT des Coteaux du Savès.

2) La CCGT (Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine)

Cette communauté de communes est née de la fusion au 1^{er} janvier 2010 des communautés de communes de la Save Lisloise (10 communes) avec celle des coteaux de Gascogne (3 communes). En 2012, vient s'y ajouter Fontenilles, commune de Haute Garonne. La CCGT compte ainsi 14 communes pour près de 20 000 habitants.

(Les 14 communes sont : Auradé, Beaupuy, Castillon Savès, Clermont Savès, Endoufielle, Fontenilles, Frégouville, L'Isle Jourdain, Lias, Marestaing, Monferran Savès, Pujaudran, Razengues, Ségoufielle).

A partir de juillet 2015, la CCGT assure la gestion de l'instruction des dossiers ADS (Application du Droit des Sols) et au 1^{er} janvier 2016, elle a pris la compétence urbanisme (PLU, PLUiH, Plan Local Urbanisme-Habitat).

Au total, la CCGT exerce les compétences dans le domaine de l'aménagement de l'espace, le développement économique, la politique du logement et du cadre de vie, l'action sociale d'intérêt communautaire, la création, aménagement, entretien de la voirie communautaire, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la réalisation des études d'assainissement collectif et autonome, l'entretien et la gestion de l'école de musique, l'entretien et la gestion de la piscine territoriale, réalisation ou participation à des diagnostics relatifs à l'offre culturelle, sportive ou de transports, accessibilité, politique de développement des sports.

Depuis 2012, la CCGT a mené une étude approfondie pour décliner la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle communale, travail traduit par la signature d'un pacte TVB entre les communes et la CCGT, pour prise en compte dans les PLU.

Par délibération du 14/06/2016, le Conseil Communautaire a décidé que la nouvelle réglementation, issue du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 s'appliquerait aux PLU en cours d'étude, même ceux dont l'étude de la révision avait été entreprise avant le 1^{er} janvier 2016.

Les PLU concernés appliqueront donc les articles R151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme dans la version en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016, sur la base de la possibilité ouverte par l'article 12 du décret

Par ailleurs, l'élaboration du PLUiH a été lancée en avril 2017.

3) Les communes de Clermont Savès, Lias, Monferran Savès, Ségoufielle :

Dans la perspective de la « grenellisation » de leur document d'urbanisme, de prendre en compte la loi ALUR, d'intégrer le pacte TVB dans leur PLU, de se mettre en compatibilité avec le SCoT des Coteaux du Savès, et en pensant au prochain PLUiH qui allait les associer, 6 communes de ce territoire ont lancé la révision de leur document d'urbanisme : Auradé, Pujaudran, Clermont Savès, Lias, Monferran Savès, Ségoufielle.

La révision a été l'occasion de réactualiser les dispositions pour l'urbanisation, la protection de l'environnement, le règlement.

Auradé étant doté d'une carte communale, plus simple, a pris de l'avance et la CCGT a approuvé la révision par délibération du 31/02/2017. Pujaudran doit compléter son dossier par une évaluation environnementale.

Ce sont donc les 4 communes restantes qui, au même stade d'avancement, font l'objet de 4 enquêtes publiques simultanées avec une commission d'enquête gérant les 4 enquêtes.

C) la commune de Monferran Savès

1) Situation

Monferran Savès est une commune rurale de 2468 ha, à 40 km d'Auch, comme de Toulouse, à une altitude comprise entre 157 et 243m. Elle est située à moins de 15 km de L'Isle Jourdain, ville de 8583 habitants. Elle comprend un hameau, à Garbic, ancienne commune qui lui a été rattachée en 1965. Elle fait partie de la couronne périurbaine de l'aire toulousaine.

Monferran Savès est l'une des 160 communes du pays des Portes de Gascogne et elle fait partie des 14 communes constituant la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, la CCGT.

☛ **habitat, économie**

Depuis 1990, la population communale augmente régulièrement pour atteindre 809 habitants au recensement de 2014. Ces 10 dernières années, la commune a augmenté de 116 habitants soit 16,7%. Elle compte quelques commerces et services (boulangerie, épicerie, ...), quelques artisans, 3 zones d'activités de 18,6 ha dont 12,4 ha encore disponibles.

Il faut également citer une cuisine centrale collective, 2 établissements, les Thuyas et l'Essor qui constituent 2 pôles majeurs d'emploi (200 emplois locaux avec les emplois municipaux). Les Thuyas sont un foyer de vie et un foyer d'accueil médicalisé accueillant 81 résidents en situation de handicap. L'Essor, situé au château d'Envalette, est un institut thérapeutique éducatif et pédagogique pour enfants et adolescents ayant des troubles psychologiques.

Toutefois, plus de 70% des actifs travaillent hors de la commune.

Monferran Saves a un bâti assez diffus et outre le centre bourg, comporte 2 quartiers séparés à Garbic et Saint Agnets. Sur les 10 années écoulées de 2004 à 2013, 79 logements ont été construits (34 individuels, 21 collectifs et 24 pour la résidence des Tuyas), avec un fléchissement les dernières années. Il y a seulement 3% de petits logements.

On compte 11 logements vacants, soit 3,7% du parc (5 en centre bourg, 2 à Garbic, 4 dispersés). Un taux inférieur à 5% s'apparente à une vacance technique classique.

☛ **déplacements, voirie**

Elle est traversée par une voie importante, la RN124 qui doit prochainement passer à 2 fois 2 voies sur son territoire afin de terminer la jonction de voie rapide entre Auch et Toulouse.

Elle est également drainée par les départementales RD 39, 253 et 257 et traversée par la voie ferrée reliant Auch à Toulouse. Le GR 653 de St Jacques de Compostelle, voie d'Arles, passe par la commune.

☛ **agriculture**

L'activité agricole est importante avec une SAU (Surface Agricole Utile) de 2113 ha soit 86% du territoire, avec de grandes cultures de céréales et d'oléagineux. De nombreuses exploitations sont en activité sur le territoire communal (nombre incertain car variant suivant les documents : 27 en activité sur la carte page 28 ou 37 dans le tableau pg 27, pour 54 Aag sur le zonage), avec 7 élevages bovins, 3 élevages de canards et l'élevage ovin en limite Sud-Est de commune.

En raison du passage à 2 fois 2 voies de la RN 124, un remembrement est en cours d'études. A noter que l'agrandissement de cette voie traverse le terrain de sport actuel.

La commune est en zone vulnérable aux nitrates (arrêté préfectoral du 31/12/2012).

☛ **environnement**

Elle comprend 3 des 24 cœurs de biodiversité identifiés dans le SCoT, ainsi que 4 corridors écologiques repérés par un sur-zonage TVB, et 9 zones humides.

☛ **eau potable, assainissement**

Elle ne possède d'assainissement collectif que sur la partie centre Bourg, avec une station d'épuration, conforme, datant de 1991. Elle a une capacité de 400 EH avec 340 entrants, en 2015, mais une nouvelle tranche est en cours de réalisation (un appel d'offres pour une station de 650 EH a été lancé en janvier 2017 en vue de travaux débutant en septembre 2017).

On trouve 13 poteaux incendie dont 4 n'ont pas un fonctionnement satisfaisant.

Elle est couverte par le SDAGE Adour-Garonne, approuvé le 01/12/2015 pour la période 2016/2021.

☛ **risques, nuisances et servitudes**

Elle compte 3 établissements classés (SARL la compagnie du chien à Mounsempé, l'EARL Touron au Brouil, la SA l'Écllosion et une ICPE Seveso seuil bas Agro d'Oc, à Largenté, en extrémité Est de commune.

Elle est en risque sismique niveau 1, faible.

Elle est touchée par l'arrêté préfectoral du 23 avril 2012 concernant le classement sonore des structures routières dues à la RN 124, avec une affectation en niveau 3 correspondant à une bande de bruit de 100 m de part et d'autre de la voie.

***Servitudes :**

-AC2 servitudes de protection des sites et monuments naturels
Pigeonnier Louis XV et abords - 13/09/1943

-I3 servitudes relatives à l'établissement des canalisations de gaz
Elle est traversée par 6 canalisations de gaz

-I4 servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
Ligne 63 kV Gimont – L'Isle Jourdain, ligne 225 kV Jalis - Lesquive

-PM1r servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Argiles - Ensemble de la commune – 28/02/2014

-PT3 servitudes relatives aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques
Artère optique TRN 205 et câble optique Toulouse-Bayonne

-T1 servitudes relatives au chemin de fer : Voie ferrée Auch-Toulouse

-PM1i Plan de Prévention des Risques inondations- 06/11/2015

-T7 servitude aéronautique
Autorisation pour hauteur supérieure à 50 m (100 m en agglomération)

2) l'étude de la révision

Par délibération du 3 septembre 2014, la commune a décidé de la révision de son PLU qui avait été approuvé le 27/01/06, modifié le 30/08/07 et mis à jour le 22/03/07 et le 02/07/2012.

Cette révision du plan local d'urbanisme a été prescrite, car:

- Il était nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal,
- le PLU en vigueur ne répond plus aux exigences de la loi Engagement National pour l'Environnement, notamment en ce qui concerne:
 - la consommation d'espace,
 - les communications électroniques,
 - la prise en compte de la trame verte et bleue,

- le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCOT des coteaux du Savès, avec la loi ALUR, avec l'étude environnementale et les mesures conservatoires prises pour l'aménagement foncier lié au projet de mise à 2 fois 2 voies de la RN 124.

Lors de cette séance, il a été :

- décidé d'organiser conformément à l'article L123-12-1 (L 153-27 aujourd'hui) du code de l'urbanisme un débat sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,

- défini les modalités de concertation de la population, des associations locales, des organisations agricoles et de toute personne concernée:
o mise en place, en mairie, d'un registre à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet,
o réalisation d'au moins 5 réunions publiques intercommunales;

Le débat sur le PADD a eu lieu les 3 et 9 septembre 2015, tel qu'attesté par une délibération du 7 octobre 2015.

La CCGT ayant pris la compétence urbanisme au 1^{er} janvier 2016, la commune, par délibération du 9 mars 2016, autorise la CCGT à poursuivre l'étude du PLU, au titre de l'article L153-9 du code de l'urbanisme.

Le 06 décembre 2016, le Conseil communautaire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine, après en avoir délibéré, a décidé à l'unanimité:

- d'adopter le bilan de la concertation,
- d'arrêter le projet de révision du PLU de la commune de Monferran-Savès.

Le 29 juin 2017, le comité syndical du SCOT de Gascogne a décidé à l'unanimité de stopper la procédure de révision du SCOT des Coteaux du Savès.

La DREAL, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, dans son arrêté n°2015-2096 du 30 novembre 2015, a considéré que le projet de révision n'était pas soumis à évaluation environnementale (cf. décision de dispense d'évaluation environnementale jointe au dossier d'enquête publique).

3) L'analyse du PLU en vigueur

Sur les 10 années écoulées, entre 2005 et 2014, il a été constaté que 53 logements ont été réalisés :

-27 maisons ont été construites sur 4,9 ha consommant en moyenne 1820 m² chacune, soit 5,5 logements/ha

-sans consommation foncière, 12 maisons, 14 logements collectifs, 1 groupe scolaire, des bureaux, des silos ont été réalisés

-2 maisons ont été construites en densification de jardins

Au total, les 29 maisons ont consommé 5,67 ha (dont 4,3 en terres agricoles) pour une moyenne de 5,1 maisons/ha. En plus, 1,91 ha ont été consommés pour d'autres destinations (5 bâtiments agricoles, 1 ferme auberge, 1 cuisine centrale, 1 foyer de vie pour adultes handicapés mentaux).

Le PLU dispose de 12,3 ha encore disponibles pour l'habitat (soit 20 ans de consommation foncière au rythme actuel), 12,4 ha en foncier destinés aux activités et 3,3 ha pour les équipements.

4) le projet de révision

Sur la base du bilan et avec la volonté de prise en compte de l'évolution législative et du SCoT, et pour viser une échéance PLU à 10 ans par rapport à l'étude, soit 2025, échéance visée par le SCoT des Coteaux du Savès, la commune a bâti son PADD, à l'horizon 2025, sur 4 objectifs et 5 orientations thématiques.

a) le PADD

*Les 4 objectifs :

-O1 : objectif Habitat

➤ Construire 75 logements dont 14 consécutifs au desserrement des ménages (la taille moyenne des ménages étant estimée à 2,6 personnes par ménage, chiffre en baisse régulière). Cela permettrait l'accueil de 150 habitants supplémentaires par rapport aux chiffres connus lors de l'étude, portant la population du village à 900 habitants.

Ces résultats seraient obtenus en densifiant les jardins et les dents creuses sur 1,31 ha pour 14 logements, en intensification urbaine pour 60 logements consommant 8 ha avec 20% de logements conditionnés aux aides de l'Etat en zones urbaines et à urbaniser. La consommation moyenne par logement est de 1000 m² (10 logements à l'ha). Cela conduit à 8 logements/an en moyenne.

A noter que l'objectif de 150 habitants à l'horizon 2025 est la déclinaison de celui de 1500 habitants supplémentaires, entre 2009 et 2025, pour l'ensemble des 3 pôles secondaires du territoire intercommunal, à savoir, Monferran Savès, Pujaudran et Ségoufielle (compte tenu de l'évolution de la population depuis l'étude, il ne resterait qu'un quota disponible de 775 habitants, à ce jour, pour atteindre les 1500)

-O2 Activités/Equipements

➤ Maintenir la capacité d'accueil et de développement des activités économiques (potentiel foncier de 12,4 ha)

➤ Maintenir la capacité d'accueil et de développement des activités de sport et de loisirs (potentiel foncier de 3,3 ha)

➤ Conforter le pôle médico-social

-O3 Déplacements

➤ Conforter la position de la commune au carrefour de la RN124 et de la RN 39

➤ Favoriser la diversification des modes de déplacements (transports collectifs, liaisons douces, liaisons interquartiers)

-O4 Environnement

➤ Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue –TVB (continuités supra-territoriales, cœurs de biodiversité, corridors écologiques)

➤ Préserver les espèces remarquables présentes sur la commune ainsi que les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires »

***Les 5 Orientations thématiques :**

-OT 1 : Maintenir une lecture claire du paysage : paysage agricole, limite des extensions urbaines, entrées de ville

-OT 2 : Accueillir une nouvelle population en maîtrisant le développement urbain :

- valoriser le tissu ancien du centre bourg (bâti ancien, commerces, services, équipements, espaces publics),
- prioriser le confortement du centre bourg (nouveaux quartiers en continuité et à proximité),
- conforter le hameau de Garbic,
- anticiper un développement de Saint Agnets,
- valoriser les bâtiments anciens d'intérêt patrimonial et architectural,
- anticiper le développement des services et équipements publics

-OT 3 : Prendre en compte l'économie et soutenir une intercommunalité en devenir :

- Pérenniser, diversifier et développer les activités agricoles,
- favoriser la diversification des fonctions urbaines et le développement des activités existantes,
- favoriser la synergie entre les acteurs locaux,
- organiser le développement des zones d'activité en bordure de la RN124
- profiter du redéploiement du réseau de fibre optique pour renforcer l'attractivité du territoire

-OT4 : Intégrer les transports et les déplacements dans la vie communale :

- enjeux liés aux déplacements de transit (Est-Ouest entre Auch et Toulouse, Nord-Sud)
- enjeux liés aux liaisons entre quartiers et à l'intérieur de ceux-ci (différencier le traitement des voies selon vitesse et fonction, développer les liaisons douces, conforter et développer le réseau de chemins, positionner les activités génératrices de trafic près des grands axes, promouvoir le rétablissement de l'arrêt ferroviaire, anticiper le passage à 2 fois 2 voies de la RN124 et l'aménagement de l'échangeur)

-OT5 : Maintenir et protéger les espaces naturels et la qualité de l'héritage patrimonial :

- Protéger les éléments constitutifs de la TVB (préserver les cœurs de biodiversité, protéger les corridors écologiques, maintenir la trame végétale et les zones humides, compenser les boisements de qualité exposés à la pression urbaine, valoriser les éléments de nature remarquable et ordinaire et les intégrer au développement urbain),
- valoriser les éléments du petit patrimoine bâti (murets, moulins, calvaires,...)
- prendre en compte les risques et les nuisances (PPRN, imperméabilisation des sols, exposition aux nuisances et risques de l'activité humaine)

b) les différentes zones du PLU

➤Zones urbaines U, à vocation principale d'habitat, correspondent aux secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent 5 types de zones :

- La zone U1, tissu ancien du village et du hameau de Garbic (parcelles bâties, parcelles attenantes qui sont liées, espaces publics, voirie)
- La zone U2, extensions pavillonnaires récentes opérées en continuité ou à proximité du noyau villageois, du hameau de Garbic, des secteurs de Nalies et de St Agnets
- La zone U3, occupé par l'ITEP de l'Essor
- La zone UL, accueil des équipements de loisirs
- Les 3 zones UX, qui correspondent aux zones d'activités présentes sur la commune, l'une à l'entrée du bourg, les 2 autres le long de la RN 124

➤Zones à urbaniser (AU), destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions sont autorisées, dans le respect des OAP au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Zone AU1, au niveau du hameau de Garbic (opération d'ensemble), du village et du secteur de Nalies (au fur et à mesure) sur court et moyen terme
- Zone AU2, versant Sud et à proximité du noyau villageois, opération d'ensemble prévue dans un second temps, s'inspirant des écoquartiers

➤Zones à urbaniser (2AUX), destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans un avenir plus lointain. Elle est située au Nord Elle affiche une vision de l'avenir à long terme, l'ouverture de la zone nécessitant, au moins, une modification du PLU

➤Zone agricole (A), correspondant à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Dans cette zone dédiée à l'agriculture, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A peut également intégrer :

- à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à l'intérieur desquels des constructions nouvelles autres que nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées ;
- des zones d'implantation d'habitat ou d'activité isolé, afin de repérer et permettre la simple évolution du bâti concerné (extension, annexes, piscines).

la zone A comprend :

- 1 secteur Ap, secteur agricole protégé pour des motifs paysagers
- 54 secteurs Aag identifiant les exploitations agricoles, permettant des aménagements accessoires (gîte rural, vente directe, ...)

- près de 60 secteurs Ah, identifiant l'implantation d'habitat isolé, sans lien avec l'agriculture mais dans l'espace agricole.

-1 secteur Astep, le long du ruisseau de St Clamens, correspondant à la station d'épuration

- 3 secteurs Ax, (poterie, discothèque, ...)

-1 secteur Acm, correspondant au cimetière

-1 secteur Apf, destiné à un parking en lien avec la remise en service de l'arrêt ferroviaire,

-la zone A au sens strict

➤Zone naturelle (N), correspondant à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

Elle intègre :

-des espaces agricoles, cœurs de biodiversité type trame bleue

-des zones humides

-des cours d'eau et leurs abords ainsi que des cheminements doux constituant des corridors écologiques ou espaces interstitiels à préserver (exemple : une largeur de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau concernés)

➤9 emplacements réservés, 8 au bénéfice de la commune ayant pour objet la création de voies ou chemins pour 5 d'entre eux, la création d'un espace public, l'agrandissement du cimetière, la création du parking pour la halte ferroviaire, le dernier au bénéfice de l'Etat pour la mise à 2 fois 2 voies de la RN 124

➤un sur-zonage TVB, L 113-29, avec 2 cœurs de biodiversité, trame bleue, au château Aubine et chemin d'Arles à Petit Savès, un cœur de biodiversité, milieux ouverts et semi ouverts, à Beausoleil, 2 corridors écologiques liés à la Save, un corridor écologique cheminement doux

➤ Des espaces boisés classés (EBC) L 113-1

- la ripisylve des cours d'eau : sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

- les linéaires boisés, les haies champêtres, les arbres isolés présents au sein du cœur de biodiversité, des corridors de liaisons écologiques, ainsi qu'en bordure de route,

- l'ensemble des boisements de la commune : petits massifs disséminés au sein des coteaux agricoles

➤ Des éléments de paysage à préserver

○ Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- 4 anciens moulins (Riscle, moulin de Quil, moulin Vernis, entrée Nord du village)

○ Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- Cours d'eau: les ruisseaux principaux de la commune (ruisseau du Gay, des Arqués, de Peyblanc, de Capitani)
- Près de 40 mares,
- 8 plans d'eau et leur végétation riveraine
- 9 zones humides, prairies humides souvent associées à des cours d'eau

- Linéaires boisés, haies champêtres et arbres isolés

Les formations végétales qui n'ont pas fait l'objet d'un classement en EBC ont été repérées en tant qu'éléments paysagers à préserver.

- Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, conserver 2 chemins piétons/cycles, au Sud Ouest de la commune.

c) les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Elles visent à privilégier un habitat diversifié, à organiser la desserte, à prendre en compte paysage et environnement et concernent 3 secteurs AU1 et 1 secteur AU2:

- la zone AU1 Village
- la zone AU1 Nalies, au Sud-Est du bourg, à proximité de celui-ci et proche de la limite de commune
- la zone de Garbic, quartier éloigné du Bourg, au Nord-Ouest, desservi par la RD 253
- la zone AU2 village, en partie Sud du centre bourg

La comparaison entre PLU existant et projet de révision est présenté ci-dessous :

Type de zone	PLU en vigueur		PLU en projet	
	zone	Superficie totale ha	zone	Superficie totale ha
Urbaine	Ua et Uad	11,72	U1	9,57
Extensions urbaines	Ub	15,39	U2	21,3
Urbanisation future	AU et AU0	10,22	AU1 et AU2	5,32
Total urbanisation		37,33		36,19
activités	UX	10,73	UX	13,26
Parties transformées	Nhe en UX	4,53		
Parties réaffectées Activités médico- sociales	Np ou Ne en U3	8,63	U3 l'Essor	8,63*
Activités futures	AUX 0	7,89	2AU X	7,86
Total activités		31,78		29,75
Total urbanisable		69,11		65,94
Loisirs, sportif agricole	Ue A	3,32 2246,69	UL Aag, Ah,Ap, Ax,Aste p, Acm, Apf, A	4,45 2198,07
Naturelle hors Np, Nhe et Ne réaffectées en urbanisable	Ne, Np, Nhe	148,88	N	199,54
	total	2468		2468

*La partie constructible serait à minorer pour prendre en compte seulement la partie du secteur U3 (L'Essor) qui ne se trouve pas en EBC soit environ 25% de la zone. Reste urbanisable environ 2,2 ha, au lieu de 8,63 ha

Le Projet de révision du PLU développe à l'urbanisation certains secteurs et en réduit d'autres. Les zones réservées à l'habitat passent ainsi de 37,33 ha à 36,19, soit une diminution de 1,14 ha. Celles destinées à l'activité, dont une partie était classée en Nhe, Np ou Ne dans l'ancien PLU passent de 31,78 ha à 29,75, soit une diminution de 2,03 ha.

La diminution totale des parties urbanisables est donc de 3,17 ha compensés par une augmentation de la zone de loisirs de 1,13 ha. Les parties regagnées pour les zones A et N sont identifiées en noir sur les cartes suivantes

Les secteurs Ne et Nhe sont transférés en totalité, sauf secteurs précités, dans les zones Aag et Nh ce qui ne fausse pas la comparaison des secteurs urbanisés.

Pour la zone de loisirs, augmentant de 1,13 ha, on peut considérer qu'il s'agit d'une nécessité, plus qu'un choix, l'élargissement de la RN 124 passant sur le terrain de football actuel.

Le SCOT précise que l'espace urbain ne doit pas dépasser plus de 9% du territoire intercommunal. A ce titre ce sont 51 ha qui sont attribués à cette commune.



D) L'enquête publique

1) Opérations préliminaires

a) Dispositions préalables

Par délibération du 3 septembre 2014, le Conseil Municipal de Monferran Savès a décidé du principe de révision du Plan Local d'Urbanisme (annexe 1).

b) Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de révision du PLU.

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet de recueillir les observations du public sur le projet présenté.

Ces observations sont consignées sur un registre, à feuillets non mobiles, ouvert à cet effet et disponible, en mairie aux heures d'ouverture habituelles, pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations arrivent également par courrier, au siège de l'enquête, à l'attention de la commission d'enquête. Elles sont alors référencées sur le registre.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'enquête est également dématérialisée. Une adresse courriel permet donc de déposer des observations. Un site internet permet d'accéder au dossier d'enquête pendant toute la durée de celle-ci. Un poste informatique, disposé en mairie, permet également d'accéder au dossier d'enquête.

Toutes les observations, propositions et contre-propositions transmises par courriel ou par courrier sont consultables sur le site internet spécifique mis à disposition du public, pendant la durée de l'enquête.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision.

c) Consultation des personnes publiques associées (PPA)

Les PPA ont été consultées d'après le tableau suivant qui donne les dates et les PPA ayant répondu.

Au vu de ce tableau, on constate que la Préfecture du Gers a répondu au-delà du délai de 3 mois qui était imparti. Dans ce cas, l'article R 153-4 du code de l'urbanisme prévoit que les avis non parvenus dans le délai sont réputés favorables.

Cet avis a figuré dans le dossier d'enquête. Le Bureau d'études en concertation avec la CCGT et les communes en a examiné la teneur et y a apporté réponse.

La commission d'enquête a alors décidé d'en examiner le contenu. Le tableau à 3 colonnes qui en est issu résume les avis de façon drastique.

Pour éviter toute difficulté de compréhension, le contenu de l'avis des PPA est reporté de façon plus complète en annexe (hors signalement de coquilles et de demande rectification de dates ou de points mineurs sur la forme)-annexe 7.

PPA	Date notification du dossier PPA	date limite pour retour avis	date de l'avis
Préfecture du Gers- DDT	20/01/2017	20/04/2017	24/05/2017
Conseil Régional de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées	25/01/2017	25/04/2017	
Conseil Départemental du Gers	25/01/2017	25/04/2017	24/04/2017
Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers	25/01/2017	25/04/2017	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gers	25/01/2017	25/04/2017	27/01/2017
Chambre de l'Agriculture du Gers	25/01/2017	25/04/2017	20/04/2017
Syndicat Mixte du SCOT de GASCOGNE	24/01/2017	24/04/2017	
Centre Régional de la Propriété Forestière de Midi-Pyrénées	25/01/2017	25/04/2017	
CDPENAF	25/01/2017	25/04/2017	16/03/2017
Mairie Escorneboeuf	20/01/2017	20/04/2017	
Mairie Fregouville	19/01/2017	19/04/2017	
CC Arrats Gimone	20/01/2017	20/04/2017	
Mairie Marestaing	21/01/2017	21/04/2017	
Mairie Giscaro	20/01/2017	20/04/2017	

d) Composition du dossier d'enquête

En conformité avec les articles L123-12 et R123-8 du code de l'environnement, L 151-2 et suivants et R 153-8 du code de l'urbanisme, le dossier présenté à l'enquête est constitué de :

• **un dossier administratif** (code de l'environnement-code de l'urbanisme) comprenant :

A) une pièce procédure (pages 1 à 18), hors page de garde et sommaire) avec :

- Délibération de prescription du PLU – 03/09/2014
- Délibération d'approbation du PADD – 07/10/2015
- Délibération de transfert de l'étude à la CCGT- 09/03/2016
- Délibération d'arrêt du PLU- 06/12/2016
- l'arrêté d'enquête de la CCGT, en date du 3 août 2017

B) une note de présentation (pages 1 à 78) comprenant :

- les coordonnées du maître d'ouvrage,
- l'objet de l'enquête
- le contexte de l'étude
- les principaux enjeux du projet
- les principales raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment d'un point de vue de l'environnement
- la mention des textes régissant l'enquête publique,
- la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure,
- l'impact de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU
- les autres autorisations
- la décision de l'Autorité environnementale (dispense d'évaluation après examen au cas par cas)- -30/11/2015)

- les avis des PPA (avis détaillés en annexe 7)
 - CDPENAF, le 16 mars 2017
 - Département du Gers, le 24 avril 2017
 - Chambre d'Agriculture du Gers, le 20 avril
 - Chambre des métiers et de l'Artisanat, le 27 janvier 2017
 - Préfet du Gers, le 24 mai 2017,
- et la réponse à ces avis, concertée entre bureau d'études, CCGT et maires

C) le bilan de la concertation (pages 1 à 24), hors page de garde et sommaire)

- Délibération du conseil municipal du 03/09/2014 lançant la révision du PLU
- Mise en œuvre de la concertation
 - Les dossiers d'études : mis à disposition du public en mairie et à la CCGT
 - Les réunions publiques intercommunales : 3 réalisées
 - Les réunions publiques communales: 2 tenues
 - La mise à disposition d'un registre : disponible pour le public, dès le début de la procédure
- Le bilan de la concertation
 - La consultation des documents en mairie : quelques personnes ont fait des remarques qui ont alimenté la réflexion
 - Registre disponible en mairie et courriers envoyés : pas de remarques de fond mais des demandes de classement ou déclasserment en zone constructible avec des réponses parfois positives, sur le centre-bourg
 - Les réunions publiques intercommunales : ont transmis l'information sur les démarches engagées, la cohérence entre les différentes communes et les efforts consentis par chacun eu égard à la législation
 - Les réunions publiques communales : présentation complète du projet communal (diagnostic et enjeux, PADD, règlement, OAP)
- Les annexes avec les comptes-rendus synthétiques des 3 réunions intercommunales et des 2 réunions communales

☛ **un dossier technique** (code de l'urbanisme) avec :

☛ **Pièce n° 1:**

- Rapport de Présentation (pages 1 à 168, hors page de garde et sommaire), comportant :

- 1) Une introduction, page 1 à 5)
- 2) Chapitre 1 : le diagnostic territorial (pages 6 à 47)
- 3) Chapitre 2 : l'état initial de l'environnement (pages 48 à 64)
- 4) Chapitre 3 : le cadre de vie (pages 65 à 83)
- 4) Chapitre 4 : Synthèse (pages 84 à 87)
- 5) Chapitre 5 : la justification des choix retenus (pages 88 à 125)
- 5) Chapitre 6 : la compatibilité du PLU (pages 126 à 145)
- 6) Chapitre 7 : la prise en compte du SRCE et du PCE (pages 146 à 149)
- 7) Chapitre 8 : les incidences du PLU sur l'environnement (pages 150 à 164)

Les ANNEXES (pages 165 à 168)

Coordonnées des bureaux d'études page 169

☛ **Pièce n° 2:**

- Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) (pages 1 à 13, hors page de garde et sommaire)

☛ **Pièce n° 3: Règlement**

3.1 –Règlement - Dispositions règlementaires. (pages 1 à 62, hors page de garde et sommaire)

3.2- Règlement : documents graphiques

3.2.1- plan de zonage général, échelle 1/8000^{ème}

3.2.2-plan de zonage du bourg, échelle 1/2000^{ème}

3.2.3-plan de zonage Garbic et St Agnets, échelle 1/2000^{ème}

☛ **Pièce n° 4: Annexes**

-4.1 Annexes sanitaires

4.1.1- sans objet

4.1.2-plan du réseau AEP, échelle 1/8000^{ème}

4.1.3- plan du réseau d'assainissement, échelle 1/2000^{ème}

-4.2 Servitudes d'utilité publique

4.2.1-liste des servitudes d'utilité publique- recueil, pages 1 et 2, hors page de garde

4.2.2- plan des servitudes d'utilité publique, échelle 1/8000^{ème}

4.2.3-arrêté préfectoral portant approbation du PPRN « risques retrait gonflement des sols argileux- 28 février 2014, pages 1 à 3

4.2.4-règlement du PPRN « risques retrait gonflement des sols argileux », (pages 1 à 17)

4.2.5-arrêté préfectoral portant approbation du PPRN « risques inondation de la commune de Monferran Savès »- 6 novembre 2015, pages 1 à 3

4.2.6-règlement du PPRN « risques inondation de la commune de Monferran Savès », (pages 1 à 82)

-4.3 Autres documents

4.3.1- arrêté préfectoral instituant un nouveau classement sonore des infrastructures routières du département du Gers- 21 mars 2012, pages 1 à 5

☛ **Pièce n° 5 :**

-Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (pages 1 à 10, hors page de garde et sommaire)

2) Organisation et déroulement de l'enquête

a) Désignation de la commission d'enquête

Par courrier envoyé au Tribunal Administratif de Pau (TA), le Président de la CCGT a demandé de désigner une commission d'enquête (demande enregistrée au TA, le 20/06/2017).

Par décision n° E17000108 / 64 du 7 juillet 2017 (annexe 2), le TA de Pau a désigné une commission d'enquête composée de :

-Président : René Seigneurie, ingénieur EDF en retraite,

-Membres titulaires : Valérie Angelé, mère au foyer

Michel Raget, officier de gendarmerie en retraite

Après avoir consulté les membres de la commission d'enquête sur leurs disponibilités, le Président de la CCGT a pris, le 3 août 2017, un arrêté fixant les modalités de l'enquête publique (annexe 3).

b) Préparation de l'enquête

2 membres de la commission d'enquête ont rencontré, le 12 juillet 2017 les techniciens et élus concernés par l'enquête : M. Gérard Paul, maire de Lias, Mme Josianne Delteil, maire de Monferran Savès, M. Georges Belou, maire de Ségoufielle, Mme Nadine Dax, élue de Clermont Savès, Mmes Gremmel et Solana et M. Navaro de la CCGT, pour examiner les modalités pratiques touchant à l'enquête et notamment la dématérialisation.

Un 1^{er} dossier technique a été récupéré le 11 juillet 2017 et le dernier jeu pour le 3^{ème} membre de la commission récupéré le 28 juillet. Les avis PPA ont été récupérés le 19 juillet, en version numérique, ainsi qu'un tirage papier. Les 2 derniers tirages papier ont été obtenus le 1^{er} août 2017.

Le registre a été côté et paraphé par le président de la commission d'enquête le 14 août 2017 (pages 1 à 32, les pages 24 à 32 étant consacrées à des rappels sur la législation et la réglementation).

Le dossier d'enquête a été côté et paraphé, le 21 août 2017, avant démarrage de l'enquête.

Le registre, côté et paraphé par le président de la commission d'enquête, et destiné à recueillir les observations du public, a été apporté en mairie, le 25 août 2017 pour démarrage de l'enquête.

Le dossier d'enquête, côté et paraphé par le président de la commission d'enquête, a été porté le même jour, en mairie.

c) Le projet proposé à l'enquête

Le projet proposé prévoit :

➤ en zone U1

-un secteur au village, sur une superficie totale de 7,33 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 0,33 ha,

-un secteur à Garbic, sur une superficie totale de 2,24 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 0,39 ha,

Ces 2 zones, de superficie totale de 9,57 ha avec 0,72 ha disponibles, dont 0,39 ha potentiellement urbanisables (compte tenu du potentiel mobilisable de 20% en densification de jardin, de 50% en dents creuses, de 77% en extension urbaine), permettront la construction de 4 logements (10 habitants)

➤ en zone U2

-un secteur au village, sur une superficie totale de 6,63 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 0,44 ha,

-un secteur à Garbic, sur une superficie totale de 3,28 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 1,69 ha,

-un secteur à Nalies, sur une superficie totale de 4,26 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 1,39 ha,

-un secteur à St Agnets, sur une superficie totale de 7,13 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 1,40 ha,

Ces 4 zones, de superficie totale de 21,30 ha avec 4,92 ha disponibles, dont 2,40 ha potentiellement urbanisables, sur la même base des coefficients décrits précédemment, permettront la construction de 24 logements (62 habitants)

➤ en zone AU

-un secteur AU1 au village, sur une superficie totale et disponible de 1,47 ha,

-un secteur AU1 à Garbic, sur une superficie totale et disponible de 1,23 ha,

-un secteur AU1 à Nalies, sur une superficie totale et disponible de 1,47ha,

-un secteur AU2 au village, sur une superficie totale et disponible de 1,15 ha,

Ces 4 zones, de superficie totale et disponible de 5,32 ha, dont 4,10 ha potentiellement urbanisables, permettront la construction de 32 logements (83 habitants) en AU1 et 13 logements (34 habitants) en AU2

➤ en zone U3, 8,93 ha correspondant au château et à son parc, à vocation médico-sociale, avec l'ITEP de l'Essor, dont une large partie en EBC

➤ en zone UL, 4,45 ha pour des équipements de loisirs dont sportifs

➤ en zone UX, 3 secteurs sur 13,26 ha à vocation d'activités mixtes

➤ en zone agricole, pour un total de 2198,07 ha :

-des secteurs Aag pour 38,71 ha

-des secteurs Ah pour 22,51 ha

-un secteur Ap pour 29,50 ha

-un secteur Ax pour 1,76 ha

-un secteur Astep pour 1,05 ha

-un secteur Acm pour 0,66 ha

-un secteur Apf pour 0,45 ha

-un secteur A pour 2103,43 ha

➤ en zone N, un total de 199,54 ha :

Les zones U représentent 57,21 ha soit 2,3% de la superficie totale de la commune, les zones AU 13,18 ha soit 0,5%, la zone A, 89,1% et la zone N, 8,1%.

A noter que les zones U2, U3 et AU sont affectées d'un coefficient de biotope de 0,5 quand il s'agit d'habitat et de 0,3 pour autres, hors habitat. La part à maintenir en pleine terre est de 25% pour la zone Ax et 35% pour la zone Ah

d) Information effective du public

L'avis au public découlant de l'arrêté municipal du 3 août 2017, fixant les modalités de l'enquête, a été affiché sur le panneau extérieur d'affichage de la mairie, en noir sur fond jaune.

L'arrêté a été affiché à partir du 25 août 2017 et l'est resté pendant toute la durée de l'enquête (cf. certificat d'affichage, annexe 4).

L'avis a été également affiché (noir sur fond jaune), en 11 points, au niveau des bennes à ordures de la commune (chacun en bord de voie publique).

Le président de la commission d'enquête a pu constater la présence de certains d'entre eux lors d'une visite, le 25 août. Lors d'une visite spécifique, le 29 septembre, il a constaté que 6 d'entre eux avaient été arrachés (probablement par des pluies violentes), voir annexe 10, et l'on voyait encore la présence d'un coin jaune subsistant sur 5 d'entre eux. Après que le président de la commission d'enquête en ait averti la commune, le Secrétaire général de la mairie l'a informé que les affiches avaient été remises en place.

L'avis au public est paru dans la Dépêche du Midi du 25 août 2017 et dans l'hebdomadaire « Le Petit Journal » n° 678 de la semaine du vendredi 25 août 2017 au jeudi 31 août 2017 (annexes 5 et 5 bis).

Cette publication a été renouvelée dans ces 2 journaux, en date du 12 septembre 2017 pour la Dépêche du midi et dans l'édition de la semaine du vendredi 15 septembre au jeudi 21 septembre 2017 pour le n° 681 du Petit Journal (annexes 5 et 5 bis).

Mme le maire a également fait diffuser le bulletin municipal n°62, de septembre 2017, en semaine 37, avec un encart sur l'enquête publique et sur les dates de permanences, en 363 exemplaires, soit 1 par foyer (cf annexe 11)

e) Modalités de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 11 septembre 2017, 9h, au lundi 16 octobre 2017, 12h. Le public a pu consulter le dossier, en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels, les lundis, jeudis, vendredis de 9h à 12 h et de 14h à 17h, les mercredis de 9h à 12 h.

Le public pouvait consulter le dossier en version papier ou sur un ordinateur disponible en mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Pendant la même durée, le dossier était également disponible sur le site internet de la CCGT, à l'adresse internet indiquée sur l'avis au public et sur l'arrêté d'enquête.

Les observations pouvaient également être transmises, par courrier en mairie ou sur une adresse mail à la CCGT, pendant la même période.

Le registre, à feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations du public, ouvert par le président de la commission d'enquête le 14 août 2017 (pages 1 à 32), côté et paraphé sur chaque page, a été clos, par le président de la commission d'enquête, le 16 octobre 2017, à l'issue de la fin de l'enquête.

f) Les permanences

La commission d'enquête a tenu 4 permanences le lundi 11 septembre, samedi 23 septembre, vendredi 29 septembre et lundi 16 octobre 2017 de 9h à 12h, suivant le tableau ci-après.

	R. Seigneurie	V. Angelé	M. Raget
Lundi 11/09/2017, 9 h à 12 h		X	
Samedi 23/09/2017, 9 h à 12 h		X	
Vendredi 29/09/2017, 9 h à 12 h			X
Lundi 16/10/2017, 9 h à 12 h	X		X

Elles se sont tenues dans des conditions satisfaisantes, dans la salle de réunion du conseil municipal.

g) les relations avec le maître d'ouvrage

Outre la réunion de mise au point de l'enquête, du 12 juillet 2017, précitée, les commissaires enquêteurs ont été amenés à de nombreux contacts, par courriel, avec la CCGT et ont rencontré leurs représentant pour examiner les observations formulées et leur notifier le PV de synthèse des observations du public et de la commission d'enquête, en mairie de Lias, le 19 octobre 2017.

h) Activités principales extérieures des commissaires enquêteurs

Dates	Objet	R. Seigneurie	V. Angelé	M. Raget
11/07/2017	Réunion préparatoire à la rencontre avec CCGT et élus du 12/07/2017	X	X	X
12/07/2017	Réunion avec CCGT et élus	X	X	
05/09/2017	Examen de l'avis des PPA	X	X	
13/09/2017	Examen de l'avis des PPA	X	X	X
22/09/2017	Examen de l'avis des PPA	X	X	X
03/10/2017	Examen des observations du public	X	X	X
19/10/2017	Examen des observations avec le pétitionnaire et remise du PV	X	X	X
13/11/2017	Examen du mémoire en réponse	X	X	X

i) Compte rendu des permanences

-Permanence du 11 septembre 2017



1/ Observation-OE1 de M. Taupiac Louis -

Il souhaite que les parcelles 579 et 581 puissent être en zone constructible. Cette observation est inscrite sur le registre.

☞ Analyse de la commission d'enquête- A1

Cette observation est complétée par celle portant le n° 21

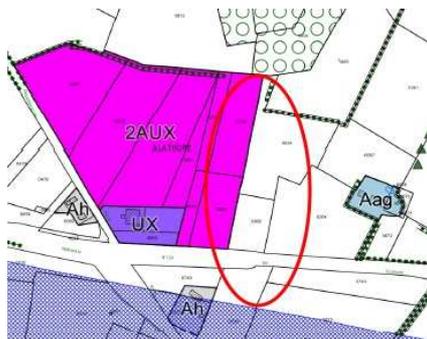
→Réponse CCGT

Avis défavorable

La réglementation ne permet pas à la commune d'ouvrir des terrains constructibles et de développer l'habitat sur ce site d'habitat diffus

☞ Analyse de la commission d'enquête- A1

Ces parcelles, en secteur isolé, correspondent à du mitage. En outre, le secteur est proche de la RN124 et est susceptible d'être bruyant, même si des mesures constructives peuvent réduire le bruit. Il peut aussi être dans la bande des 100 m du projet définitif de la 4 voies La demande n'est donc pas recevable.



2/ Observation-OE2 de M. Dartigues J-Pierre : Il sollicite l'extension de la zone d'activités sur les parcelles 868 et 634 avec un alignement sur la parcelle 264. Cette observation est inscrite sur le registre.

→ Réponse CCGT

Avis défavorable

L'extension de la zone d'activités n'est pas prévue par la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

☞ **Analyse de la commission d'enquête- A2**

Pour l'instant, la zone artisanale est peu remplie et il semble prématuré de vouloir l'agrandir, au détriment d'une zone agricole. La CE n'est pas favorable à la demande.



Projet d'aménagement d'une île existante

3/ Observation -OE3 de Mme Delteil Josiane

Parcelles section A n°395 et 396: projet de diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme

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. Elle remet un extrait de plan cadastral.

→ Réponse CCGT

Avis favorable

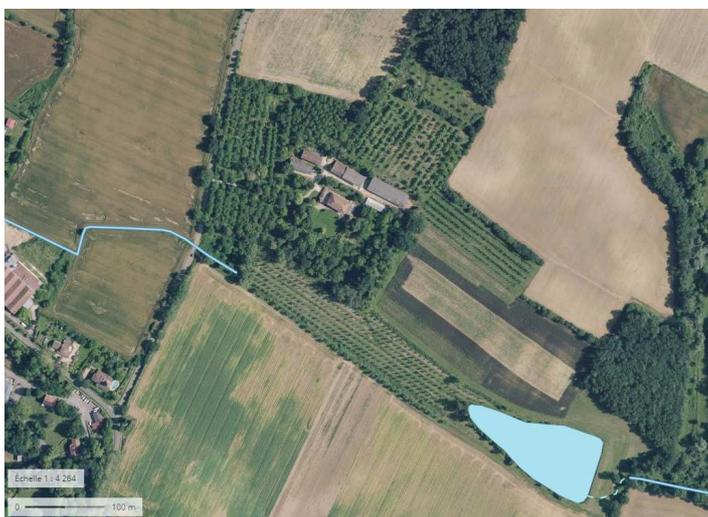
Un des objectifs du PLU est de favoriser la diversification des exploitations agricoles.

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.

☞ **Analyse de la commission d'enquête- A3**

Page 51 de la note de présentation, la DDT souhaite que le statut de la parcelle A 394 soit examiné plus précisément : elle est classée en zone humide à protéger avec un EBC la bordant alors qu'il semble y avoir uniformément une plantation récente. Le secteur concerné est protégé au titre de l'article L 151-23 pour des motifs d'ordre écologique.

La plantation est constituée de peupliers.



Le règlement permet la diversification en secteur Aag. En zone humide, des mesures compensatoires peuvent être demandées au niveau du permis de construire.



4/ Observation -OE4 de Mme Read Josianne

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. Elle remet un extrait de plan cadastral.

**→Réponse CCGT
Avis favorable**

Le STECAL Ax est maintenu en autorisant le changement de destination à usage d'habitat

☞ Analyse de la commission d'enquête– A4

Le règlement, page 53, stipule que ce classement Ax interdit la création de logements compris comme création de nouveaux logements. Or, actuellement, ces bâtiments ne comprennent pas d'habitation. Seul un changement de classement et/ou une précision dans le règlement peut permettre une réponse positive à la demande.



5/ Observation-OE5 de Mme Carrère Hélène

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? Cette observation est inscrite sur le registre.

→Réponse CCGT

L'urbanisation de la zone est prévue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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.

A noter, la viabilisation de la zone AU1 est à la charge des aménageurs sans participation de la commune.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A5

La CE prend note des explications fournies.



6/ Observation -OE6 de M. Delix Jean :

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). Cette observation est inscrite sur le registre.

→Réponse CCGT

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.

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.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A6

Il semble que l'objectif est de déplacer, en zone Aag, des bâtiments d'élevage qui sont adjacents à l'urbanisation. L'article R 151-23 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'autoriser en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Toutefois, par sa réponse, la CCGT ne semble pas avoir intégré la volonté d'un transfert de siège d'exploitation sur ce site, alors que le siège actuel est en secteur urbain. La CE attire l'attention sur ce problème était sous jacent dans les explications fournies par cet agriculteur et qui incite à conserver le secteur en Aag.



7/ **Observation -OE7 de Mme Massa** souhaiterait que la parcelle 460 "aux St Agnets" soit en totalité en zone U2. Cette observation est inscrite sur le registre.

→ Réponse CCGT Avis défavorable

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 avec la parcelle 469.

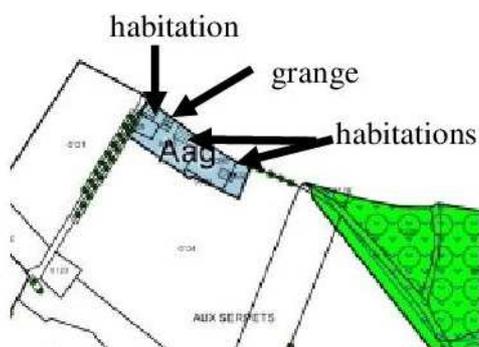
Ces choix sont à mettre en perspective avec la volonté de ne pas développer outre mesure l'urbanisation de ce secteur à ce stade de l'évolution de la commune.

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.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A7

Cette parcelle d'environ 9500 m² comporte en U2 une surface de 4400 m² soit 3 à 4 lots sur la base des 1000 m² prévus dans le dossier, avec remplissage à 77%. La demande vise à faire rajouter 5100 m² supplémentaires, soit 4000 m² urbanisable sur la base du coefficient de 77%, permettant 4 lots. Cette demande est à examiner avec l'éclairage donné par l'observation du CD 32 qui donne un avis défavorable à ce secteur à cause d'un accès de la zone sur la RD 253 dans des conditions de sécurité non satisfaisantes, malgré une limitation à 70 km/h. Plus on développe la zone, plus il y aura de personnes à accéder à la RD 253 et plus on augmente la probabilité d'accidents. Il ne peut donc être répondu favorablement à la demande.

- Entre les permanences du 11 et du 23 septembre 2017



8) **Observation –OE8 déposé le 18 septembre par 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 maisons d'habitation et hangars

538 et 539 l'habitation à l'Est de la grange n'est plus siège d'exploitation agricole; 530 et 533 habitations. Est joint un extrait de plan cadastral et une photo de maison.

→Réponse CCGT

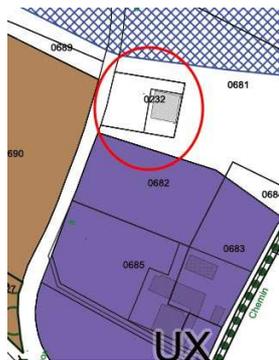
Avis favorable

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.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A9

En l'absence d'exploitation agricole, il y a lieu de classer la zone en Ah



9) Observation –OE9 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. Est joint un extrait de plan cadastral.

→Réponse CCGT

Avis favorable

La parcelle 232 et une partie de la parcelle 681 seront intégrées à la zone UX mitoyenne.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A10

Le rattachement demandé à la zone UX paraît logique. La CE est favorable à cette demande.

-Permanence du 23 septembre 2017



10/ Observation-OE10 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.

→Réponse CCGT

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 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...

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.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A11

La demande porte sur une superficie d'environ 1,5ha, soit 1,15 ha constructible, suivant le pourcentage retenu dans l'étude, permettant 11 à 12 lots, en retrait de l'urbanisation existante. Cette

demande conduirait à doubler ce qui est déjà prévu dans le dossier proposé sur St Aguets. Elle est disproportionnée avec une prévision de 75 logements pour l'ensemble de la commune. En outre, elle augmenterait, via le nombre d'habitants plus important, les problèmes de sécurité d'accès à la RD 253 (cf remarque du CD 32 citée précédemment). La CE n'est pas favorable à cette demande.

11) Observation-OE11 de M. Piette, propriétaire des parcelles 213 et 143 et



consécutivement à un refus précédent de permis de construire (garage) demande une extension de la zone Ah de 10 m environ vers l'ouest afin que le projet de garage soit de nouveau examiné. Il déposera ultérieurement des éléments supplémentaires concernant le projet.

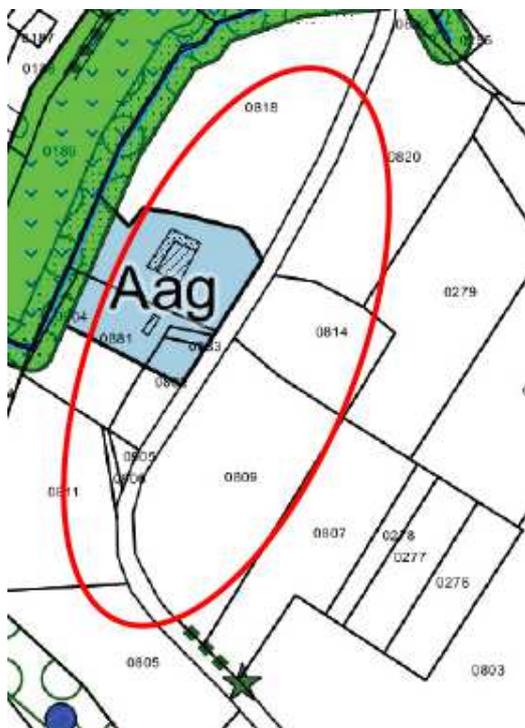
**→ Réponse CCGT
Avis favorable**

Le secteur Ah sera agrandi afin de permettre ce projet.

☞ Analyse de la commission d'enquête – A12

Cette observation a été renouvelée sous le n° 17. La demande est assez modeste. La CE est favorable au déplacement de la limite Ouest de la zone Ah en attirant l'attention sur les annexes dont les aménagements sont limités à 60 m² dans ce type de zone.

Compte tenu de la présence de quelques châteaux sur la commune, on peut concevoir que les annexes pour loger du matériel puissent demander un peu plus de place. Il aurait pu être pertinent de s'adapter aux surfaces des bâtiments concernés, avec un pourcentage, comme pour les extensions d'habitations.



12) Observation -OE12 de M. Bertoni Guillaume :

Suite à un courrier électronique du 11 septembre envoyé à la mairie de Monferran-Savès, répertorié sous le n°23, il est venu apporter des précisions:

Il souhaite un pastillage Aag sur les parcelles 809 et 814, contiguës au secteur Aag du lieu d'habitation de ses parents. 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.

Ce projet fait l'objet d'une étude prévisionnelle auprès d'un cabinet d'expert comptable agricole (jointe au registre d'enquête) et d'une notice explicative agricole.

**→ Réponse CCGT
Avis favorable**

La création d'habitation en zone A ou en secteur Aag relève des mêmes contraintes : être nécessaire à l'activité agricole.

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.

Afin de permettre la diversification des revenus de cet exploitant, le secteur Aag existant sera toutefois agrandi aux parcelles 809 et 914.

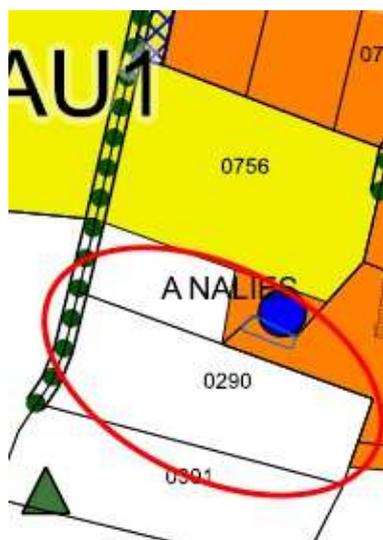
☞ **Analyse de la commission d'enquête- A13**

Le demandeur a précisé que la partie Sud du secteur Aag, autour de la parcelle 881 avait été vendue à un particulier, non agriculteur pour son habitation (bâtiment existant aujourd'hui). De ce fait une partie est à classer en Ah.

Le demandeur a présenté une étude de CERFRANCE montrant la rentabilité de son projet. La jurisprudence n'a pas toujours considéré de la même manière le lien entre maison d'habitation et culture maraîchère, entre bâtiment d'habitation et bâtiment d'exploitation agricole. Lors d'une séance de questions au Sénat, le 29 avril 2008, le Ministre de l'agriculture de l'époque avait répondu que la définition des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, dans un domaine recouvrant une très grande diversité dans la nature et la destination des installations, rendait difficile la formulation d'une règle uniforme. Il s'agit d'effectuer un examen au cas par cas pour apprécier au mieux la notion de nécessité au vu des éléments fournis avec la demande de permis de construire. Cet examen doit avoir pour but de garantir au demandeur du permis la sécurité juridique de son projet et une bonne perspective, notamment foncière dans lesquelles il inscrit l'activité de son exploitation. En conclusion, la zone A permet l'activité projetée si elle est assortie des justifications nécessaires.

Sa demande est complétée par les éléments figurant en n° 27

La CCGT fait référence à la parcelle 914. Il s'agit vraisemblablement de la parcelle 814. Etendre le secteur Aag aux parcelles 809 et 814, semble démesuré, la superficie ajoutée étant de l'ordre de 1,12 ha. Il aurait été plus simple, sans doute d'élargir le secteur Aag sur la parcelle 818, au lieu de créer un nouveau pastillage Aag de l'autre côté de la route. En tout état de cause, le traitement de ce cas doit être cohérent avec celui des autres secteurs Aag de la commune.



13) Observation -OE13 de M. et Mmes Vidoni

(indivision):

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

→Réponse CCGT

Avis défavorable

La mare ne sera plus identifiée sur le 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.

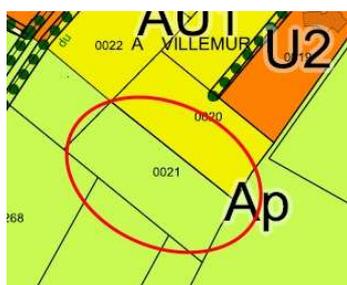


Ce contexte motive l'avis défavorable de la commune.

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.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A14

Il est pris note de la disparition de cette mare, ce qui nécessitera la mise à jour des documents. Le CD 32, dans son avis, signale que pour Las Couhettes et Nalies, l'accès à la RD 257 ne présente pas une visibilité suffisante pour assurer une sécurité suffisante et, en conséquence donne un avis défavorable pour l'accès de ces zones à la RD 257. Sur la base du rapport de présentation, page 150 et en utilisant les coefficients de remplissage indiqués, la zone U2 Nalies permet 0,55 ha constructibles, soit 5 à 6 lots et la zone AU1 Nalies, avec 1,13 ha permet, au moins, 11 lots. Malgré les difficultés signalées, on va rajouter plus de 16 lots à la zone. Si l'on peut accepter de terminer l'urbanisation de la parcelle 291 pour l'englober en totalité en U2, soit un rajout d'environ 1000 m², et faire un ensemble cohérent, il ne paraît pas raisonnable d'aller au-delà en rajoutant la parcelle 290 en AU1, en créant un nouveau secteur, sur 3200m² environ. La CE n'est donc pas favorable à l'extension de la zone constructible à la parcelle 290



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

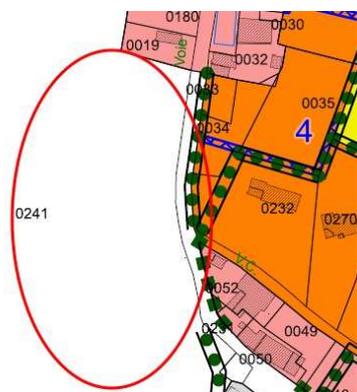
→ Réponse CCGT

Sur la zone AU1 du village, la délimitation sud de la zone a été établie à hauteur de la limite de la zone U2 mitoyenne. L'idée est de maintenir une limite continue entre l'espace bâti et l'espace agricole, maintenant l'urbanisation sur la partie haute du relief pour des raisons paysagères.

La parcelle 21 est située bien au-delà de cette limite dans la pente. A ce titre, la demande est rejetée.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A14 bis

La parcelle 21 représente environ 3500 m², soit une possibilité de 2 à 3 lots. La zone AU1 a prévu un alignement en fond de zone constructible, alignement qui est cohérent avec l'urbanisation de la zone U2 à l'Ouest, et permet 1,13 ha réellement constructibles soit 11 lots. La CE estime que ce qui est prévu est cohérent pour une distribution de logements et n'est pas favorable à l'adjonction de cette parcelle en zone constructible.



14) Observation -OE14 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.

→ Réponse CCGT

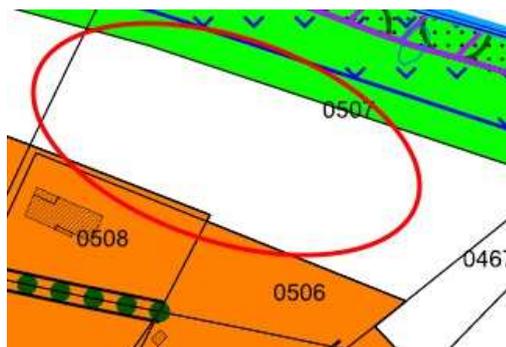
Avis défavorable

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.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A15

Sur le secteur de Garbic, le projet ne prévoit que 2 habitations en extension de la zone U1 (page 150 du rapport de présentation). Il n'est donc pas incohérent d'étoffer un peu la zone densifiée de ce hameau, ancienne commune à part entière.

La CE est favorable à la satisfaction de la demande avec l'adjonction de 1000 m² constructibles, en bordant le chemin en en alignant le fond de parcelle sur celles existantes pour ne pas gêner les manœuvres agricoles. La prise en compte de cette demande, modeste, semble cohérente, voire en adéquation totale, avec une orientation du PADD qui préconise de « conforter le hameau de Garbic par un développement mesuré respectueux du paysage et de la structure urbaine : valorisation et densification de l'existant, zone d'extension urbaine, ... »



15) Observation -OE15 de M. Laybats Bernard (Indivisions Laybats), "A St Agnets", parcelle 507:

Cette parcelle est non cultivée et souhaite que cette dernière (ou une partie) soit classée en zone U2. Un chemin d'accès est existant et les réseaux eau et électricité à proximité.

→Réponse CCGT 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, qui plus est en direction de la zone inondable.

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...

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.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A16

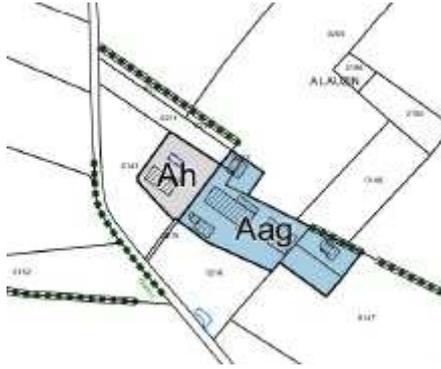
Comme indiqué précédemment, la zone de St Agnets pose des problèmes d'accès à la RD 253, dans des conditions optimales de sécurité. Cette parcelle représente une surface importante, d'environ 1,1 ha. Une partie de la parcelle est inondable. La partie constructible a prévu d'englober des parcelles entières avec un alignement. Cet alignement, côté ruisseau permet une continuité de la zone agricole qu'interromprait l'urbanisation de la parcelle 507. Le hameau de St Agnets a déjà prévu, malgré les problèmes d'accès à la RD 253, 1,08 ha réellement constructibles permettant 11 lots. Eu égard à ce qui précède, la CE n'est pas favorable à l'urbanisation de cette parcelle.

16) Observation OE16 de M. Shaurli Eric, propriétaire des parcelles 245 et 224 à Garbic est favorable au projet présenté lors de l'enquête publique.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A17

Cela concerne la création de la zone AU1 de Garbic. La CE n'a pas d'observation à formuler.

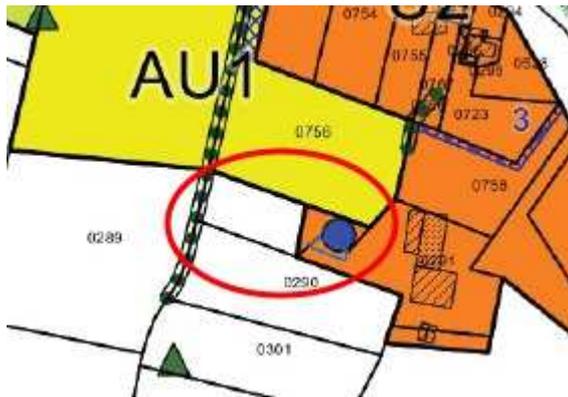
-Permanence du 29 septembre 2017



17) Observation -OE17 de M. PIETTE Patrick suite à son passage du 23 septembre 2017, il revient nous voir pour déposer un document de 16 pages pour sa demande d'extension de la zone Ah de 5 mètres vers le Nord-Ouest.

☞ Analyse de la commission d'enquête- A18

Réponse y est apportée dans le cadre de l'observation n°11



18) Observation -OE18 de Mme HASSEIN

Janine : Elle possède avec sa sœur et ses deux frères un terrain en indivision cadastrée sur la parcelle 779. Elle demande le classement de la parcelle en zone constructible.

En 2014, un géomètre expert à borné une partie des terrains en indivision dont la parcelle 779. Ces modifications n'ont pas été reportées sur le plan de zonage de la commune de Monferran Saves. Après vérification, le secrétariat de la commune nous a informés que le relevé de propriété a été

reçu récemment. La mare n'existe plus depuis près de 20 ans.

Une copie du relevé de propriété et un extrait du découpage parcellaire établi par le géomètre expert sont joints au registre.

→Réponse CCGT

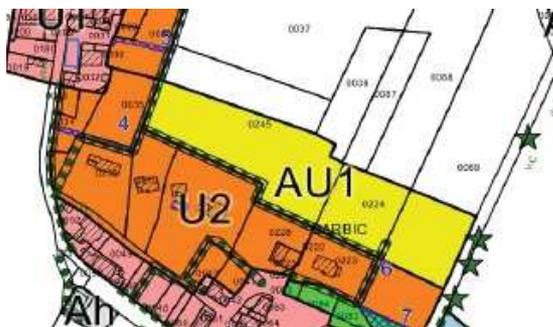
Avis défavorable

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.

Attention à mettre en perspective avec la demande 13

☞ Analyse de la commission d'enquête- A19

Réponse a été apportée dans le cadre de l'observation 13, ci-dessus



19) Observation -OE19 de Mme et M. Brigitte et Francis PICON : Ils demandent que les parcelles 245 et 224 ne soient pas déclarées constructibles :

- 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

Ils demandent également que les zones réservées portées sur les parcelles 34 – 35 et 36 numérotées 4 et 5 soient retirées. Ils n'avaient jamais été mis au courant de cet état de fait et s'opposent à toutes zones réservées sur les terrains composant leur propriété.

→Réponse CCGT

Avis défavorable

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.

L'urbanisation de la zone AU1 permettra de renforcer la défense incendie.

Les systèmes d'assainissement autonome sont de plus en plus performants. Les contrôles réalisés par le SPANC sur ce type d'installations sont de plus en plus positifs.

L'urbanisation de la zone donnera lieu à l'aménagement d'une voie d'accès.

Le demandeur indique que l'arrivée de nouveaux arrivants génère 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 ?

La mise en place des emplacements réservés a été présentée en réunion publique à laquelle a participé le demandeur avant l'arrêt du PLU. Il était donc bien informé de ce projet.

La mise en place de la zone AU1 a été concertée avec l'exploitant agricole qui travaille ces terres sans objection de sa part.

☞ Analyse de la commission d'enquête- A20

Cette zone AU1 sur la base du coefficient de remplissage de 0,77 pris dans l'étude permet, sur 0,95 ha, la construction de 10 à 11 lots. L'accès principal se fait par la voie communale de Platia, selon l'OAP, anticipant ainsi un développement futur du hameau, volonté affirmée dans le dossier présenté. L'urbanisation reste toujours conditionnée à l'existence de réseaux permettant de répondre à la demande et examinée lors du permis de construire, en dernier recours. L'assainissement autonome, dans les communes rurales est d'utilisation courante et, bien réalisé, semble donner satisfaction.

Les 2 emplacements réservés, tels que décrits dans l'OAP sont destinés à réaliser des liaisons douces, comme on en prévoit dans tout document d'urbanisme. Elles ont été prévues pour assurer une continuité entre les parties urbanisées et l'aire de jeux (emplacement réservé n° 7), en suivant, tant que faire se peut, les limites de parcelles pour apporter la moindre gêne. La liaison douce la plus au Nord permet d'ouvrir une impasse, offrant une possibilité accrue d'accès facilité à l'espace de jeux. Ces voies douces, accès piétons et/ou vélos permettent une circulation plus sécuritaire, et en particulier avec des enfants.



20) Observation -OE20 de M. Jacques GALES : Il souhaite à transférer son siège d'exploitation agricole actuellement sur la commune de l'Isle Jourdain au lieu-dit « Aus berdottes » à Monferran Savés, sa demande fait suite à son divorce. Son projet est de construire une maison d'habitation et un hangar agricole sur la parcelle 414 actuellement classée « A ». Il nous remet un extrait cadastral avec mentionné le lieu de son projet de construction. Les personnes habitant à proximité du projet au lieu-dit Aux Berdottes sont ses parents.

→Réponse CCGT

La construction d'un hangar agricole et d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée en zone A.

Toutefois, afin de permettre à cet exploitant une diversification de ses activités, la commune prévoit de classer la parcelle 414.

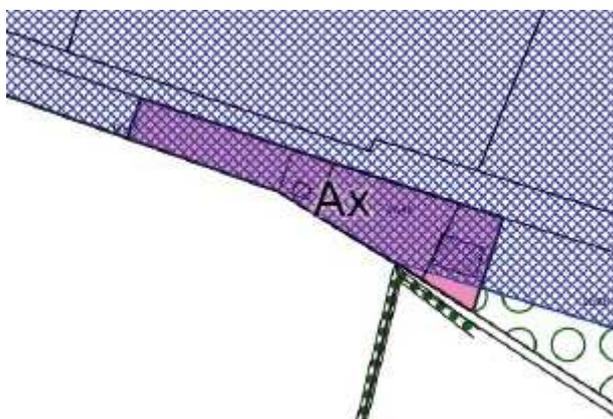
☞ **Analyse de la commission d'enquête– A21**

En zone A, il est possible d'installer des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La parcelle 414 permet donc ces bâtiments. Pour ce qui est du siège d'exploitation, tout va dépendre du type d'exploitation concerné, certains pouvant permettre l'installation en zone A (cf règlement page 52). En tout état de cause le secteur Aag, comporte une partie de la parcelle 411, d'environ 2000m², libre de construction, qui peut, à défaut, accueillir une construction destinée à l'habitat et nécessaire à l'activité agricole. Il ne semble pas, dans l'état actuel indispensable d'agrandir le secteur Aag existant.

Cette observation est complétée par un courriel référencé en n° 25

21) Observation -OE21 de M. Louis TAUPIAC déjà venu le 11 septembre 2017 (N° 1 sur le registre) pour demander que les parcelles 579 et 581 soient déclarées constructibles. Il nous remet un extrait de plan cadastral. Il précise que ces parcelles sont viabilisées.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A22** : observation traitée avec celle formulée en n°1



22) Observation -OE22 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.

→ **Réponse CCGT**
Avis défavorable

On notera par principe que les zones A ou N sont des zones inconstructibles sauf pour les bâtiments nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

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.

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.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A23**

Il est surprenant de prévoir un secteur AX dans un emplacement réservé qui, a priori, est nécessaire au doublement de la RN124. En outre, l'article L111-6 interdit, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des voies express. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. La zone comporte actuellement un entrepôt et une construction semblant faire office de bureau. Le règlement page 53 permet, en secteur Ax, l'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de logement et une extension limitée des habitations et de leurs annexes.

Les dispositions prises permettent suffisamment de possibilités dans l'état actuel de la définition d'emprise de la voie rapide. S'il se trouve, par la suite, qu'une mise au point du projet routier libère plus de terrain qu'il n'en était prévu, il sera temps d'envisager des aménagements. Le propriétaire, s'il le souhaite, peut mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé, à savoir l'Etat, d'acheter ce terrain.

23) Observation -OE23 de M. Guillaume BERTONI- Courriel remis ce jour par Mme le maire (joint au registre) : Il demande que les parcelles 809 et 814 soient pastillées en AAG. Il joint à son mail 4 documents relatifs à une étude prévisionnelle de création d'une activité de maraîchage – légumes

→Réponse CCGT : voir avec la question en n°12

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A24**

Réponse a été apportée dans le cadre de l'observation n°12

24) Observation - OE 24 de M. et Mme Stringer, le Pradiès32420 – Pellefigue, transmise par courrier : 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 un CU 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.

→Réponse CCGT

Le règlement du secteur Ah permet la réalisation du projet du demandeur.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A25**

Ces observations ont été complétées par des éléments fournis lors d'une visite pendant la dernière permanence (référéncés OO2 n°32)

Le garage est effectivement réalisé en pierres, en harmonie avec la maison située de l'autre côté du chemin, ancienne ferme gasconne qui a été restaurée. Le règlement permet des agrandissements en secteur Ah mais de façon mesurée.

Eu égard au caractère du bâti, il est possible de l'identifier l'annexe comme pouvant changer de destination.

Ces bâtiments figurent sur plusieurs sites internet de location de gîtes à « la Boubée du Bois »

-Permanence du 16 octobre 2017



25) Observation - OE 25 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.

→Réponse CCGT

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 ».

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A26**

La zone A permet d'ériger des installations agricoles sans qu'il soit besoin d'instaurer une zone constructible. Pour le secteur Sud, la demande de diversification est trop vague pour pouvoir être prise en compte, les zones A permettant déjà des possibilités pour les agriculteurs

26) Observation -OE26-Courriel de M. Gales : Il signale avoir été reçu le vendredi 29 septembre par un commissaire enquêteur lors d'une permanence et qu'il a consigné sa requête avec ajout d'un relevé de cadastre plus précis concernant le projet de construction d'un siège d'exploitation agricole et se tient à disposition pour de plus amples informations.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A27**

Réponse a été apportée dans le cadre de l'observation n°20

27) Observation - OE 27 de M. Bertoni Guillaume : suite à son observation n° 12 et à son entretien avec les 2 commissaires enquêteurs présents, il propose que le pastillage Aag puisse se faire sur les parcelles 809 et 814 ou, à défaut, 818 en contrepartie des parcelles 881, 882, 883 qui ont été vendues et ne nécessitent pas un pastillage Aag, alors que les parcelles 809/814 et 818 sont utiles à son projet tel qu'expliqué dans l'observation n° 12

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A28**

Voir réponse et schéma avec l'observation 12

28) Visite V1 de M. Bayonne Etienne, Lauzin- 32490- Monferran Savès Il est locataire, en fermage sur l'exploitation classée en Aag. Il est venu s'assurer du classement en Aag de cette exploitation. Il n'a pas fait d'observation au registre.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A29 :** Cela n'appelle pas d'observation de la part de la CE

29) Observation –OO1 de M. Lahille Jean-Pierre et de Mme Lahille-Couderc Marie-Christine : Ils sont venus examiner les secteurs constructibles sur St Aguets et ont examiné aussi le reste du zonage.

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, notée 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. Ils n'ont pas inscrit d'observation au registre.

→**Réponse CCGT**

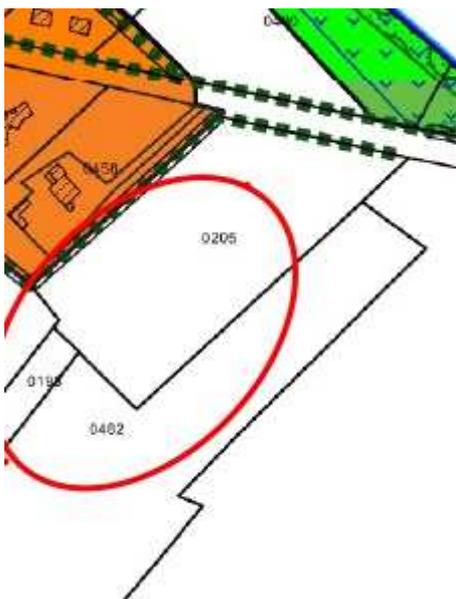
Une mise à jour des STECAL Aag sera réalisée avant l'approbation du PLU.

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.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A30** : Il est noté qu'une mise à jour des documents s'impose, en particulier sur le nombre de secteurs Aag, largement surévalué. Les autres éléments apportés pourront servir à compléter la mise à jour.



30) Observation - OE 28 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.

→ **Réponse CCGT**

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...

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A31** : la demande porte sur environ 3,2 ha soit la possibilité de 32 logements sur la base retenue dans le rapport de présentation de 10 logements/ha en extension urbaine. Ceci est considérable eu égard aux problèmes de sécurité signalés par le Conseil départemental pour les accès sur la RD 253 et ne peut être retenu.



31) Observation - OE 29 de M. Belotti Eric, 111 impasse de l'Autan- 32600- 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.

→ **Réponse CCGT**

Avis défavorable

Le secteur Ah permet une évolution des constructions existantes : extension mesurée de l'habitation, annexes mesurées, piscine...

Ce secteur isolé ne peut être rendu constructible, la zone agricole n'ayant pas vocation à accueillir de nouveaux ménages.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A32**

Ces parcelles, en bordure de la RN 124, sont à l'écart de l'urbanisation. Le classement Ah actuel se justifie donc et permet quelques aménagements. Répondre à la demande en mettant un secteur constructible reviendrait à accepter le mitage.



32) Observation OO2 de M. Stringer : Suite à son courrier (observation n°24) il est venu expliquer son projet qui fait l'objet d'une demande de CU n° 032 268 17 A 3015, en date du 29/09/2017 :

Sue la parcelle 494 il existe un garage en pierres du même aspect que la maison d'habitation de l'autre côté de la route. Il souhaitait l'agrandir pour en faire sa maison d'habitation pour la retraite. 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 m2 de SHOB.

☞ Analyse de la commission d'enquête – A33

Voir réponse dans le cadre de l'observation n° 24

j) avis des PPA et réponses aux avis

CDPENAF	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête (CE)
1 – Interdire l'implantation de champs de panneaux photovoltaïques dans la zone d'activités située au Nord du village	1 – Le règlement sera modifié en conséquence.	Les projets sont à examiner au cas par cas
2 – 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	<p>2 – L'adoption de la loi dite Macron en août 2015 autorise la construction d'annexes ou la réalisation d'extension de bâtiments situés dans les zones A et N sous condition.</p> <p>L'article L151-12 du code de l'urbanisme précise ainsi désormais que, « <i>les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i></p> <p><i>Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».</i></p> <p>Cette évolution réglementaire n'impose plus la mise en place de zonages de type Ah ou Nh comme cela l'était par le passé.</p> <p>Les dispositions réglementaires écrites, à l'image de celles qui sont proposées dans le</p>	<p>Cette commune possède un habitat très diffus avec 54 secteurs Aag et 59 secteurs Ah.</p> <p>La CE N4a pu obtenir un point exact sur le nombre de secteurs Aag.</p> <p>Compte tenu du nombre d'exploitations concernées, des évolutions sont inévitables (cessation d'activité notamment).</p> <p>La CE constate des disparités mais la CCGT a répondu que le zonage était cadré sur l'occupation du terrain.</p>

dossier de PLU arrêté de la commune, sont suffisantes pour encadrer l'évolution des bâtiments situés dans les zones A et N conformément à la réglementation : préciser la zone d'implantation en imposant un recul maximal d'implantation des annexes par rapport aux bâtiments existants, préciser les conditions de hauteur, d'emprise et des densités en encadrant l'emprise au sol et la hauteur des extensions et des annexes...

Dans l'attente des dispositions du PLUi-H, dont l'élaboration est aujourd'hui engagée, et dans un souci d'harmonisation des PLU des différentes communes qui la composent, la Communauté de communes a fait le choix de maintenir les pastilles identifiant les secteurs isolés (secteurs Ne devenus Ah) et de mettre en place des STECAL Aag permettant d'identifier les sièges d'exploitation agricole.

Cas des secteurs habités isolés (Ne → secteur Ah)

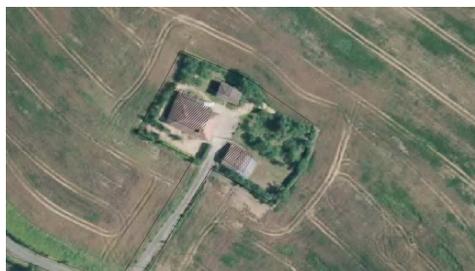
Le zonage du PLU en vigueur



Le zonage du PLU arrêté



- L'état des lieux de l'occupation effective du site



Cas des exploitations agricoles (Ne → STECAL Aag)

Les secteurs Ne du PLU en vigueur intégraient les sièges d'exploitations agricoles. En secteur Ne, les seuls travaux autorisés étaient ceux liés à l'évolution des constructions existantes : extensions modérées et annexes.

	Le PLU arrêté classe les sièges d'exploitations en STECAL Aag afin d'offrir des possibilités d'évolution plus importantes que le PLU en vigueur : extensions, annexes, constructions ou installations à usage agricole ou nécessaire à la diversification des exploitations agricoles.	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête (CE)
Avis favorable sans remarques	Pas de modification du PLU.	La CE en prend note
Chambre d'Agriculture du Gers - CA32	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête (CE)
1 - La CA32 attire l'attention de la commune sur des interactions possibles entre les activités agricoles et le projet d'urbanisation : problèmes potentiels de voisinage, risque de bloquer le développement d'une exploitation ou d'un secteur d'habitat par application des reculs réglementaires et du principe de réciprocité.	1 - Un point sera refait avec la commune durant la phase d'enquête publique. On notera par exemple, comme c'est le cas à Garbic que l'exploitant agricole à la possibilité de construire un bâtiment agricole en zone A, en continuité de ces bâtiments existant et à plus de 100 mètres de la construction de tiers. L'extension de son exploitation n'est ainsi pas menacée	Ce problème se pose déjà pour 1 secteur Aag à Garbic et un autre dans le bourg. Les évolutions prévues pour l'urbanisation n'aggravent pas le phénomène. Tous les autres secteurs Aag sont suffisamment à l'écart de l'urbanisation.
2 - Classer tous les sièges d'exploitations en secteur Aag après consultation et accord express de chaque exploitant. Si des exploitations étaient maintenues en zone U1, établir le règlement de la zone U conformément aux dispositions retenues dans les secteurs Aag.	2 - L'identification des exploitations a été faite en concertation avec la commune. Toutes les exploitations isolées ont été classées en secteur Aag. En cas de localisation d'une exploitation dans l'espace urbain, il était logique de privilégier un classement en zone urbaine de type U. Suite à la remarque de la CA32, le règlement en zone U sera harmonisé avec celui du secteur Aag afin d'harmoniser les dispositions qui s'y appliquent dans un principe d'équité.	Il semble difficile d'intégrer le règlement des secteurs Aag dans les zones U ou AU car il s'appliquerait à toute la zone et non seulement aux exploitations. Pour traiter ces exploitations, la définition d'un nouveau secteur U, avec indice spécifique, aurait pu être mis en oeuvre. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
3 - Prescrire uniquement la mise en place d'une bande enherbée en bordure des lacs car le maintien d'un boisement sur leurs berges, maintient une faune (ragondins) qui peut déstabiliser leur structure.	3 - Le PLU sera modifié e en retenant la proposition d'imposer une bande enherbée en bordure des lacs, bande enherbée au-delà de la laquelle les boisements pourront toutefois être maintenus. Le règlement sera modifié dans ce sens.	Il est indiqué que les boisements attirent les ragondins. Les boisements présentent aussi de nombreux avantages: stabilisation des berges, filtrage de l'eau, stockage de carbone (1). La lutte contre les ragondins, nuisibles, est possible avec l'aide de la fédération des chasseurs, encadré par voie réglementaire (cf Arrêté du 2 septembre 2016 relatif au contrôle

		<p>par la chasse des populations de certaines espèces non indigènes pris, en application de l'article R. 427-6 du code de l'environnement)</p> <p>(1) le Schéma Régional Climat Air Energie, le SRCAE, de Midi Pyrénées souligne, dans son rapport, l'important potentiel de stockage de carbone dans les forêts, prairies et haies, avec, pour 100 ml de haie un stockage de 125 kg C/an et 1000 kg C /ha/an pour les prairies)</p>
<p>Règlement : précisions ou modifications</p> <p>4 - Dispositions générales sur les espaces libres des unités foncières bâties : préciser que les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les dispositions qui sont énoncées.</p>	<p>4 - Le règlement sera modifié dans ce sens. Les dispositions générales concernent effectivement les unités foncières bâties à destination d'habitat et non les sièges d'exploitation ou les bâtiments agricoles, pour lesquels le règlement instaure certaines dispositions détaillées à l'article B2-7 du règlement de la zone A.</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>5 - Article A1 : indiquer que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.</p>	<p>5 - Selon la nouvelle organisation du règlement, qui fait suite à la recodification du code de l'urbanisme, l'article A1 de la zone est réservé aux occupations et utilisations du sol interdites.</p> <p>L'article A2, réservé aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, sera modifié afin de préciser que « Les bâtiments et les installations techniques nécessaires à l'activité agricole sont autorisés » autre manière de rédiger ce qui est prévu dans le règlement du PLU.</p> <p>A noter, pour l'alinéa 1, la réglementation impose un recul des bâtiments et des installations techniques nécessaires à l'activité agricole à au moins 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement habités (et non des limites des zones d'habitat). Le règlement sera modifié dans ce sens.</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>6 - Article A2 de la zone A : Compléter les dispositions du règlement concernant les aliéna 1 et 2 de la manière suivante (ajout en italique).</p> <p>« Les bâtiments d'exploitations et installations techniques sont autorisés sous réserve d'être implantés</p>	<p>6 - Voir prise en compte ci-après</p> <p>L'alinéa 1 sera modifié dans ce sens.</p> <p>A noter, la réglementation impose un recul des bâtiments et des installations techniques nécessaires à l'activité agricole à au moins 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement habités (et non des limites</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet. En effet, dans les dispositions l'égalité la distance peut être réduite</p>

<p>à au moins 100 mètres des zones d'habitat. En cas d'impossibilité les dispositions légales s'appliqueront ».</p> <p>« Les constructions d'habitation... sont autorisées sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments principaux existants ou projetés, sauf problèmes de réseaux ou de topologie de terrain particulière ».</p>	<p>des zones d'habitat). Le règlement sera modifié dans ce sens.</p> <p>Pour l'alinéa 2, il est rappelé que le code de l'urbanisme autorise déjà le recours aux adaptations mineures permettant de répondre à ces cas de figure. Elles permettent d'instruire les autorisations d'urbanisme en assouplissant certaines règles, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée mais permettent par exemple de prendre en compte un problème lié à la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes, ...</p> <p>La réglementation s'appliquant de fait, il a été considéré qu'il n'était pas nécessaire de la rappeler dans le règlement du PLU conformément à la volonté du législateur qui a souhaité une simplification de cette pièce du PLU.</p>	<p>à 50 m dans certaines conditions (élevages).</p> <p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>7 - Article A2 (zone A) : expliquer le terme « bâtiments principaux ».</p>	<p>7 - Selon la jurisprudence, il convient plutôt d'utiliser le terme « bâtiment principal » qui cible le bâtiment de l'exploitation le plus usité ou celui dont l'activité qui lui est liée constitue la part la plus importante des revenus de l'activité agricole. Le règlement sera modifié dans ce sens.</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>8 - Article A2 (secteur Aag) : Modifier la rédaction du règlement selon les propositions formulées par la CA32 (ajout en italique).</p> <p>« Les bâtiments d'exploitations et installations techniques sont autorisés sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des zones d'habitat. <i>En cas d'impossibilité les dispositions légales s'appliqueront</i> ».</p> <p>Les constructions d'habitation destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, y compris les piscines et les annexes.</p>	<p>8 - Voir prise en compte ci-après</p> <p>Le règlement sera modifié dans ce sens.</p> <p>A noter, la réglementation impose un recul des bâtiments et des installations techniques nécessaires à l'activité agricole à au moins 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement habités (et non des limites des zones d'habitat). Le règlement sera modifié dans ce sens.</p> <p>Le règlement sera modifié dans ce sens</p> <p>Le règlement sera modifié dans ce sens.</p>	<p>Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.</p> <p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet. En effet, dans les dispositions l'égalité la distance peut être réduite à 50 m dans certaines conditions (élevages).</p> <p>Concernant l'hébergement des personnes, l'article L151-13 CU le rend possible,</p>

<p>Toutes les constructions liés, utiles ou destinées à l'activité agricole et à sa diversification et au tourisme rural ».</p>		<p>mais à titre exceptionnel. La CE estime donc qu'il n'est pas souhaitable de la systématiser (cf également JO Sénat du 8/8/2013). 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</p> <p>Le code de l'urbanisme (CU) utilise le terme « nécessaire » dans son article R 151-23. Il y a donc lieu de le conserver et de ne pas utiliser « utiles » ou « liés »</p>
<p>9 - Article B1-1 : expliquer le terme alignement</p>	<p>9 - Ce terme est expliqué dans le lexique du règlement (partie introductive).</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>10 - Article B1-2 : Supprimer le recul de 40 mètres imposé aux constructions par rapport à la limite d'un Espace Boisé Classé.</p>	<p>10 - Cette disposition a été retenue afin de limiter l'impact des constructions agricoles sur le fonctionnement des espaces boisés et de leurs lisières. Dans ces conditions, la disposition sera maintenue.</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>11 - Article B1-2 : Conditionner les règles d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au fait qu'elle soit justifiée par des raisons techniques.</p>	<p>11 - Le règlement sera modifié dans ce sens.</p>	<p>La CE prend note de la modification pour justifier le recul d'au moins 1 m</p>
<p>12 - Article B1-4 : Préciser le terme « autres bâtiments d'activités ».</p>	<p>12- Le règlement du PLU de la commune étant harmonisé avec celui des autres communes dotées d'un PLU qui ont lancé une procédure de révision en même temps que Clermont Savès, 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.</p>	<p>La CE s'est interrogé sur l'intérêt de cette disposition et sur les éléments concernés (Zones Ax et Ah ?) Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.</p>
<p>13 - Article B2-6 : Indiquer que les clôtures spécifiques aux parcours d'élevages sont autorisées.</p>	<p>13- L'article B2-6 des dispositions générales du règlement précisent que les travaux de clôtures sont soumis à autorisation préalable excepté dans la zone agricole ou dans la zone forestière. L'exception s'applique aux clôtures spécifiques aux parcours d'élevages. L'article B2-6 de la zone A sera complété dans ce sens pour rappeler cette exception.</p>	<p>La CE est favorable à l'ajout de cette précision.</p>
<p>14 - Article C1-1 :</p>	<p>14 - Le règlement du PLU n'est pas sensé</p>	<p>La CE est en accord avec</p>

Compléter le règlement afin de préciser les conditions de modification d'un accès.	rappeler les dispositions des autres réglementations s'appliquant de fait. La rédaction du règlement ne sera pas modifiée.	la réponse du porteur de projet
Conseil départemental du Gers – CD 32	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête (CE)
Observations générales 1 - Rappel de la délibération de l'assemblée délibérante du 17 mars 2017.	Observations générales 1 - L'observation ne nécessite pas de modification du PLU.	Ces observations générales n'appellent pas de remarques de la part de la CE
Observations particulières 2 - Zone U2 « A Nalies 1 » et « Las Couhettes » : avis défavorable par rapport aux accès à la RD257.	Observations particulières 2 - Attente informations complémentaires CD32. Il y a 3 accès à la RD257 sur ce secteur, quels sont les deux concernés par l'avis ?	Sur las Couhettes, la zone urbanisée est déjà desservie par 2 accès. Un accès individuel existe plus au Sud. Rien n'est préconisé par le CD32 pour résoudre le problème. La commune devrait examiner avec le CD 32 comment assurer le sécurité d'accès à la RD 257 Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
3 - Zone U2 « Saint-Aguets » : avis défavorable par rapport à l'accès à la RD253 à proximité du carrefour avec la voie communale.	3 - Attente informations complémentaires CD32. Quelles parcelles concernées ?	Sur St Agnets, outre le débouché de la voie communale, on trouve de nombreux accès individuels et la zone est déjà fortement équipée. Suivant la page 151 du rapport de présentation il reste 0,8 ha potentiellement urbanisable sur une zone de 7,13 ha. La commune devrait examiner avec le CD 32 comment assurer le sécurité d'accès à la RD 253 Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
Observations règlement 4 - Articles B1-1 « reculs par rapport aux emprises et voies publiques » en dehors des agglomérations : le CD32 précise les dispositions d'implantation qui s'appliquent en bordure des trois routes départementales qui traversent la commune (RD39, RD253 et	Observations sur le règlement 4 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	La CE est favorable à la prise en compte de la demande

RD257).		
Préfecture – DDT	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête (CE)
<p>Rapport de présentation – Remarques de fond 1 - Modifier la servitude I3 sur les canalisations de transport de gaz</p>	1 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Il est important que les servitudes soient à jour
2 - L'assainissement des eaux pluviales est peu traité dans le PLU.	2 - La commune fait le choix d'attendre la position de la CCGT qui assumera la compétence GEMAPI à partir du 1er janvier 2018. Cette prise de compétence devrait être l'occasion d'une réflexion plus générale sur la question de la gestion des eaux pluviales. L'élaboration du PLUi-H, en phase de diagnostic, a d'ores et déjà été l'occasion d'alerter les élus sur l'intérêt de mener une telle réflexion.	La CCGT doit prendre cette compétence au 01/01/2020 mais peut ensuite la déléguer à la commune, selon la législation. Les mesures de maîtrise des eaux pluviales sont prévues par l'article L2224-10 du code des collectivités territoriales et L 151-24 du code de l'urbanisme. Cette mesure destinée à préserver les milieux aquatiques est inscrite dans le SDAGE 2016-2021. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
3 - L'Assainissement non collectif – sans exutoires, certaines parcelles pourraient devenir inconstructibles en cas de sol défavorable à l'infiltration.	3 – Les parcelles ont normalement été validées par le SEBCS qui gère l'assainissement non-collectif. Un point sera refait avec la commune et le SEBCS avant approbation du PLU.	En cas de problème, les conditions seront validées lors du permis de construire
4 - p.154-156 : ajouter le risque sismique de niveau 1	4 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Même si ce risque est faible, il est bon qu'il soit pris en compte
5 - le rapport n'évoque pas les conditions d'applications des articles L111-6 à L111-10 concernant l'interdiction de construire à moins de 75 m des routes à grande circulation.	5 - Le rapport ne l'évoque pas mais le règlement spécifie bien une limite de 75 m entre toute construction et l'axe de la RN124. Mais le rapport sera modifié en ce sens.	La CE est favorable à cette prise en compte, dans le respect de 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
<p>Rapport de présentation – Remarques de forme 6 - p.4 : remplacer autorité administrative de l'Etat par autorité environnementale</p>	6 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Ce point ne nécessite pas d'observation de la CE
7 - p.5 : Différence entre version papier et version informatique. Mettre à	7 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note

jour. La version informatique parle de Ségoufielle.		
8 - Rajouter PPRI dans les compatibilités	8 - La rédaction proposée a pour objectif de rappeler la relation du PLU avec des documents de planification dit d'ordre supérieur. Elle fait référence à la hiérarchie des normes définie par la loi ENE et le code de l'urbanisme qui n'énumèrent pas les PPR dans la liste des documents d'ordre supérieur. Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous et est présentée dans la partie « Annexes » du PLU.	Le PPRI fait effectivement partie des servitudes. La CE est donc en accord avec la réponse du porteur de projet
9 - p.9 : remplacer Syndicat Départemental d'Electrification du Gers par Syndicat Départemental d'Energies du Gers.	9 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
10 - p.10 : rajouter « élaboration de PLU et de cartes communales » dans les compétences de la CCGT	10 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
11 - p. 12, 13, 58 : parler du SDAGE 2010-2015 plutôt que du SDAGE 2016-2021	11 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE acte de cette mise à jour
12 - p.27-28 : le rapport signale 37 exploitations agricoles et la carte en repère 32.	12 - Le rapport fait part des données RGA de 2010 et la carte prend en compte les données plus récentes, il y a eu une baisse du nombre d'exploitation agricole entre temps. On peut citer les sources et la date de la carte.	On compte 54 secteurs Aag. Voir réponse ci-avant à la CDPENAF. Une clarification s'impose
14 - p.33 et p.29 : aborder le sujet de la proximité d'élevage près des zones d'habitations	14 - le règlement précise des règles concernant la distance entre agriculture et habitations. Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.	Comme dit précédemment 2 secteurs (bourg et Garbic) ne respectent pas actuellement les règles de distance. L'urbanisation projetée n'aggrave pas le problème des 2 exploitations concernées. Aucun autre secteur ne pose problème
15 - p.57 : LA CARTE est superposée avec le texte	15 - La mise en page du rapport de présentation sera vérifiée.	Dans les dossiers proposés à l'enquête ce problème n'existe plus. La mise à jour a décalé de 1 unité la numérotation du rapport soumis aux PPA, à partir de la page 58
16 - p.58 : mettre à jour le SDAGE et les données sur les cours d'eau	16 - Le RP sera modifié en ce sens.	La CE acte de cette mise à jour
17 - p.57 : la légende indique par erreur : « zone inondable de la Save »	17 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Il s'agit des affluents de la Save et de la Marcaoue
18 - p.58 : être plus clair	18 - Le rapport de présentation sera modifié	La réponse ne répond pas

concernant la mise en place de l'assainissement sur le secteur de Nalies.	en ce sens.	à la question. Qu'est-il prévu ?
19 - p.59 : l'établissement Agro-d'Oc est indiqué au Nord de la commune alors qu'il est plutôt à l'Est.	19 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Effectivement la position est à L'Est. La CE note la mise à jour prévue
20 - p.60 : l'arrêté préfectoral n'est pas du 23 Avril 2012 mais du 21 mars 2012.	20 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La date doit être rectifiée
21 - p.61 : revoir la rédaction du paragraphe des pollutions des milieux aquatiques.	21 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Dans quel sens ?
22 - p.81 ajouter le PPRI à la liste des servitudes.	22 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Il est important que la liste des servitudes soit exhaustive. Ce point est important et la CE prend note de la mise à jour
23 - affectés un indice s (submersible) aux zones A ou N situées en zone inondable du PPRI pour plus de visibilité. Ces nouvelles zones auront un règlement particulier en corrélation avec le PPRI. Chaque zone inondable du PPRI située en zones U et AU devront être renommée en Ns et avoir un règlement adapté.	23 - Le PPRI prescrit son propre règlement. Néanmoins la trame du PPRI est prise en compte par le zonage du PLU et le règlement confère que « toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du PPRI qui s'applique à chacune des zones du PLU ». Le PPRI est également annexé au PLU. Le plan de zonage ne sera donc pas modifié conformément à la volonté du législateur de simplifier le règlement des PLU.	Le PPRI est la pièce de référence qui fait foi et donc se reporter à ce document sans surcharger le zonage. Par ailleurs, l'étendue de la zone inondable est très explicite, dont le secteur en zone rouge, sur la carte des servitudes associées au PLU
24 - la CCGT ayant délibéré sur l'application du décret 2015-1783 il faudrait changer les références des articles du code de l'urbanisme.	24 - Le RP sera modifié en ce sens.	La CE est favorable à cette actualisation qui rendra la lecture plus aisée
25 - p.122 : Préciser que les corridors liés aux cours d'eau de la Save, Boulouze et Aussonnelle concernent sur Monferran-Savès les ruisseaux d'En Peyblanc et d'En Graille	25 - La rédaction du rapport de présentation sera clarifiée sur ce point.	La CE en prend note
26 - 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.	26 - 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.	L'adjonction dans le règlement marquerait encore plus la volonté de protection. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
27 - p.144 : le PGRI est mentionné uniquement	27 - Il s'agit du Plan de gestion des Risques Inondation. Le rapport de présentation sera	La CE prend note de la précision

par son acronyme	modifié en ce sens.	
28 - p.140 à p.141 : indiquer l'état 0 de chaque indicateur du PLU.	28 - L'état 0 de chaque indicateur sera précisé dans le PLU à approuver.	Une référence de base est nécessaire pour voir l'évolution. La CE est tout à fait favorable à cet état zéro. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
Orientations d'aménagement : Remarques de fond 29 - pour les voiries nouvelles en agglomération, il faut mettre en place des règles d'accessibilité et de sécurité des piétons.	29 - L'OAP sera complétée dans ce sens même si la réglementation générale impose cette prise en compte à tout projet.	La CE est favorable à cette mise à jour
30 - zone AU1 du village et de Nalies : la notion de 20 % de logements locatifs ne sera possible que s'il y a une opération d'ensemble	30 - Pour la zone AU1 du village, il sera précisé que l'urbanisation de cette zone doit se faire lors d'une seule opération d'ensemble. - Pour la zone AU1 de Nalies, l'opération de logements locatifs aidés par l'Etat qui est prévue sur les terrains communaux, qui constituent une partie de la zone AU1, permettra la réalisation d'un nombre de logements locatifs supérieur à ce qu'impose la règle pour l'ensemble de la zone.	C'est plus clair avec l'explication donnée. Une mise à jour est souhaitable
31 - zone AU1 du village et de Nalies : l'OAP mentionne comme préalable à la mise en place d'un système d'assainissement collectif, l'ouverture de la zone doit être conditionnée par l'équipement.	31 - Il n'y a pas d'injonction, il est précisé d'anticiper la question de l'assainissement ce qui sera fait en concertation avec le SEBCS en préalable au montage de l'opération.	Si tel est le cas il est bon de mettre à jour l'OAP. Avec la construction de la nouvelle STEP de 650 EH, il serait souhaitable de conditionner l'ouverture de la zone à son raccordement à l'assainissement collectif. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
Orientations d'aménagement : Remarques de forme 32 - Sur la page de garde : remplacer « Orientation d'aménagement de principe » par « Orientation d'aménagement et de programmation »	Orientations d'aménagement : Remarques de forme 32 - La page de garde sera modifiée dans ce sens.	La CE en prend note
33 - place les OAP en pièces numéro 4 plutôt qu'en pièces numéro 5, de façon à ce que l'OAP se place avant les annexes.	33 - C'est la norme CNIG qui impose cette numérotation.	Ce sujet n'appelle pas d'observation de la part de la CE
34 - p.2 : préciser que les opérations d'ensemble	34 - Les OAP seront modifiées en ce sens.	La CE note la prise en compte de la demande

seront faites par zones.		
35 - Est-ce que l'urbanisation de la zone AU1 de Garbic est aussi prévue à moyen ou long terme ?	35 - L'urbanisation de la zone AU de Garbic est prévue à court ou moyen terme. L'OAP sera modifiée dans ce sens.	Cette information clarifie le calendrier
Zonage : Remarques de fond 36 - la zone Aag située au Sud-Ouest du village abrite a priori un bâtiment agricole et non un siège d'exploitation.	36 - Le secteur Aag sera supprimé au profit d'un classement du bâtiment en zone A.	Il n'a pas été précisé de quel secteur il s'agissait. On peut penser qu'il s'agit du secteur de M Délix qui a pour objectif de transférer son siège d'exploitation, l'actuel étant très proche du bourg. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
37 - le rapport considère que 2 secteurs de la zone de Bonsons sont vides. Le PLU a supprimé le secteur Ouest mais pas le secteur Est en zone Ah. Si le secteur est construit, il faudra modifier le RP, sinon il ne doit pas être classé en zone Ah.	37 - Le secteur Ouest a été supprimé car il n'a pas été urbanisé. Le secteur Est a été maintenu car il est aujourd'hui entièrement construit.	Il est pris note de la justification. Sur les photos satellites récentes, on constate effectivement que le secteur est construit, donc classement Ah
38 - affectés un indice s (submersible) aux zones A ou N situées en zone inondable du PPRi pour plus de visibilité. Ces nouvelles zones auront un règlement particulier en corrélation avec le PPRi. Chaque zone inondable du PPRi située en zones U et AU devront être renommée en Ns et avoir un règlement adapté.	38 - Suite à l'évolution de la réglementation, la zone inondable est repérée sur le plan de zonage par une trame pointillée. Le règlement, pièces graphiques et écrites, renvoie pour cette trame à l'application du PPRi qui vaut servitude d'utilité publique. Le PPRi (document graphique et règlement) est joint aux Annexes du PLU conformément à la réglementation.	Le PPRI est la pièce de référence qui fait foi et donc se reporter à ce document sans surcharger le zonage. Par ailleurs, l'étendue de la zone inondable est très explicite, dont le secteur en zone rouge, sur la carte des servitudes associée au PLU
39 - 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.	39 - 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 CE 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 35m qui pouvait exister autrefois. Il ne semble pas judicieux de rétablir ce que le législateur a souhaité modifier. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
40 - question sur le classement Ah de la zone	40 - Le secteur Ah sera transformé en zone U2.	Ce classement en U2 est plus logique eu égard à

de Mousempe		l'emplacement
41 - le périmètre de risque technologique d'Agro d'Oc devra figurer sur le plan de zonage avec le règlement indiquant les contraintes.	41 - Le périmètre sera indiqué sur le plan de zonage du PLU. Le règlement du PLU indique déjà que les occupations et autorisations du sol au sein de ce périmètre doivent être compatibles avec les contraintes qui lui sont liées.	La CE est favorable à ce report sur le zonage
Zonage : Remarques de forme 42 - les murets à protéger sont difficiles à repérer.	42 – Le trait représentant les murets à protéger sera épaissi.	La CE est favorable à tout ce qui peut améliorer la compréhension
43 - la légende surzonage TVB pourrait être complétée	43 - le surzonage TVB est explicité dans le règlement	Le sur-zonage est explicité page 9 du règlement
44 - le plan de zonage ne comporte pas les limites communales, à rajouter	44 - Le zonage sera modifié en ce sens.	L'indication des communes adjacentes est un élément intéressant, comme d'ailleurs l'indication des lieux-dits, des voies et des ruisseaux sur le zonage. Ces éléments évitent d'avoir à consulter d'autres cartes et permettent des lectures plus aisées. La CE recommande cette mise à jour globale.
45 - Certains titres de légende ne sont pas très explicites	45 - Les légendes seront clarifiées.	La CE en prend note. Cette observation vise la légende du zonage et les abréviations qu'elle comporte pct renvoyant à ponctuel, lin à linéaire, surf à surfacique, urba à urbaine. L'utilisation du mot complet facilite la lecture.
46 - Le repérage des cours d'eau est difficile.	46 – Le tracé des cours d'eau sera repris dans le dossier de PLU à approuver.	La CE en prend note ; il serait également appréciable de rajouter leur nom.
Règlement : Remarques de fond 47 - Détailler davantage les dispositions concernant le PPRi.	47 - La zone inondable est identifiée sur le plan de zonage à titre indicatif en rappel du PPRi, dont l'application est rappelée dans le règlement du PLU, et dont les pièces (arrêté préfectoral et règlement) sont annexées aux annexes du PLU. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous sans que le règlement du PLU est besoin de reprendre une partie (détailler davantage...) ou tout le règlement du PPRi. Les pétitionnaires ou le service instructeur des demandes ont donc toutes les informations nécessaires à la prise en compte des contraintes liées à la zone inondable.	Le règlement du PPRi (82 pages) est associé au dossier d'enquête et apporte toute précision.

48 - le recul de 7 m par rapport au ruisseau doit être de 10 m par rapport aux berges si on reprend le règlement du PPRi.	48 - Le recul de 7 mètres s'applique aux ruisseaux qui ne sont pas concernés par le PPRi. Dans le cas inverse, le recul imposé est celui du règlement du PPRi soit 10 mètres.	Cette indication clarifie les choses et doit être explicitée dans le règlement
49 - page 27, zone U1, article C1-1 : faut-il vraiment interdire tout accès nouveau en plein cœur de village ? En outre la zone U1 ne semble pas concernée par la RN124	49 - Le règlement sera modifié en conséquence (suppression de la rédaction proposée).	La CE prend note de la modification
50 - page 34, zone U3, article A1 : il manque une phrase au début « tout occupation du sol est interdite à l'exception », sinon cet article interdit aussi les mentions de l'article A2.	50 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	Cette modification est impérative. A défaut, tout est interdit
51 - p.40, zone Ux, article A2 : les logements de fonctions doivent être conditionnés aux nuisances et risques liés aux activités de la zone.	51 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	La CE est favorable à cette précision
52 - 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 ?	52 - 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.	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. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
53 - page 45, zone AU, article A2 : comment insérer du locatif social pour les opérations de logements si le développement se réalise au coup par coup ?	53 - Le règlement sera modifié dans ce sens : une opération d'ensemble pour les secteurs AU1, AU2a et AU2b identifiés dans l'OAP.	La CE a pris note de la clarification
54 - page 52, zone A, article A2 : retirer la permission de construire des annexes ou des extensions aux habitations existantes, elles ne sont pas admissibles en zone A car non nécessaire à l'activité agricole. Il faut pastiller en Ah ou Aag.	54 - Seule, la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre par dérogation de construire en zone agricole. La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas à partir des éléments contenus dans le dossier de demande de permis de construire. La disposition est donc maintenue. En cas d'installation d'un nouvel exploitant, elle peut permettre à celui-ci de réaliser son habitation, à la condition qu'elle soit nécessaire à l'activité agricole (situation que le règlement doit anticiper).	Il est bon de se reporter à l'article R 151-23 déjà cité et à son alinéa 2 qui autorise des constructions, installations, extensions ou annexes en faisant référence aux articles L 151-11 à 13, ce dernier autorisant des constructions, certes, à titre exceptionnel. La CE est donc en accord avec le porteur de projet

<p>Règlement : Remarques de forme 55 - p.2 : préciser dans la définition du coefficient de biotope que les superficies mesurées sont les superficies réelles quelle que soit la pente de chaque surface mesurée</p>	55 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	La CE prend note de la prise en compte de cette précision
56 - p.9, dispo. Générales, article D : il est fait référence à l'article B2-7 page 10, or cet article se trouve en page 17	56 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	Ce point n'appelle d'observation de la part de la CE
57 - p.10, dispo. Générales, article E : identifier les « exploitations agricoles et forestières » comme les autres destinations par une puce en forme de point.	57 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	La CE en prend note
58 - p.10, dispo. Générales, article E : l'arrêté précisant les destinations et sous-destinations est paru le 10 Novembre 2016.	58 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	Ce point n'appelle d'observation de la part de la CE
59 - p.10, dispo. Générales, article G : revoir la définition de l'emplacement réservé.	59 - La rédaction proposée constitue une synthèse de documents élaborés par la DGALN du Ministère du Développement Durable, le CERTU et l'APERAU.	La définition se trouve page 3 du règlement et son application page 10 du même document, ce qui semble assez bien définir l'emplacement réservé
60 - 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.	60 - C'est bien 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.	Le règlement n'est pas très clair sur ce point et mériterait d'être précisé. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire.
61 - p.13, dispo. Générales, A2 logements locatifs : la mesure ne concerne que les zones U et AU, pourquoi l'inscrire dans les dispositions générales ?	61 - Le règlement sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
62 - p.13, dispo. Générales, A2 restauration et reconstruction : La reconstruction d'un bâtiment détruit doit-elle	62 - La reconstruction devra être à l'identique et non en référence aux caractéristiques initiales.	La CE prend note de cette précision

être à l'identique ou en faisant « références aux caractéristiques du bâtiment existant » ?		
63 - p.14, dispo. Générales, B1 : préciser retrait des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques ou à d'autres limites ».	63 - Le règlement sera modifié en ce sens.	La CE prend note de l'adjonction des termes « ou à d'autres limites »
64 - p.14, dispo. Générales, B1 : le calcul du retrait n'est pas très clair, que signifie le mot perpendiculairement ?	64 - Le règlement sera modifié en utilisant la notion de « distance mesurée par rapport aux »	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. Point à préciser sur le règlement. Le pétitionnaire a apporté réponse dans son mémoire..
65 - p.15, dispo. Générales, B2-4 : préciser les articles du code encadrant les possibilités de dérogation (articles L152-5, R152-4 à R152-9).	65 - Le règlement sera modifié en ce sens	La CE prend note de la précision qui sera apportée
66 - p.16, dispo. Générales, B2-6 : préciser la notion de « la zone agricole ou forestière ».	66 - Il s'agit des zones agricoles et des zones naturelles et forestières définies par le code de l'urbanisme. La rédaction du règlement sera reprise dans ce sens.	La CE prend note de la précision qui sera rajoutée
67 - p.17 et18, dispo. Générales, B2-7 : redite avec des dispositions générales sur les EBC ou les emplacements réservés.	67 - Cela ne compromet pas le document et sa compréhension.	La redite n'apporte rien de plus mais n'est pas gênante
68 - p.17 et18, dispo. Générales, B2-7 : réglementairement parlant, la Déclaration préalable n'est pas soumise à un « accord » de la commune mais a une « non opposition » de la commune.	68 - Le règlement sera modifié en conséquence.	L'observation est justifiée et sa prise en compte s'impose
69 - p.21, dispo. Générales, C2-2 : ne pas faire référence à l'assainissement « semi-collectif » car ça n'existe pas légalement.	69 - Le règlement sera modifié en ce sens.	La CE est en accord avec l'observation et note sa prise en compte. Probablement, cette appellation visait elle les microstations.
70 - p.24, zone U1, article A2 : la règle concernant le logement locatif est une redite de celle définie	70 - c'est pratique pour le service ADS d'avoir un rappel sur le logement social dans ce chapitre	La redite n'est pas gênante et peut éventuellement être conservée

dans les dispo. Générales p.13		
71 - p.26, zone U1, article B2-2 : la superficie de 20m ² concerne l'emprise au sol ou la surface de plancher ?	71 - le règlement sera précisé en ce sens : il s'agit de 20 m ² de surface de plancher.	La CE prend note de la précision apportée. Par ailleurs, compte tenu de la volonté de réduire les surfaces des lots, il semble souhaitable d'autoriser, au moins pour les annexes telles garage ou abri de jardin, les constructions sur 2 limites séparatives et non seulement une seule.
72 - p.31, zone U2, article B1-3 : l'emprise au sol admise pour l'activité est supérieure à celle admise pour l'habitat alors qu'on est en zone plutôt résidentielle.	72 - Les besoins et les pratiques ne sont pas les mêmes, donc on ne peut pas comparer l'emprise au sol des bâtiments d'activités et des bâtiments habitations.	La CE en prend note
73 - p.31, zone U2, article B1-3 : les définitions parlent d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol, il serait plus prudent d'utiliser les mêmes termes.	73 - Les définitions sont bonnes et chaque utilisation de la notion d'emprise au sol renvoie à sa définition propre dans le lexique.	La CE accepte l'explication
74 - p.32, zone U2, article B2-7 : le CBS doit être le même dans une zone	74 - le CBS peut être fonction de plusieurs critères : les formes d'utilisation par vocation (industrie, logement, équipement public...), le taux de végétation existant, la qualité du support.... Dans ces conditions, un CBS différent en fonction du type de construction paraît tout à fait possible au sein d'une même zone du PLU. A noter, le règlement sera modifié car le CBS ne concerne pas que les espaces non-bâti puisqu'il peut concerner des zones construites mais éco-aménageables.	L'explication reste plausible mais la modification sur les espaces éco-aménageables est nécessaire
75 - page 45, zone AU, article A2 : rédiger plutôt le deuxième alinéa comme suit « les constructions nouvelles admises dans la zone ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient réalisées : »	75 - La phrase initiale du règlement semble pourtant très compréhensible.	La précision vise à rajouter « admises dans la zone ». Etant donné qu'on est dans l'article A2 visant ce qui n'est pas interdit, la CE ne comprend pas le sens de l'observation
76 - p.52, zone A, article A2 : le code de l'urbanisme permet aux zones A d'accueillir les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériels agricoles par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Ce règlement ne prévoit pas	76 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	Il est pris note de l'autorisation pour les CUMA.

cette possibilité, ces constructions seront donc interdites.		
77 - page 53, zone A, article A2 : la rédaction de la zone Ap est une redite du A1.	77 - L'article A2 sera modifié en supprimant le texte concernant le secteur Ap. Par défaut, ce qui sera autorisé dans le secteur Ap correspondra à ce qui est listé à l'article A1.	La CE note la modification prise en compte qui ne change rien pour la zone Ap et simplifie le texte
78 - page 54, zone A, article B1-1 : le premier tiret fait référence uniquement aux voies à grandes circulations alors que le second fait aussi référence aux voies express.	78 - Il n'y a pas de voie express à Monferran-Savès, cette référence sera supprimée.	La CE prend en compte cette suppression. Par contre le recul de 35 m pour les bâtiments d'exploitation agricole alors que cette disposition a été supprimée par le législateur et que l'article L 111-6 stipule que ce type de bâtiment n'est pas concerné semble inutile et cause de problèmes
79 - p.54, zone A, article B1-2 : il y a un recul imposé par rapport aux EBC et rien par rapport aux éléments paysagers.	79 - C'est normal que la législation ne soit pas commune car ce ne sont pas deux types de protection similaire.	Le règlement du PPR-RGA donne toutefois des indications pour écarter les fondations des boisements en fonction de la nature des arbres le composant
80 - page 55, zone A, article B2-6 : on ne saisit pas la différence entre « les constructions de plus de 20m ² » et les « autres constructions de plus de 20 m ² ».	80 - Le règlement précisera « à destination d'habitat » dans le premier alinéa.	La CE prend note car ce complément était nécessaire
81 - p.56, zone A, article B2-6 : il peut y avoir contradiction sur la hauteur des clôtures. Dans les surzonages TVB les dispo. Générales indique 1,3 m maximum de hauteur de clôtures, la zone A elle indique 1,8 m de hauteur maximum de clôtures.	81 - Les dispositions générales s'appliquent de manière cumulative avec le règlement d'une zone. Une construction doit donc respecter les dispositions générales ET les dispositions de sa zone.	Il est bon de préciser ce ET et que le régime particulier d'une zone n'est pas dérogatoire au régime général
82 - p.59, zone N, article B1-2 : l'autorisation d'équipements liés à la gestion des eaux, d'ouvrage nécessaires au pompage, risque d'être remise en cause par le recul de 10 m imposés par rapport aux ruisseaux pour toutes les constructions.	82 - le règlement intégrera une exception pour les équipements liés à la gestion des eaux, d'ouvrages nécessaires au pompage.	L'exception s'impose et la remarque se justifie. Il serait bon de prévoir la même dérogation en zone A
Annexe : Remarques de forme 83 - il pourrait être précisé que l'eau	83 - La notice sanitaire sera modifiée dans ce sens.	La CE prend note de l'apport de cette précision

alimentant Monferran-Savès provient des sources de St Nérée et est traitée avant distribution à la station de traitement située sur la commune de Montamat.		
84 - compléter la liste des servitudes par le document i3 joint. Le service s'occupant de la servitude AC2 est la DRAC et non RTE	84 - Les annexes seront modifiées dans ce sens.	Il est important que les informations concernant les servitudes soient exactes et précises
85 - le report de la servitude AC2 sur le plan est faux	85 - Les annexes seront modifiées dans ce sens.	Il est important que les informations concernant les servitudes soient exactes et précises
86 - les règlements des PPRi et PPRga manquent à la suite des pages de garde indiquant ceux-ci.	86 - Les annexes seront complétées dans ce sens.	Pour ces 2 PPRN, les règlements figurent bien dans les pièces du dossier d'enquête publique

3) Résultats de l'enquête publique

a) les observations du public

2 observations ont été portées au registre en dehors des permanences, 1 visite n'a été suivie d'aucune observation et 2 visites ont donné lieu à des observations orales.

Un courrier et 2 courriels sont référencés sur le registre. 26 observations sont directement inscrites sur le registre. Le tout constitue 32 événements.

On peut noter que 4 personnes ont laissé des observations à 2 reprises et qu'une personne s'est manifestée à 3 reprises, parmi les observations dénombrées ci-dessus.

b) Le PV de synthèse et les réponses du porteur de projet

Sur la base des observations recueillies et des observations formulées par la commission d'enquête, un PV de synthèse a été notifié à la CCGT, lors d'une rencontre, le 19 octobre 2017, en mairie de Lias (cf PV en annexe 8).

Le mémoire en réponse de la CCGT est reporté en annexe 9

-Les interrogations de la commission d'enquête

Les observations du public et les réponses du pétitionnaire sont traitées précédemment. Les interrogations de la Commission d'enquête et les réponses apportées par le pétitionnaire sont examinées ci-après (les réponses du pétitionnaire sont précédées d'une flèche, les remarques éventuelles de la CE qu'entraîne la réponse sont précédées d'un astérisque).

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 aux services 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 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 pour les sièges d'exploitation situés en zone U et au titre de la réciprocité, la règle systématique cas de construction d'un nouveau bâtiment ».

*La CE : la contrainte des 100 m d'éloignement des habitations peut gêner ou empêcher la construction pour de nouveaux arrivants en zone U. En outre, un marquage spécifique de ces exploitations, sur le zonage, permettrait de les identifier et de donner une information claire à tout nouvel arrivant, ainsi qu'au service ADS.

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 (boite 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 faits, 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 Nalies 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 AU1, 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.

***La CE :** Il est dommage de ne pas prévoir un raccordement à la Step en cours de rénovation et d'agrandissement si l'évacuation peut être en gravitaire.

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 ?

***La CE :** Tant qu'elles ne sont pas identifiées, comment les propriétaires concernés peuvent ils en avoir connaissance ?

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 à 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.

*** La CE :** Les murs pleins peuvent permettre de conserver de l'intimité, de masquer le bruit de la route, de cacher des éléments inesthétiques. Il ne semble pas utile de les interdire mais il est nécessaire d'en assurer l'aspect esthétique.

Dans le dossier d'enquête, figure l'arrêté préfectoral permettant de prendre en compte le bruit de la RN124. Si l'on veut rester cohérent, il serait souhaitable de prendre en compte le bruit des autres voies pour les habitations les bordant. Un mur maçonné y contribuerait car les nuisances sonores sont aujourd'hui considérées comme un fléau.

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.

*La CE : Il est pris acte de cet engagement, cette information étant indispensable pour un suivi dans le temps de l'évolution du PLU

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 dérogatoire 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 intérieurs.

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.

*La CE : cet aspect du nombre d'habitants est développé dans l'analyse bilancielle, ci-après

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 ».

***La CE :** Pour les secteurs Ah, il y a des possibilités offertes. La question lie Ah et Ax car ils sont groupés dans le règlement. Le code de l'urbanisme (L 151-11 et R 151-23) autorise, en zone A, le changement de destination des bâtiments identifiés comme tels, encore faut-il que le règlement ne l'interdise pas dans les secteurs Ah et Ax. Il semble qu'il puisse y avoir ambiguïté sur les autorisations dans ces secteurs. En outre, les bâtiments existants n'entraînent pas de consommation nouvelle de terres agricoles et en empêcher leur évolution pourrait conduire à leur dégradation. En effet, il faut, pour les secteurs Ax, penser à la cessation d'activités sans repreneur, afin de pouvoir sauvegarder les bâtiments intéressants.

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.

***La CE :** le chemin de St Jacques de Compostelle est un atout pour cette commune. On y fait référence, dans le rapport de présentation, brièvement, page 80 et 138. Ce chemin pourrait être mis davantage en valeur, en le reportant sur le zonage.

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.

4) L'analyse bilancielle

L'analyse bilancielle est fondée sur l'atteinte ou non des objectifs affichés dans le PADD, pièce maitresse de laquelle doivent découler les dispositions retenues.

1) Maintenir une lecture claire du paysage	défavorable	neutre	favorable
1-1-Définir un paysage agricole			X
1-2- Définir les limites d'extension urbaines			X
1-3-Définir les entrées de ville		X	

Justifications :

1-1 : Cette définition est affichée par le classement en EBC des bois et la protection des haies et arbres isolés les plus remarquables. Le zonage proposé acte de leur prise en compte.

1-2 : Il est acté que la présence d'une exploitation agricole sur le côté Ouest, interdit le développement urbain dans cette direction. Le développement est donc recherché vers l'Est et le Nord. Les limites sont ainsi définies.

1-3 : L'objectif est d'identifier clairement les entrées de ville (changement de profil, chaussée réduite, trottoirs soignés, plantations éventuelles). Rien dans le dossier ne permet de conclure que des projets sont prévus en ce sens

2) Accueillir une nouvelle population en maîtrisant le développement urbain	défavorable	neutre	favorable
2-1- Valoriser le tissu ancien du centre bourg		X	
2-2-Prioriser le confortement du centre bourg			X
2-3 –Conforter le hameau de Garbic			X
2-4- Anticiper un développement futur de St Agnets			X
2-5- Valoriser les bâtiments anciens d'intérêt architectural et patrimonial	X		
2-6- Anticiper le développement des services et équipements publics			X

Justifications :

2-1 : l'objectif est de réhabiliter des îlots ou immeubles, d'autoriser des changements de destination développer le parc locatif par des opérations publiques, opérations en OPAH
En l'absence de programmes connus et en l'absence de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, on reste sur une appréciation neutre.

2-2 : Hors quelques possibilités de développement sur Garbic et St Agnets, le bourg, en zones AU permet 24 logements plus 11 autres à Nalies tout proche sur les 45 logements possibles en secteur AU. On privilégie donc le développement du bourg centre.

2-3 : Pour le hameau de Garbic, il est prévu un développement mesuré avec 10/11 logements pour densifier les secteurs U1 et U2 et 10 logements en AU1

2-4 : Sur St Agnets, avec 1,08 ha urbanisable sur la base du coefficient de rétention retenu de 1,3 et sur les surfaces prévues, par lots, ce sont environ 8 logements. Compte tenu des problèmes d'accès sur la départementale, on devra se limiter tant que des aménagements routiers ne seront pas réalisés.

2-5 : Le zonage n'a identifié aucun élément de ce type, ce qui peut surprendre eu égard au caractère très rural et agricole de cette commune. Il est peu probable qu'il n'existe aucun bâtiment d'intérêt entre le bourg ancien et les quelques 110 constructions diffuses dont de nombreuses fermes et annexes de château. Cette valorisation reste donc à faire.

2-6- L'anticipation visible, via le zonage et les emplacements réservés, est celle qui prévoit l'agrandissement de la STEP pour permettre d'accueillir les habitants supplémentaires, l'emplacement réservé pour un parking ferroviaire, celui permettant l'agrandissement du cimetière. L'aménagement du stade est prévu en raison de la mise à 2 fois 2 voies qui l'impacte et oblige à son déplacement.

3) Prendre en compte l'économie et soutenir une intercommunalité en devenir	défavorable	neutre	favorable
3-1- Pérenniser, diversifier et développer les activités agricoles			X
3-2- Favoriser la diversification des fonctions urbaines			X
3-3 –Favoriser la synergie entre les acteurs locaux			X
3-4- Organiser le développement des zones d'activités situées en bordure de la RN 124 avec une capacité d'accueil pour 10 ans, en préservant les sites			X
3-5- Profiter du déploiement du réseau de fibre optique pour renforcer l'attractivité du territoire		X	

Justifications :

3-1 : Le développement de la commune a été prévu en réduisant les secteurs artificialisés de 2 ha au profit des zones naturelles principalement, dont une partie est cultivable. On trouve un site de vente directe à la ferme regroupant plusieurs producteurs. Le règlement, en zone A, permet la diversification.

3-2 : La commune compte des commerces de proximité et un pôle majeur avec 2 établissements importants que sont les Thuyas et l'Essor, l'un étant un foyer de vie et d'accueil médicalisé, l'autre un institut thérapeutique éducatif et pédagogique. On compte également une coopérative et une zone d'activités

3-3 : L'objectif est de mutualiser des bâtiments et des moyens, ce qui se fait en mixant des équipes de sports avec les communes voisines, sur le terrain de sport communal, ou dans la salle polyvalente communale

3-4 : Il est prévu une zone d'activités de 8,9 ha ce qui laisse des possibilités importantes pour l'avenir. Cette zone en bord de RN124 dispose d'une situation privilégiée, situation qui serait encore fortement avantageuse si l'échangeur de la voie rapide se situait à Monferran Savès et si une dérogation, amendement Dupont, était obtenue pour mieux remplir la zone.

3-5 – cette volonté est affichée dans le PADD dans le cadre du schéma d'aménagement numérique du Gers et du projet très haut débit pour tous en 2017. Il est en adéquation avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, le SDTAN, qui prévoit l'installation de 52 000 prises entre 2017 et 2020. Ce projet est piloté par le Syndicat mixte Gers Numérique qui associe à 60% du financement le département du Gers et à 40 % les communautés de communes. Pour atteindre l'objectif de rendre raccordable à la fibre en 2020 plus de 2 Gersois sur 3, Gers numérique investit 45 000€ par jour entre 2015 et 2020.

L'atteinte de l'objectif est probable eu égard aux moyens déployés mais sa réalisation n'est pas directement maîtrisée par la commune, ce qui peut expliquer l'absence de projet repéré en ce sens dans le dossier (pas de chantier spécifique en préparation annoncé)

4) Intégrer les transports et les déplacements dans la vie commune	défavorable	neutre	favorable
4-1- Inscrire le développement dans un enjeu dû au transit routier et ferré			X
4-2- Inscrire le développement dans un enjeu dû aux liaisons inter-quartiers et à l'intérieur de ceux-ci		X	

Justifications :

4-1 : Le passage à 2 fois 2 voies de la RN 124 permet un développement certain. Un secteur en bordure de la voie actuelle qui permet du covoiturage va également dans le même sens. La présence d'un échangeur sur la commune donnerait un impact positif important.

L'emplacement réservé pour un parking en vue d'une halte ferroviaire sur la commune va également dans ce sens

4-2- Des emplacements réservés sont prévus à Nalies et Garbic, sans qu'il n'y ait de liaison vers le centre bourg. En outre, la commune est de superficie importante avec un habitat très diffus comportant plus de 110 secteurs en Ah et Aag

5) Maintenir et protéger les espaces naturels et la qualité de l'héritage patrimonial	défavorable	neutre	favorable
5-1- Protéger les éléments constitutifs de la TVB			X
5-2- Valoriser les éléments du petit patrimoine bâti			X
5-3 – Prendre en compte les risques et les nuisances			X

5-1 : la révision du PLU permet de prendre en compte le SRCE Midi Pyrénées approuvé en mars 2015 et d'intégrer dans les documents le sur-zonage TVB issu du travail accompli dans le cadre de l'étude du SCoT des coteaux du Savès et de mettre en œuvre le pacte TVB signé entre les communes et la CCGT. Le classement de 3 secteurs étendus en N, avec quelques EBC, boisements étendus ou haies, l'identification de zones humides et de mares vont également dans ce sens.

5-2 : Le zonage identifie 4 anciens moulins

5-3 : Le PLU permet d'actualiser la prise en compte, dans un document unique, de toutes les servitudes (voie ferrée, conduites de gaz, lignes électriques, télécommunications, aéronautique, PPRi, PPR-RGA, ICPE)

6) Objectif Habitat

Entre 2004 et 2013, la commune a connu la construction de 5/6 logements par an si l'on excepte le point singulier de 2007 où 24 logements collectifs ont été réalisés pour le centre des Thuyas.

Sur les 12 ans à venir, entre 2014 et 2025, cela permettrait d'envisager 72 logements.

Le PADD en prévoit 75 dont 14 pour le desserrement des ménages, sur la base de 2,7 personnes par ménage en 2011 et 2,6 en 2025.

Or selon l'INSEE, cette commune avait 2,5 personnes par ménage en 1999, 2,3 en 2009 et 2,4 en 2014. On constate donc une stabilisation, voire une légère augmentation. Si l'on considère que la

base sera 2,6 en 2025, on a tendance à penser que l'effet desserrement a fait son effet et qu'on se retrouve au niveau des communes voisines qui sont à 2,6 voire 2,7.

La logique voudrait qu'on prenne la valeur moyenne du ratio par ménage entre 2014 et 2025 au lieu de prendre le chiffre estimé à 2025.

Sur la base d'un ratio de 2,5, les 75 logements envisagés permettent l'accueil de 187 personnes supplémentaires, le PADD n'en prévoyant que 150 en estimant que 14 logements sont encore nécessaires pour le desserrement des ménages.

En outre, eu égard au nombre de logements vacants sur la commune de 19 en 2006, 20 en 2009, 25 en 2011, 27 en 2014 alors qu'il se construit 5 à 9 logements par an dans cette période, on ne peut considérer que ce sont des logements neufs en attente d'occupation.

S'il y a encore besoin de 14 logements pour le desserrement, il y a de la marge, le taux de vacance étant assez élevé.

Sur la base de 723 habitants en 2011, dernier chiffre connu lors de l'étude, l'accroissement de 187 habitants permet d'atteindre une population de 910 habitants en 2025, proche de la cible annoncée à 900 dans le PADD.

Au recensement de 2014, la population est de 809 habitants.

On constate que, si la population a peu évolué entre 2011 et 1999 avec un accroissement de population de 2,8% sur la période, sur la tranche 2011/2006, l'accroissement de population a pris une progression plus forte, de 4,3%. Cette progression semble s'accroître puisque, entre 2011 et 2014, la progression a été de 11,9%, soit près de 4% par an.

On peut penser que l'annonce de la mise à 2 fois 2 voies de la RN124 sur ce secteur qui terminera la liaison rapide entre Toulouse et Auch, qui va diminuer le temps d'accès vers le vivier des emplois de la région toulousaine et de son pôle aéronautique, va continuer à exercer un attrait sur la commune et que ce chiffre est très modeste.

En outre la zone d'activités prévues en bord de voie rapide peut attirer des entreprises, donc des emplois et un attrait supplémentaire pour la commune.

Sur une poursuite du dynamisme des années passées avec 5,5 logements par an à 2,5 personnes par logements on aurait sur 11 ans, 137 habitants de plus qu'en 2014, soit une population de 950 personnes environ.

Une cible à 910 habitants en 2025 représente un accroissement de population de 12,5 % ce qui est très modeste en 11 ans, soit 1,1% par an, quand on vient de connaître 11,9% en 3 ans.

7) Acceptation du projet	défavorable	neutre	favorable
7-1- le Public		X	
7-2- CDPENAF			X
7-3-Chambre d'Agriculture			X
7-4- Département du Gers	X		
7-5 - Préfecture du Gers- DDT		X	
7-6- DREAL			X
7-7 Chambre des Métiers et de l'Artisanat			X

Justifications :

7-1 : il y a eu plusieurs remarques mais pas d'observation contestant le projet de façon globale, ni d'appréciations favorables non plus. Les observations visent très majoritairement à demander plus de classement en zones constructibles. Il semble donc que le public ne trouve pas trop ambitieux le seuil retenu pour le développement du village.

Toutefois, le public s'étant manifesté dans un souci d'intérêt particulier et l'une au moins des observations concernant la demande de non constructibilité d'un secteur, on considèrera l'aspect comme neutre.

7-2 : l'avis est favorable avec 2 réserves. L'une concerne l'interdiction de panneaux photovoltaïques dans la zone d'activités qui borde la RN 124, probablement pour éviter des phénomènes d'éblouissement des conducteurs et/ou pour éviter de la consommation de terres ayant d'autres finalités et il y est répondu favorablement dans le tableau 3 colonnes précédent.

L'autre concerne le pastillage des secteurs habités et des sièges d'exploitation et réponse y est apportée dans le tableau 3 colonnes précité.

7-3 : La Chambre d'Agriculture formule 14 demandes dont la quasi-totalité est prise en compte. Pour l'une la non-prise relève des pratiques inhérentes au règlement. Pour une autre, pour y répondre la difficulté va être de cerner avec précision ce qui est siège d'exploitation ou habitat dispersé en zone agricole. Pour la remarque concernant la proximité entre 3 secteurs d'activités agricoles et habitat, c'est le constat d'une situation existante. Eu égard à ces éléments, il est permis de qualifier l'avis de plutôt favorable

7-4 : Il y a un avis défavorable pour l'accès à la RD 257 des secteurs de Nalies et las Couhettes et pour l'accès à la RD 253 du secteur de St Agnets. Le pétitionnaire répond favorablement aux demandes de reculs par rapport aux emprises de voies routières.

L'avis ne peut être considéré comme favorable. Compte tenu que les accès aux 2 départementales sont existants et que les problèmes de sécurité peuvent être levés par des aménagements routiers, on aurait pu pencher vers une appréciation neutre. Toutefois, rien n'étant prévu dans le dossier pour annoncer à minima une mise à l'étude d'aménagement de ces accès, on a pris le parti d'une qualification défavorable.

7-5 : Les observations formulées par la DDT sont nombreuses. Elles conduisent à un avis réservé tel que stipulé dans le courrier d'envoi. Toutefois, dans le tableau 3 colonnes précité, toutes les observations sont traitées. Il est acté que, pour celles concernant des mises à jour, des précisions, elles seront prises en compte.

Pour celles concernant des remarques de fond, elles sont soit prises en compte, soit il est précisé pourquoi elles ne le sont pas en raison d'un point de vue différent. Dans le courrier d'envoi du Préfet, l'avis réservé semble reposer seulement sur la non compatibilité du PLU avec le SCoT des coteaux du Savès en révision.

Cette révision du SCoT ayant été stoppée, la partie la plus importante des réserves disparaît. De plus, le courrier souligne la volonté réelle de réduire les zones urbanisables. En outre, l'avis ayant été donné hors délai, il est réputé favorable. Malgré cela, il a été traité dans son intégralité, sans vouloir se reposer sur cet avis favorable par défaut.

Il semble donc logique de placer le curseur au milieu en considérant le caractère neutre.

7-6 : La DREAL, ayant considéré le caractère du projet eu égard à la prise en compte de l'environnement et à la modération de consommation foncière, elle a décidé d'une dispense d'évaluation environnementale. On peut donc considérer ce choix comme une validation du projet, au moins sur le plan de la prise en compte de l'environnement et donc un aspect plutôt favorable

7-7 : l'avis émis est favorable, sans ambiguïté

Le bilan, en bref :

Les orientations affichées dans le PADD, ont une appréciation majoritairement favorable. Les seules appréciations classées neutre viennent de l'impossibilité de trouver un élément en faveur ou défaveur du critère dans le dossier présenté. Un critère a été classé défavorable car il semble que le travail reste à faire pour valoriser les bâtiments qui présentent de l'intérêt.

L'objectif affiché pour l'atteinte du nombre d'habitants à l'échéance 2025 est modeste eu égard à la tendance de ces dernières années, susceptible de se maintenir avec la réalisation prochaine de la RN 124 en 2 fois 2 voies.

L'avis des personnes publiques associées est plutôt majoritairement favorable et à défaut neutre. Un avis a été classé défavorable eu égard au problème de sécurité du hameau de St Agnets pour son raccordement sur la RD 253. Cet aspect défavorable pourra être levé au prix d'aménagements routiers et son caractère n'est donc pas rédhibitoire.

Malgré une réduction de 2 ha environ de surfaces urbanisables favorisant une reconquête des terrains pour l'agriculture et les zones naturelles, la commune permet son développement dans un cadre cohérent issu du PADD.

5) Résumé de la commission d'enquête

a) l'examen des documents de rang hiérarchiquement supérieur

Le rapport de présentation examine la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT des coteaux du Savès en décrivant en quoi il lui est compatible sur 81 prescriptions et 15 recommandations émanant de 27 objectifs.

Le rapport traite également de la compatibilité avec la TVB issue du SCoT, en intégrant la déclinaison de celle-ci par le biais d'un sur-zonage TVB issu du pacte TVB signé entre les communes et la CCGT. Malgré l'existence d'un SCoT, le rapport de présentation traite de la compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne.

Le rapport indique également comment le projet de PLU prend en compte le SRCE, en identifiant des éléments de type corridors avec des dispositions prises pour leur classement et leur protection. Enfin, le rapport liste les dispositions prises qui attestent de la prise en compte du Plan Climat Energie.

b) Synthèse de la commission d'enquête

La commune de Monferran Savès révisé son PLU datant de 2006 puis modifié en 2007 et 2012, pour respecter la loi ENE et la loi Alur, et se mettre en conformité avec le SCoT des coteaux du Savès, approuvé en 2010.

Cette révision engagée en septembre 2014 par la commune a été poursuivie par la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine, la CCGT, qui a acquis la compétence urbanisme au 1^{er} janvier 2016.

Cette révision a été l'occasion de repenser l'organisation de la commune et l'affectation des sols et d'intégrer toutes les servitudes dans un même document. Les objectifs sont fixés avec échéance de réalisation en 2025 pour être en cohérence avec la date de validité du SCoT des coteaux du Savès, étant entendu que la commune sera ensuite couverte par le SCoT de Gascogne qui s'étendra sur une large partie du département du Gers.

L'objectif de population à l'échéance de 2025 avec une cible à 900/910 habitants est modeste étant entendu que le recensement 2014 affiche une population de 809 habitants.

L'objectif est d'autant plus modeste que la mise à 2 fois 2 voies de la RN124 donne un attrait supplémentaire à la commune et que celle-ci est l'un des pôles relais du territoire de la CCGT.

Le nombre de logements vacants important de manière régulière peut aider à faire face au desserrement des ménages.

Pour faire face à son accroissement de population, la commune a prévu un emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière et a engagé des travaux d'agrandissement de la Step qui était proche de la saturation.

Tout en prévoyant l'accueil de nouveaux arrivants, la commune supprime 2 ha de zones constructibles réaffectées aux zones A et N. En même temps, elle reste économe des sols constructibles en réduisant à 1000 m² la superficie des lots, alors que, sur les 10 ans passées, la surface moyenne était de 1960 m².

L'absence d'étude « amendement Dupont » avec la mise à 2 fois 2 voies de la RN 124 peut handicaper le développement de la zone artisanale, autour du garage Renault.

De même, les problèmes de sécurité des accès sur les routes départementales, signalées par le CD 32, pour les secteurs de St Agnets et de Nalies peuvent pénaliser le développement de ces secteurs.

Les orientations affichées dans le PADD sont globalement respectées par les dispositions retenues, tel que cela ressort de l'analyse bilancielle. Il est possible de moduler à la marge certaines demandes de constructibilité, sans modifier la cohérence de l'ensemble. La commune permet l'évolution de son hameau principal, ancienne commune, en privilégiant l'accroissement du centre bourg.

Toutefois, eu égard au caractère très rural de la communes, avec de nombreuses fermes, il est surprenant de ne trouver aucun bâtiment patrimonial pouvant changer de destination.

Concernant les sièges d'exploitation, il y a une grande incertitude sur leur nombre. En effet, le rapport de présentation, page 27 en signale 37 mais cible 27 exploitants en activité sur la carte de la page 28 ainsi que 4 retraités et 1 issu d'une autre commune.

La carte du zonage, quant à elle pastille 54 secteurs en Aag et 59 secteurs en Ah.

Eu égard au règlement différent qui s'applique à ces zones, il faut déterminer où sont réellement les sièges d'exploitation.

Les observations formulées par les PPA sont considérées comme plutôt favorable. De nombreuses remarques trouvent un accord dans la réponse formulée par le pétitionnaire dans le tableau d'analyse à 3 colonnes réalisé dans les pages précédentes. Quelques observations ne sont pas prises en compte et la raison en est donnée.

La trame verte et bleue a été bien prise en compte avec la protection en EBC des boisements étendus comme linéaires, les haies non classées en EBC étant à protéger au titre des éléments paysagers. Les cours d'eau et des mares, des zones humides ainsi que des arbres isolés sont identifiés. La commune a intégré un sur-zonage TVB dans le cadre du pacte signé avec la CCGT. Des cheminements doux sont prévus, en conservant ceux existants et en prévoyant des emplacements réservés pour en privilégier d'autres.

Des éléments du petit patrimoine sont recensés et protégés.

Monferran Savès est également traversée par le chemin d'Arles vers St Jacques de Compostelle, le GR 653, via Tolosana, qu'il faudrait identifier et mettre en valeur dans les voies douces de la commune. En effet, dans le SCoT, page 30, dans le cadre de la valorisation du potentiel existant pour l'accès du public à la nature, le chemin de St Jacques de Compostelle est listé dans les ouvrages sur lesquels cette volonté doit s'appuyer. Le Dog, page 50, dans son chapitre « développer les conditions d'accès au public à la nature, aux loisirs et au tourisme, liste ce chemin parmi les 7 éléments sur lesquels s'appuyer et édicte 3 prescriptions dans ce domaine. Le référencer sur le zonage le mettrait en valeur.

Le seul enjeu affiché dans le rapport de présentation dans la rubrique concernant le PADD est de « conforter l'identité communale et inscrire son évolution dans le cadre d'un développement partagé et durable du territoire ».

Le projet d'étoffer le village autour de son centre bourg va y participer, l'agrandissement de la Step pour augmenter l'assainissement collectif y apporte sa contribution en préservant la qualité de l'eau. L'emplacement réservé prévu pour créer un parking en organisant une halte ferroviaire, en encourageant les transports collectifs, participe aussi au développement durable.

Le travail réalisé au sein de la CCGT et la mise à l'étude du PLUiH participent à la cohérence de l'ensemble et au développement partagé.

La population avait été informée du projet de révision par le biais de 3 réunions intercommunales et 2 réunions communales.

L'enquête publique a été annoncée sur le site de la mairie, de la CCGT, par de nombreuses affiches dans le village, et sur l'entrée, à l'extérieur de la mairie.

Le public s'est intéressé au dossier et s'est exprimé au cours de l'enquête avec 1 visite qui n'a été suivie d'aucune observation et 2 visites qui ont donné lieu à des observations orales.

29 observations sont inscrites sur le registre, dont un courrier et 2 courriels. Certaines observations sont le fait de la même personne, intervenant à plusieurs reprises.

Concernant les eaux pluviales, le code des collectivités territoriales incite les communes ou EPCI, dans son article L2224-10 à prévoir des zones où il faut des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser le débit et l'écoulement, pour assurer la collecte le stockage éventuel, leur traitement éventuel en cas de pollution. L'article L121-24 du code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU **peut** délimiter ces zones.

Le SCoT des coteaux du Savès prévoit, en prescription, afin de diminuer le débit des eaux pluviales, plusieurs solutions envisageables. Dans une recommandation, il incite les communes et communautés de communes à :

- la maîtrise du ruissellement pluvial à traduire dans les documents d'urbanisme,
- la gestion et la rétention des eaux pluviales à intégrer dans les opérations d'urbanisme,
- la récupération des eaux pluviales et la mise en place de systèmes de traitement de celles récoltées sur les parkings et toitures.

Ces éléments sont rappelés dans le SDAGE 2016-2021, dans son orientation A, page 108.

Sans être très directif sur les délais, on discerne l'orientation qui est voulue par le législateur. La révision du PLU aurait pu être l'occasion de cette réflexion. Il semble être prévu que cette réflexion fasse partie du PLUiH. A défaut d'une réflexion globale, il est souhaitable en attendant de prévoir des mesures conservatoires en réalisant par opération d'ensemble des bassins de rétention. Ces dispositions doivent figurer dans les OAP.

Pour terminer, certaines coquilles ont été relevées dans le dossier .Des statistiques plus récentes sont disponibles aujourd'hui. D'une part, plusieurs observations ont signalé des incohérences, par le biais des remarques formulées par la DDT ou la commission d'enquête, d'autre part il a été acté l'accord du pétitionnaire pour répondre favorablement à certaines demandes. Cela nécessite donc la mise à jour des pièces du dossier. En outre, il est impératif, pour le suivi ultérieur du PLU, que l'état zéro des indicateurs figure dans le PLU approuvé.

Fait le 15 novembre 2017
La commission d'enquête

René Seigneurie, président de la commission d'enquête

Valérie Angelé, membre de la commission d'enquête

Michel Raget, membre de la commission d'enquête