

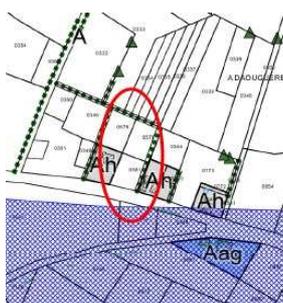
ENQUETE PUBLIQUE du 11 septembre au 16 octobre 2017

Projet de révision du PLU de Monferran-Savès

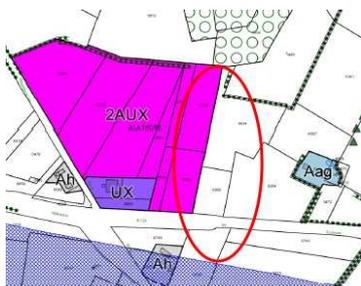
Procès Verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique

Rappel : au titre de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet, plan ou programme est invité à produire ses observations dans un délai de 15 jours.

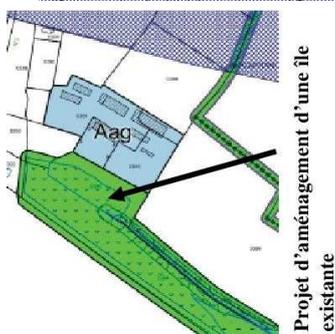
Synthèse des observations du public, avec demande d'un avis sur les suivantes :



1/ Observation de M. Taupiac Louis -
Souhaite que les parcelles 579 et 581 puissent être en zone constructible. Il précise que ces parcelles sont viabilisées.



2/ Observation de M. Dartigues J-Pierre sollicite
l'extension de la zone d'activités sur les parcelles 868 et 634 avec un alignement sur la parcelle 264.



3/ Observation 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.



4/ Observation 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.



5/ Observation 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?

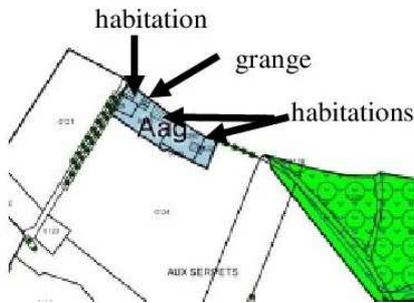


6/ Observation de M. Delix Jean :

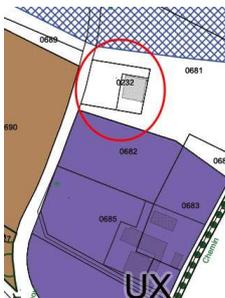
Il souhaite réaliser des bâtiments agricoles type stabulation en continuité d'un secteur Aag sur les parcelles 267, 272, 273, 274 (pour information, la parcelle 269 est une vigne).



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



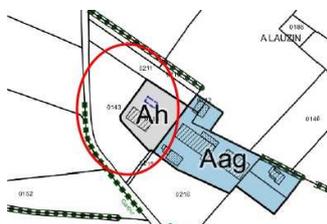
8) Observation de Mmes Angelomi Josette – Tournan Yvette – Aramu Colette- Luzege Elise : Elles précisent le type de constructions sur les parcelles 530, 533, 535, 536, 538, 539 (références différentes sur le document graphique du PLU en projet) : 535 et 536 maison d'habitation et hangar ; 538 et 539 l'habitation à l'Est de la grange n'est plus siège d'exploitation agricole; 530 et 533 habitations.



9) Observation de Vidal Maryette : Elle souhaite que la parcelle 232 Section B, ancienne scierie utilisée comme dépôt par un charpentier, soit rattachée à la zone UX à proximité.

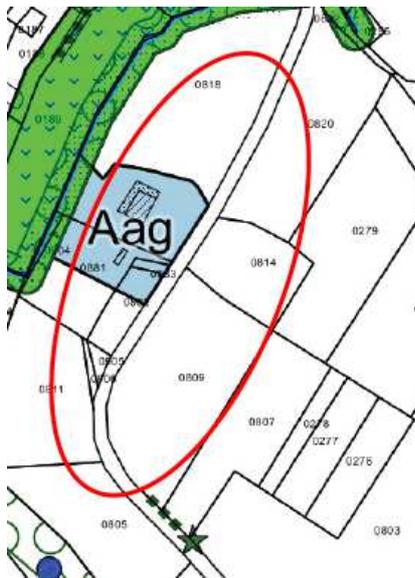


10/ Observation de M. Lannes : Il souhaite que les terrains référencés 0191, 0194 et 0362 "A St Aguets" soient classés en zone U. Un accès est existant (servitude) entre les parcelles 475 et 461 ainsi qu'entre 462 et 476.

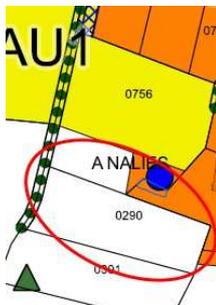


11) Observation de M. Piette, propriétaire des parcelles 213 et 143. Consécutivement à un refus précédent de permis de construire (garage), il demande une extension de la zone Ah de 5 à 10 m environ vers le Nord-Ouest afin que le projet de garage soit de nouveau examiné.

II

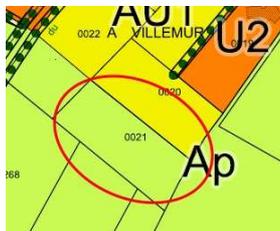


12) Observation de M. Bertoni Guillaume :
souhaite un pastillage Aag sur les parcelles 809 et 814, contiguës au secteur Aag du lieu d'habitation de ses parents, ou, à défaut, 818 en contrepartie des parcelles 881, 882, 883 qui ont été vendues et ne nécessitent pas un pastillage Aag. En tant qu'exploitant agricole depuis 9 ans, ses motivations sont directement liées à la volonté de promouvoir son exploitation par le biais de maraîchage (melons, ails, asperges, issus de l'agriculture biologique) en vente pour des grossistes mais surtout en vente directe (circuits courts). Cette activité de maraîchage, circuit court, va nécessiter sa présence sur les lieux de l'exploitation et d'y bâtir le siège d'exploitation, l'habitation et la chambre froide. Ce projet fait l'objet d'une étude prévisionnelle auprès d'un cabinet d'expert comptable agricole et d'une notice explicative agricole.

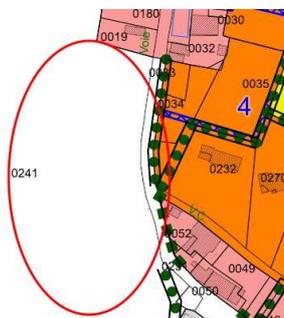


13) Observation de M. et Mmes Vidoni (indivision):

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): Ils signalent que la marre à protéger n'existe plus depuis au moins 10 ans et souhaitent inclure à la zone AU1 la parcelle 290.



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



14) Observation de Mme et M. Bonnal, Garbic "La bordevieille", parcelle G241 : ils demandent 2 parcelles en zone constructible d'environ 500 m² dans le prolongement de la zone U1. La qualité agronomique de la terre agricole est faible. Les réseaux sont existants.

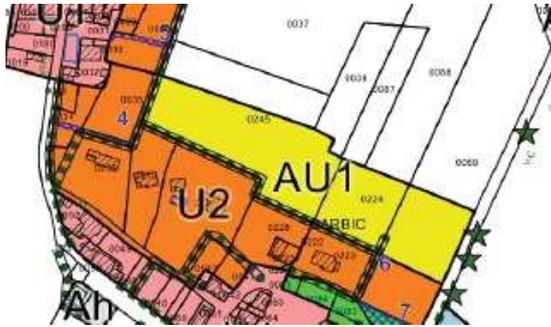


15) Observation de M. Laybats Bernard (Indivisions Laybats), "A St Agnets", parcelle 507:

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



16) Observation de Mme HASSEIN Janine : Elle possède avec sa sœur et ses deux frères un terrain en indivision sur la parcelle 779. Elle demande le classement de la parcelle en zone constructible. En 2014, un géomètre expert a borné une partie des terrains en indivision dont la parcelle 779.



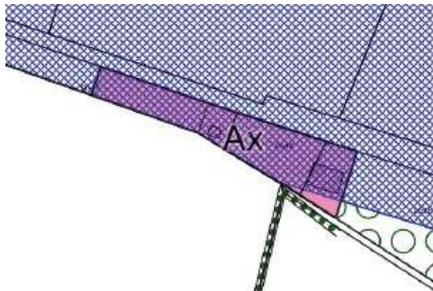
17) Observation de Mme et M. Brigitte et Francis PICON : Ils demandent que les parcelles 245 et 224 ne soient pas déclarées constructibles :

- 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 emplacements réservés portés sur les parcelles 34 – 35 et 36 numérotées 4 et 5 soient retirées. Ils n'avaient jamais été mis au courant et s'opposent à tout emplacement réservé sur les terrains composant leur propriété.



18) Observation de M. Jacques GALES souhaite transférer son siège d'exploitation agricole actuellement sur la commune de l'Isle Jourdain au lieu-dit « Aux Berdottes » à Monferran Savés, sa demande faisant suite à son divorce. Son projet est de construire une maison d'habitation et un hangar agricole sur la parcelle 414 actuellement classée « A ». Les personnes habitant à proximité du projet au lieu-dit Aux Berdottes sont ses parents.



19) Observation de M. LOUISE, agent immobilier et constructeur, demandent que la parcelle 596 (classée AX et en emplacement réservé) soit déclarée constructible afin de réaliser un restaurant, 08 chambres et bureaux. Actuellement la parcelle appartient à M. Fabien MARCAZZAN.



20) Observation de M. et Mme Stringer, le Pradiès32420 Pellefigue

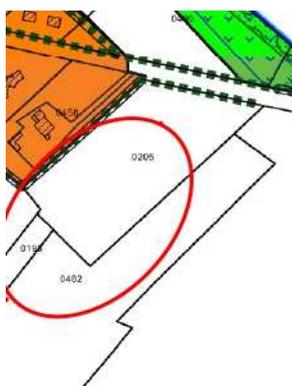
Ils souhaitent des éclaircissements sur la constructibilité et les pastillages. Ils ont des parcelles de part et d'autre d'un chemin : F 491, 493, 496 prévues en Ah et de l'autre côté du chemin F 489 avec un garage/chais actuellement en Ne et F494 classée A et prévues en Ah sur le projet de PLU. Ils ont déposé d'une demande de CU n° 032 268 17 A 3015, en date du 29/09/2017,

sur la parcelle F 489 pour créer une maison d'habitation modeste pour la retraite et souhaitent que leurs droits actuels de rénover et étendre le bâti existant soient maintenus. La construction actuelle garage/chaî 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.



21) Observation de Messieurs Leches Frédéric et Guillaume, SCEA moulin de Quil- 32490 Monferran Savès : Ils souhaitent une extension au Nord du siège d'exploitation actuel (parcelle 224 en entier et partiellement la 222) en raison du projet d'extension d'un hangar. La distance minimale par rapport au bâtiment actuel est de 30/35 m. Ils souhaiteraient aussi, si possible, une extension au Sud pour d'éventuels projets futurs de diversification de l'exploitation. Cela concerne les parcelles 479 et 485, sur la largeur de la zone Aag et sur une distance de 100 à 150 m.

22) Observation de M. Lahille Jean-Pierre et de Mme Lahille-Couderc Marie-Christine : Ils ont noté que certains secteurs en Aag n'étaient plus des sièges d'exploitations agricoles mais appartenaient à des SCI qui louaient. Ils signalent l'absence d'une mare à Lasserre, signalée comme remarquable dans l'étude environnementale du Département pour l'aménagement foncier de la RN124 et l'absence d'une autre mare, secteur envahi de ronces, tout au Nord en limite de commune, en bordure du ruisseau du Gay, à l'Ouest du hameau de St Agnets. Ils signalent également qu'il y a un siège d'exploitation en secteur U2 à St Agnets, avec 10 ha de terres autour.



23) Observation de Mme Gaston Béatrice, Marmande- 32600- L'Isle Jourdain : Elle demande que les parcelles 198, 205 et 482 actuellement classées en agricole, soient reclassées constructibles pour construire un lotissement. Il existe actuellement une sortie sur la voie romaine. Elle s'engage à effectuer la viabilisation complète et le traitement des eaux usées.



24) Observation 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.

Remarques de la commission d'enquête, avec demande d'un avis sur les suivantes :

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?

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 ?

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.

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?

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)

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?

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.

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 ?

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 ?

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

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 ?

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?

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

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 35m qui pouvait exister autrefois. Est il raisonnable de rétablir ce que le législateur a souhaité modifier ?

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-t-elle envisagée ?

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

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 ?

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 ?

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.

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.

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.

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.

Procès verbal notifié, le 19 octobre 2017 à M. Sylvain Navarro, représentant la CCGT

Pour la commission d'enquête, le Président,
René Seigneurie

Pour la Communauté de communes, la CCGT,
Sylvain Navarro