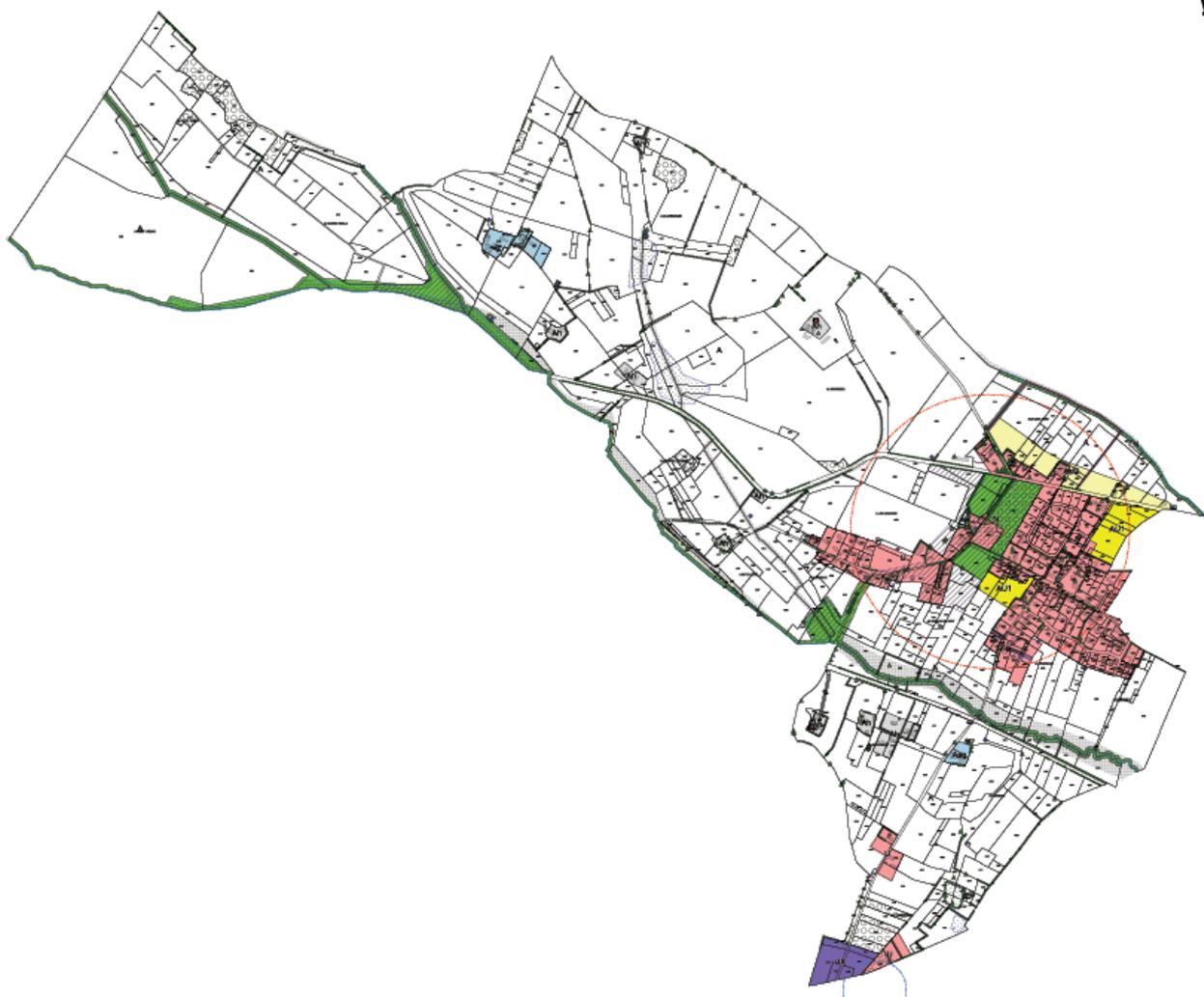


ENQUETE PUBLIQUE
du 11 septembre au 13 octobre 2017

Commune de Clermont-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 aérodromes, 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 Clermont-Savès

1) Situation

Commune rurale à l'Est du département du Gers, Clermont-Savès est situé à environ 35 km à l'ouest de Toulouse et 45 km d'Auch. Facilement accessible depuis la RN124, elle est limitrophe de l'Isle-Jourdain, pôle urbain structurant de ce secteur. Elle intègre la couronne périurbaine de l'aire toulousaine entre 1999 et 2010.

Ce territoire occupe une superficie de 510 ha pour une altitude variant de 150 à 220 mètres.

Elle fait partie des 160 communes du pays des Portes de Gascogne et des 14 communes constituant la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, la CCGT.

☛ **Habitat, économie**

La commune comptait 268 habitants au recensement de 2014 (source INSEE). Elle connaît une croissance continue: augmentation de près de 55 % de sa population entre 1999 et 2011 (+ 87 habitants).

Elle connaît une augmentation régulière de son parc de logements depuis 1990 qui est composé majoritairement de résidences principales (en moyenne 4 à 5 nouveaux logements par an). Le nombre de logements vacants (4 en 2011) est inférieur à la vacance technique moyenne d'un parc logements (5 à 7 %) :

L'absence de résidence secondaire et la vacance très faible du parc de logements est un phénomène assez rare dans le Gers.

En 2012, 22 établissements dont 21 entreprises sont présents sur la commune. Une partie importante des emplois est lié aux entreprises situées dans la zone d'activités en bordure de la RN124 mais c'est une commune très dépendante de ses voisines pour les commerces et services.

☛ **déplacements, voirie**

L'axe structurant qui permet la desserte de Clermont-Savès est la RN 124, située au Sud mais hors du territoire communal.

Les axes de déplacement majeurs sont la RD 161 et la RD 253.

Le réseau de chemins est très peu développé et devrait s'étoffer avec le développement de l'urbanisation afin de favoriser la cohésion du centre-bourg ou permettre la découverte du territoire.

☛ **agriculture**

Le territoire intercommunal est dominé par une occupation agricole et structuré par une trame verte et bleue (TVB) développée.

En 2012, la surface agricole utile (SAU) est de 430 ha (84 % du territoire).

En 2010, 5 exploitations agricoles ont été recensées sur la commune, spécialisées dans les grandes cultures (production de céréales et d'oléagineux).

Plus aucune exploitation communale ne pratique d'élevage.

☛ **environnement**

Au niveau de la commune, la trame bleue peu développée dans l'ensemble est à préserver notamment dans le contexte du remembrement foncier dû au passage à 2 fois 2 voies de la RN 124. La trame verte plutôt concentrée dans l'est de la commune est à préserver.

☛ **eau potable, assainissement**

Le réseau d'eau potable est géré par le Syndicat des Eaux de la Barousse/ Comminges/Save. La Commune ne possède pas de réseau d'assainissement collectif.

☛risques, nuisances et servitudes

*Servitudes :

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques
Château (partiellement inscrit) – 14/03/1977
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
Ligne 1T 225 kV JALIS-LESQUIVE.1
- PM1 RGA : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles – retrait gonflement des argiles - Ensemble de la commune – 28/02/2014
- PM1 i – plan de prévention des risques inondation – 06/11/2015
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer -Voie ferrée
- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (Ensemble de la commune)

Le risque sismique est jugé très faible sur le territoire.

Le sud de la commune, au niveau des terrains classés en UX, est impacté par un périmètre d'aléas lié à un établissement classé ICPE Seveso seuil bas, présent sur la commune voisine de Monferran-Savès. Ce périmètre couvre une partie de la zone d'activité au sud de Clermont-Savès.

2) l'étude de la révision

La commune, dotée d'un plan local d'urbanisme, approuvé le 10 février 2010, s'inscrit dans le périmètre du SCOT des Coteaux du Savès approuvé le 15 décembre 2010.

En séance du 09 octobre 2014, par délibération du conseil municipal de la commune de Clermont-Savès, la 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:
 - o la consommation d'espace,
 - o les communications électroniques,
 - o la prise en compte de la trame verte et bleue,
- le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCOT des coteaux du Savès et la loi ALUR.

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,

- débattu au sein du conseil municipal des orientations générales du PADD; les points suivants ont été abordés :
 - o révision du règlement du PLU,
 - o aménagement du zonage portant sur 5 ou 6 lots modifiant le zonage actuel,
 - o classement de parcelles du lieu-dit "Le Rouchelet" en zone U,
 - o inscription des futures orientations du village:
 - Nord: zone AU2
 - Sud: chemin des Pyrénées.

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

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 Clermont-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.

Le projet de PLU de la commune de Clermont-Savès n'est pas soumis à évaluation environnementale (cf. décision de dispense d'évaluation environnementale de monsieur le préfet du Gers jointe au dossier d'enquête publique).

3) l'analyse du PLU en vigueur

L'analyse du PLU en vigueur de son approbation en février 2010 à juin 2015 a permis de constater que:

- 27 logements individuels (dont un sans consommation foncière),
- 2 logements sociaux,
- 1 entrepôt / atelier / bureaux ,

ont été construits sur 5,92 ha; ce qui aboutit à une moyenne de 4,9 logements / ha pour les logements individuels.

Le potentiel foncier "habitat" était donc en juin 2015 de 25 ha, soit 24 ans de consommation foncière potentielle, le potentiel foncier "activités" de 2,5 ha.

De ce fait, le PLU ayant pour objectif de poser les bases du devenir de la commune à l'horizon 2025, échéance du SCOT, une réduction du potentiel foncier est nécessaire.

4) Le projet de révision

Sur la base du bilan et avec la volonté de prendre en compte l'évolution législative et le 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 3 objectifs et 4 orientations thématiques.

a) le PADD

*Les 3 objectifs sont:

- O1 : objectif Habitat

- accueil d'environ 240 personnes, soit une population de 520 habitants en 2025
- création de 90 logements (maintien de la taille des ménages estimée à 2,7 personnes - consommation foncière par logement de l'ordre de 1600 m², soit une réduction de près de 21% par rapport au passé dont 1000 m² en secteur d'intensification urbaine, 1900 m² en zone d'extension urbaine),
- intensification urbaine (dents creuses, jardins particuliers) d'environ 35 logements pour une consommation foncière effective de 3,77 ha et une extension urbaine de 55 logements soit près de 11,9 ha dont une production de 8 logements à loyer modéré.
- lutter contre l'étalement urbain (suppression de 5,4 ha de zones d'extension urbaine du PLU en vigueur, cf tableau page 12)
- dynamique de la construction de l'ordre de 6 logements par an, soit une augmentation par rapport aux dix dernières années où la dynamique a été de 4 à 5 logements par an, choix lié au processus d'urbanisation depuis décembre 2010.

A noter qu'à l'échelle du territoire du SCOT, l'espace urbain ne doit pas représenter plus de 9% du territoire intercommunal. Après révision, l'espace urbain du PLU occupera 52,2 ha soit 10% du territoire communal.

- O2 : objectif activités

- maintenir la capacité d'accueil et de développement mesuré de la zone d'activités de Largente, lieu dit Cardayre avec 2,55 ha dont 0,4 ha réservés à des parkings et bâtiments annexes pour le secteur dans le périmètre Sévés, seuil bas, de l'entreprise Agro d'oc

- O3 : objectif environnement

- contrôler la consommation de l'espace et l'étalement urbain
- Préserver les éléments constitutifs de la TVB, en particulier continuités supra-communales, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques
- préserver et valoriser les espèces remarquables ainsi que les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires »

*Les 4 orientations thématiques sont :

- OT1 : Le renforcement du centre villageois:

- Organiser les futurs quartiers proches du village, notamment les Usclades (liaisons douces)
- Favoriser la mixité sociale (accueil d'une population plus jeune, plus mobile, aux revenus plus modestes)
- Assurer une transition douce entre ces nouveaux secteurs d'habitat et le site très qualitatif du château (grandes parcelles coté château, bâti plus resserré côté village)

- A moyen et long terme, envisager le développement du secteur situé au sud du chemin du château et du secteur au sud du chemin des Pyrénées en prenant soin d'éviter tout enclavement du réservoir de biodiversité que constitue le parc du château,
- Compléter l'urbanisation des secteurs des Usclades et des Urbanes en sécurisant les accès (accès regroupés)
- Développer et diversifier l'offre d'équipements publics (aménager des terrains communaux, en acquérir de nouveaux)
- Sécuriser les déplacements sur la RD 161 (aménagement pour réduire la vitesse, déplacements doux, entrée Nord du village affirmée comme entrée principale)
- **OT2 : Un développement équilibré pour maintenir la qualité de l'environnement:**
 - Affirmation d'une entité urbaine de qualité (limiter et organiser les déplacements internes à la commune grâce à un maillage urbain efficace et de qualité, développer le maillage des liaisons douces, affirmer une identité urbaine de qualité, créer de nouveaux espaces publics ou espaces verts, préserver la végétation existante, préserver et valoriser le site du château, mettre en place des dispositions réglementaires pour optimiser la qualité de vie au sein des logements, favoriser les modes de constructions durables, conforter le pôle d'activités au sud du territoire)
 - Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (préserver le réservoir de biodiversité du parc du château, protéger les corridors de déplacement de la faune, maintenir la trame végétale interstitielle, préserver et conforter les espaces verts des espaces publics, ainsi que les mares et les plans d'eau, valoriser les éléments de nature « ordinaire » et les intégrer au développement urbain)
 - Anticiper la mise en 2x2 voies de la RN 124 (préserver les éléments paysagers lors du remembrement, maintenir des prairies et des boisements matures, sauvegarder des cours d'eau et des habitats aquatiques et riverains, maintenir la couverture permanente sur les versants pentus, limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols en promouvant des techniques de gestion alternatives des eaux pluviales, éviter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques)
- **OT3 : une évolution maîtrisée grâce au phasage du développement**
 - Phaser le développement de l'urbanisation pour permettre à la commune de développer ses équipements de manière raisonnée
 - Profiter du déploiement du réseau de fibre optique pour renforcer l'attractivité du territoire
- **OT4 : Des mesures qui prennent en compte et préservent les éléments paysagers et l'activité agricole.**
 - Valoriser le cadre bâti ancien et les éléments du petit patrimoine bâti
 - Autoriser le changement de situation des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural
 - Préserver le site du château et de ses abords
 - Limiter l'urbanisation à des zones bien spécifiques pour enrayer le mitage
 - Préserver de l'urbanisation les abords des sites agricoles (écart de 100 m)

- Assurer aux exploitations agricoles la possibilité de diversifier leurs activités (vente directe, tourisme vert, ...)

Les orientations permettront notamment:

- d'organiser et de maîtriser le développement à court, moyen et long terme urbain en valorisant les qualités du cadre de vie (l'environnement, les paysages, le patrimoine bâti,...)
- de préserver les intérêts des activités agricoles,
- de permettre le développement d'autres activités économiques,
- le renforcement du centre-bourg,
- la recherche d'une mixité urbaine du point de vue de la coexistence des différentes fonctions et de la diversité sociale des habitants.

b) les différentes zones du PLU

Zone urbaine (U), à vocation principale d'habitat, correspond 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.

Elle comprend deux types de zones :

- La zone U, au centre-bourg, intégrant les bâtiments anciens et les extensions pavillonnaires récentes mais aussi deux autres zones secondaires situées sur la partie sud de la commune.
- La zone UX, qui correspond à une partie de la zone d'activités située en bordure de la RN124 et instaurée en concertation avec la commune de Monferran-Savès.

Zone à urbaniser (AU), à vocation principale d'habitat également, et qui n'exclut pas l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat, dans un principe de mixité urbaine.

- Zone AU1 "Au levant du château", mise en place dans le PLU approuvé de 2010; elle dispose d'un permis d'aménager accordé basé sur la réalisation de 14 logements.
- Zone AU1 "Au Soulan de Joly", réduite de 6,72 ha par rapport au PLU existant.
- Zone AU2 "Les Usclades", mise en place dans le PLU approuvé de 2010, est réduite de 4000 m² sur sa partie Ouest.
Son urbanisation conduira à la réalisation d'aménagements visant au ralentissement de la vitesse des véhicules sur la RD161 et à la sécurisation des déplacements.

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 :

- 2 secteurs Aag identifiant les exploitations agricoles,
- 9 secteurs Ah, identifiant l'implantation d'habitat isolé, sans lien avec l'agriculture.

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, soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

Elle intègre :

-Pour le coeur de biodiversité "parc et château" du Village, le parc et la parcelle devant le château

-Pour les corridors de liaison écologique, une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau concernés et largeur totale de 15 mètres au niveau des chemins.

-Pour les espaces interstitiels

a. Cours d'eau : classement en zone N, plus largeur de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau.

b. Zones humides : classement en zone N, incluant une zone tampon de 10 mètres et identification comme élément paysager à protéger (article L151-23).

- **2 emplacements réservés**, au bénéfice de la commune ayant pour objet l'aménagement de voies de désenclavement, au niveau de la zone urbaine au sud du village.

- **Des espaces boisés classés (EBC)**

- 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, haies champêtres et les arbres isolés présents au sein du coeur de biodiversité, des corridors de liaisons écologiques, ainsi qu'en bordure de route,
- l'ensemble des boisements de la commune : le bois du château et les petits massifs situés sur les pointes sud et nord-ouest de la commune.

- **Des éléments de paysage à préserver**

- o Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - le château et une partie de son parc
- o Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Cours d'eau: le ruisseau du Gay, ainsi que les autres ruisseaux principaux de la commune,
 - Douze mares,
 - Cinq plans d'eau et leur végétation riveraine
 - Une zone humide, située le long du ruisseau du Gay au niveau de la pointe nord-ouest de la commune
 - 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.

- o Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à conserver le cheminement doux situé au nord du village, en direction de l'Isle-Jourdain et il suit le ruisseau constituant la limite communale.

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

Elles visent à privilégier un habitat diversifié, à organiser les accès et la desserte, à prendre en compte paysage et environnement et concernent 2 secteurs AU1 et 1 secteur AU2, zones à urbaniser, situées au sein ou en prolongement du village :

- Zone AU1 "Au Levant du château",
- Zone AU1 "Au Soulan de Joly",
- Zone AU2 "Aux Usclades".

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	U	27,33	U	39,65
Urbanisation future	AU et AU0	26,24	AU1 et AU2	9,8
Parties constructibles réaffectées	N1 en U Na en U	0,59 0,69		
Total urbanisation		54,85		49,45
activités	UX		UX	2,76
Activités futures	AUX	2,76		
Total activités		2,76		2,76
Total constructible		57,61		52,21
agricole	A	438,27	A,Aag, Ah	432,88
Naturelle hors parties réaffectées	N1, Na, N	14,12	N	24,91
	total	510		510

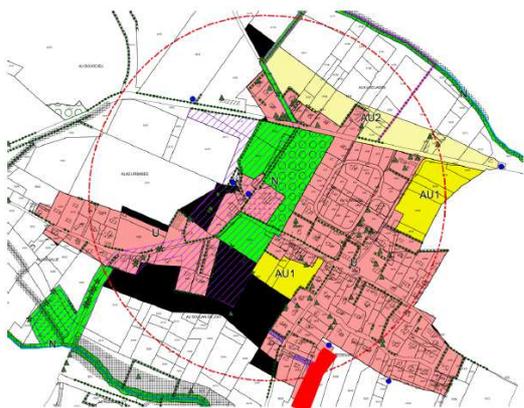
Le Projet de révision du PLU développe à l'urbanisation certains secteurs et en réduit d'autres. Les zones réservées à l'habitat passent ainsi de 54,85 ha à 49,45, soit une diminution de 5,4 ha. Celles destinées à l'activité restent stables.

La diminution totale des parties urbanisables est donc de 5,4ha. Les secteurs N1 et Na sont transférés en totalité, sauf secteurs réaffectés, dans les zones Aag et Nh ce qui ne fausse pas la comparaison des secteurs urbanisés.

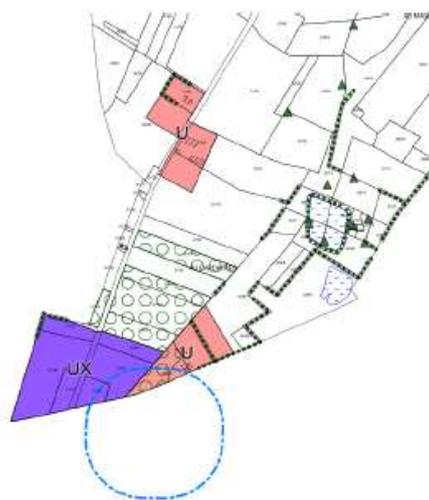
Les parties regagnées en faveur des zones A et N sont identifiées en noir sur les cartes suivantes. Le SCOT précise que l'espace urbain ne doit pas dépasser plus de 9% du territoire intercommunal. A ce titre ce sont 58 ha qui sont attribués à cette commune (55 pour l'habitat et 3 ha pour les activités).

Centre bourg

Terrains restitués à la zone agricole (en noir)
Terrains agricoles devenus constructibles (en rouge)



Zone sud du territoire



D) L'enquête publique

1) Opérations préliminaires

a) Dispositions préalables

Par délibération du 9 octobre 2014, le Conseil Municipal de Clermont-Savès a décidé de prescrire la 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 ainsi qu'un poste informatique, disposé en mairie permettent d'accéder au dossier d'enquête pendant toute la durée de celle-ci.

Toutes les observations, propositions et contre-propositions transmises par courriel ou 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)

PPA	date notification du dossier PPA	date limite pour retour avis	date de réception avis
Préfecture du Gers - DDT	19/01/2017	19/04/2017	24/05/2017
Conseil Régional de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées	19/01/2017	19/04/2017	
Conseil Départemental du Gers	19/01/2017	19/04/2017	18/04/2017
Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers	19/01/2017	19/04/2017	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gers	19/01/2017	19/04/2017	19/01/2017
Chambre de l'Agriculture du Gers	19/01/2017	19/04/2017	12/04/2017
Syndicat Mixte du SCOT de GASCOGNE	19/01/2017	19/04/2017	
Centre Régional de la Propriété Forestière de Midi-Pyrénées	19/01/2017	19/04/2017	
CDPENAF	25/01/2017	25/04/2017	16/03/2017
Mairie de Monferran Savès	20/01/2017	20/04/2017	
Mairie de Razengues	20/01/2017	20/04/2017	
Mairie Isle-Jourdain	20/01/2017	20/04/2017	
Mairie Beaupuy	20/01/2017	20/04/2017	

Au vu de ce tableau, on constate que la Préfecture du Gers - DDT Service Territoire et Patrimoine - a répondu au-delà du délai de 3 mois qui lui était imparti. Selon l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, 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.

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 17, hors page de garde et sommaire), avec
 - Délibération de prescription du PLU – 09/10/2014
 - Délibération d'approbation du PADD – 19/11/2015
 - Délibération de transfert de l'étude à la CCGT- 24/03/2016
 - 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 79, hors page de garde et sommaire), avec :
 - 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)
 - les avis des PPA (avis détaillés en annexe 7)
 - CDPENAF, le 16 mars 2017
 - Département du Gers, le 18 avril 2017
 - Chambre d'Agriculture du Gers, le 12 avril
 - Chambre des métiers et de l'Artisanat, le 19 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 20, hors page de garde et sommaire),
 - Délibération du conseil municipal du 09/10/2014 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
 - La réunion publique communale : 1 tenue
 - 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 en zone constructible avec des réponses parfois positives
 - 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
 - La réunion publique communale : présentation complète du projet communal (diagnostic et enjeux, PADD, règlement, OAP)
- Les annexes avec les comptes-rendus synthétiques des 3 réunions intercommunales et de la réunion communale

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

☛ **Pièce n° 1:**

- Rapport de Présentation (pages 1 à 146, hors page de garde et sommaire), comportant :

- 1) Une introduction (page 1 à 6)
- 2) Chapitre 1 : le diagnostic territorial (pages 7 à 41)
- 3) Chapitre 2 : l'état initial de l'environnement (pages 42 à 55)
- 4) Chapitre 3 : le cadre de vie (pages 56 à 71)
- 4) Chapitre 4 : Synthèse du diagnostic (pages 72 à 80)
- 5) Chapitre 5 : la justification des choix retenus (pages 81 à 108)
- 5) Chapitre 6 : la compatibilité du PLU (pages 109 à 125)
- 6) Chapitre 7 : la prise en compte du SRCE et du PCE (pages 126 à 129)
- 7) Chapitre 8 : les incidences du PLU sur l'environnement (pages 130 à 142)

Les ANNEXES (pages 143 à 145)

Coordonnées des bureaux d'études page 146

☛ **Pièce n° 2:**

- Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) (pages 1 à 10, hors page de garde et sommaire)

☛ **Pièce n° 3: Règlement**

3.1 –Règlement - Dispositions réglementaires. (pages 1 à 48, hors page de garde et sommaire)

3.2- Règlement : documents graphiques

3.2.1- plan de zonage général, échelle 1/5000^{ème}

3.2.2-plan de zonage "Le village", échelle 1/2000^{ème}

☛ **Pièce n° 4: Annexes**

- **4.1 Annexes sanitaires**

4.1.1-notice sanitaire (pages 1 et 2, hors page de garde)

4.1.2-plan du réseau AEP, échelle 1/5000^{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 1/5000^{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 Clermont-Savès »- 6 novembre 2015, pages 1 à 3,

4.2.6-règlement du PPRN « risques inondation de la commune de Clermont-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 5, 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 la désignation d'une commission d'enquête (demande enregistrée au TA, le 20/06/2017).

Par décision n° E17000102 / 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, Ingénieur qualité,
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, afin d'examiner les modalités pratiques relatives à l'enquête publique 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 obtenus 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 28 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 :

- une zone U (superficie totale de 39,65 ha dont 8,84 ha de foncier disponible) :
 - au village: sur une superficie totale de 37,43 ha, une superficie foncière disponible de 7,94 ha,
 - au Rouchelet: sur une superficie totale de 1,21 ha, une superficie foncière disponible de 0,59 ha,
 - Cardayres: sur une superficie totale de 1,01 ha, une superficie foncière disponible de 0,31 ha

Ces zones permettront la construction de 49 logements (132 habitants).

- Une zone Ux: superficie de 2,76 ha
- une zone AU (superficie totale de 9,80 ha dont 8,89 ha de foncier disponible):
 - Est village - AU1: sur une superficie totale de 2,83 ha, une superficie foncière disponible de 2,83 ha,
 - Sud village - AU1: sur une superficie totale de 1,50 ha, une superficie foncière disponible de 1,50 ha,
 - AU2: sur une superficie totale de 5,47 ha, une superficie foncière disponible de 4,56 ha.

Ces zones permettront la construction de 42 logements (113 habitants)

A noter que les coefficients permettant de passer de la superficie théorique disponible à la surface potentiellement urbanisable sont basés sur les chiffres suivants : 15% pour la densification de jardin, 85% pour la densification des dents creuses, 91% en extension urbaine.

- une zone A
 - Aag: 2,40 ha
 - Ah: 4,55 ha
 - A: 425,93 ha
- une zone N: 24,91 ha

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 en mairie, en format A4.

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 4 points, au niveau de carrefours (chacun en bord de voie publique)-cf annexe 10.

Le président de la commission d'enquête a pu constater que l'affichage était toujours en place, lors de ses visites, les 11 septembre et 16 octobre 2017.

Le maire a également fait distribuer l'avis d'enquête dans les boîtes à lettres et a fait parvenir un courrier, en date du 17 août 2017 à tous les propriétaires ne résidant pas sur la commune, avec copie de l'avis d'enquête (annexe 11)

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).

e) Modalités de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 11 septembre 2017, 9h, au vendredi 13 octobre 2017, 12h. Le public a pu consulter le dossier en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels: les lundis de 13h à 18h, jeudis de 13h à 19h, vendredis de 8h 30 à 11 h 30.

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 publique.

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 13 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 de 14h à 17h, jeudi 21 septembre de 14h à 17h, jeudi 5 octobre de 14h à 17h et le vendredi 13 octobre 2017 de 9h à 12h, suivant le tableau ci-après.

Dates	R. Seigneurie	V. Angelé	M. Raget
Lundi 11/09/2017, 14h à 17h	X		
Samedi 23/09/2017, 9h à 12 h			X
Jeudi 05/10/2017, 14h à 17 h		X	
Vendredi 13/10/2017, 9h à 12 h		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 courriels 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

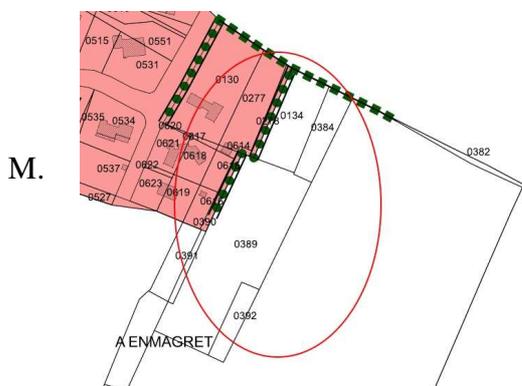
i) Compte rendu des permanences

-Permanence du 11 septembre 2017

☛ 1) Observation - OE1 de M.Ghirardi Pierre et de Mme Fagedet Lise :

Ils souhaitent que sur les parcelles n° 134, 278, 384, 389, 390, 392 à En Magret, aujourd'hui regroupées sous un seul numéro, il y ait un secteur constructible. Après discussion, ils ont pris note de l'information du maire concernant un manque de puissance électrique.

Leur observation est inscrite au registre.



→ Réponse CCGT Avis défavorable

le Maire rappelle le manque de puissance du réseau électrique qui ne permet pas une extension de l'urbanisation sur ce secteur du village.

☛ Analyse de la commission d'enquête – A1

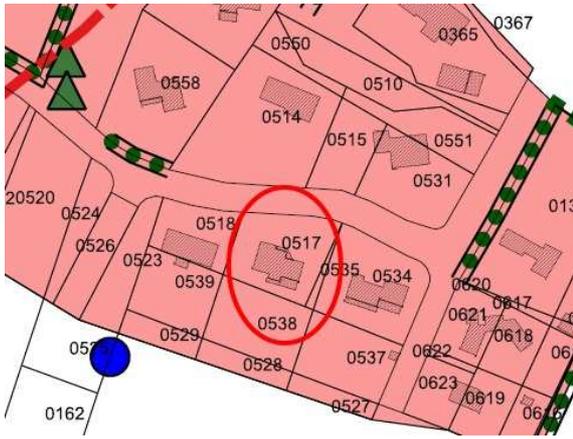
La révision du PLU a pu intégrer les parcelles 277 et les 2 autres immédiatement au Sud, anciennement n° 279, qui n'étaient pas constructibles dans le PLU actuel. Les demandeurs ont eu, de la part du maire, l'explication de la non intégration de leurs parcelles en zone constructible.

Un courriel du 16 octobre 2017, issu du Syndicat d'Energies du Gers confirme que ce secteur est à 50 m de l'extrémité du réseau BT qui pourrait être vite saturé en cas de densification importante et entraînerait la construction d'un poste HTA/BT avec une dépense communale importante.

☛ 2) Observation – OE2 de Mme Fabienne Sansas- 32600- Clermont Savès

Sur l'ensemble de la commune, serait-il possible de demander aux propriétaires de construire des maisons sans étage afin de ne pas gêner les voisins et conserver le cadre de vie et les vues si agréables à Clermont Savès. Son observation est inscrite au registre.

un



→ Réponse CCGT

Avis défavorable

Des maisons traditionnelles possèdent étage sur la commune...

Comment répondre à la demande de l'Etat de favoriser la densité et de réduire la consommation de terres agricoles si les constructions en R+1 sont interdites?

☞ **Analyse de la commission d'enquête- A2** : le règlement prévoit que, dans les zones constructibles, la taille des maisons soit limitée à 1 seul étage. En outre la dimension des lots, telle que correspondant à la volonté de la municipalité, affichée dans le dossier (PADD et rapport de présentation) varie de 1070 m² en secteur de densification à 1900 m² en secteur d'extension urbaine ce qui facilitera des secteurs dégagés pour la vue. Dans certains secteurs, à pente prononcée, la vue sera encore plus facilement dégagée.

Depuis les analyses faites sur la consommation de surfaces agricoles, la volonté du législateur depuis la loi SRU en 2000 et celles suivantes vont dans le sens de réduire la consommation de ces espaces qui disparaissent principalement au profit de surfaces artificialisées et urbanisées. L'autorisation de prévoir 1 étage est un premier pas dans le sens de cette volonté en évitant d'étaler les constructions et en permettant ainsi de limiter le terrain nécessaire pour construire.

Dans le village, on trouve quelques maisons d'habitations anciennes à un étage, chemin du Pésiguan, chemin du Soulan de Joly, chemin du château avec également une grange correspondant à du N+1 dans ce dernier. Eu égard aux pentes prononcées, la construction d'un étage est parfois indispensable (cf maison à l'angle du chemin du Magnas). Les maisons anciennes typiques du Gers sont présentées, sur internet, avec 1 étage.

☛ 3) Observation orale- OO1 de M. Rossel – 32600- Clermont Savès

Il est propriétaire des parcelles 194 et 360 (qui seront numérotées respectivement 11 et 10 dans le nouveau parcellaire). Sur la parcelle 194, d'environ 394 m², il y a une ruine et la parcelle est classée U sur le PLU actuellement en vigueur. Sur cette parcelle, il a un CU du 29/09/2016 et une déclaration préalable. Il est en train de vendre ce terrain avec un complément sur la parcelle 360 pour construire une habitation. Il craint de ne pouvoir obtenir le permis de construire sur la base de l'ancien PLU et de ne pouvoir le proroger, les taxes ayant changé sur la commune. Il souhaite donc que la parcelle 194 soit classée en U, dans le futur PLU, comme c'était le cas sur le PLU qui est encore en vigueur, avec un léger débordement sur la parcelle 360 pour mettre terrasse et petite piscine.

Il n'a pas fait d'observation écrite sur le registre mais reviendra pour en déposer une.

☞ **Analyse de la commission d'enquête- A3** : se reporter à l'observation OE 6, affectée du n° 7

-Permanence du 23 septembre 2017

☛ **4) Observation-OE3 de M. et Mme FASANINO-** Le Mage (61) (courrier en date du 13/09/17 adressée au Président de la commission d'enquête) : il y est demandé que les parcelles 242, 243 et 293 soient classées en zone U (actuellement en zone A).

☞ **Analyse de la commission d'enquête- A4** : se reporter à l'observation OE 4 affectée du n°5



5) Observation –OE4 - 2^{ème} lettre de Lettre de M. et Mme FASANINO en date du 13/09/17 (remise par le maire de la commune car adressée à son attention) qui demandent que les parcelles 242, 243 et 293 soient classées en zone U. La présente est accompagnée de trois documents cadastraux.

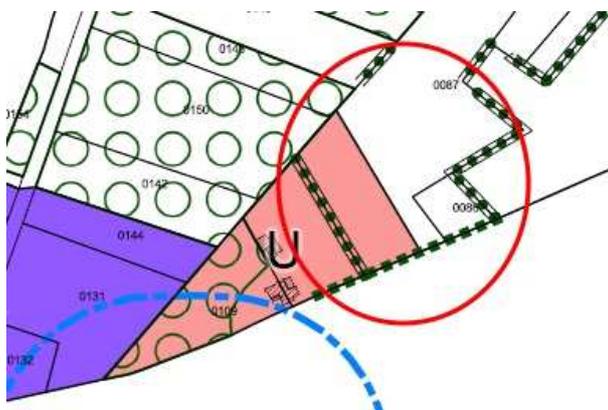
Elle est identique en tout point à celle listée en observation n°3

→Réponse CCGT

Avis favorable (pour partie)

Une partie des parcelles 242 et 243 sera intégrée à la zone U : l'unité foncière constructible passera ainsi d'environ 650 m² à 1300 m².

☞ Analyse de la commission d'enquête– A5: Le découpage de la zone constructible est assez variable sur la profondeur des terrains et tout particulièrement en partie Ouest de la parcelle 243 qui semble avoir une profondeur de moins de 20 m à compter du chemin du Soulan de Joly. Il est logique que la profondeur des terrains soit assez constante par souci de traitement identique pour tous. Des terrains peu profonds, bordés par une zone A peuvent poser problème pour traiter des annexes à la maison. La CE est favorable à une profondeur de terrain identique sur les limites Ouest et Est, calquée sur la profondeur à l'Est, soit 37 m environ, ce qui fait un secteur parallèle au chemin.



☞ 6) Observation - OE 5 de M. HOURTIES Louis – le Cardayre- Il demande que 3000 m² de la parcelle C 87 soit maintenu en zone constructible. La parcelle est en fermage, située à 30 m de sa maison d'habitation et en prolongement des bâtiments de la zone artisanale de Largete et donc à proximité de tous les réseaux et en bordure d'un chemin goudronné. Ceci est dans le but d'un rapprochement familial. (il joint le courrier du 24 mai 2017 du préfet du Gers concernant l'avis de l'Etat)

→Réponse CCGT

Avis défavorable

La zone U est supprimée du PLU conformément à l'avis de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et de l'Etat sur le dossier de PLU arrêté.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A6:

Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable pour l'urbanisation sur cette parcelle. La DDT et le Département s'interrogent sur l'opportunité d'ouvrir des sites isolés tels celui-ci. Ce terrain cumule de nombreux inconvénients : une partie en EBC, bordée sur sa façade Nord-Ouest par un autre EBC imposant un recul de 5 m, bordé sur sa face Sud-Est par une haie classée linéaire en EBC, en secteur diffus entraînant du mitage et à proximité immédiate d'une zone industrielle comportant des activités avec un périmètre ICPE classé Seveso. Il ne peut donc être donné une suite favorable à cette demande et à ce projet de classement. La partie déjà construite est à classer en Ah.



☛7) **Observation - OE 6 de M. ROSSEL Gérard**- 7 chemin du Soulan de Joly :Propriétaire indivis avec son père de la parcelle 194, il est en train de vendre cette parcelle pour construction d'une maison d'habitation et il souhaite une extension de la parcelle 194 sur une partie de la parcelle 360 (avancée de 10m de long, en gardant la largeur de la parcelle 194) pour faire une terrasse. L'acquéreur s'engage à faire une maison dans le respect des

obligations des bâtiments de France, en l'alignant sur la maison voisine n° 456. Dans le projet du nouveau PLU la parcelle 194 a été placée en zone naturelle. Il a un certificat d'urbanisme sur la parcelle 194 autorisant une extension sur la parcelle 360 non constructible pour atteindre les 1500 m², minimum nécessaire sur la commune. Or, à ce jour la parcelle 194 n'est plus en zone constructible. Actuellement une demande est en cours pour placer son père sous tutelle pour raison médicale. (il joint à sa demande le CU du 29/09/2016 et la non opposition à DP du 30/01/2017)

→Réponse CCGT
Avis favorable

☛ **Analyse de la commission d'enquête– A7**

Ce problème avait été exposé oralement lors de la permanence précédente en point 3 ci-dessus. Le 29 septembre 2016, un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré pour les parcelles 194 et 360 sur une superficie totale de 1500 m². Afin d'être cohérent avec les autorisations accordées, cette parcelle peut être rétablie en zone constructible, en alignant la partie Sud sur celle de la parcelle voisine n° 456, soit à environ 10 m de déplacement vers le Sud de la limite actuelle de la parcelle 194. Le reste peut être conservé en N. Si les parcelles possèdent une superficie comprise entre 1070 m² et 1900 m², tel qu'indiqué précédemment (analyse A2), rien n'impose un minimum de 1500 m².

☛8) **Observation - OE 7 de M. CHANDEZON Julien**- 105 chemin du Château : il souhaite que les hauteurs des maisons soient limitées à un rez-de-chaussée afin d'être en harmonie avec les maisons existantes. Il ne faut pas oublier que le village grossit car les personnes qui sont arrivées sont venues pour ne pas avoir des habitations trop proches ni hautes. Ce n'est pas L'Isle Jourdain. Surtout sur la zone AU1, au Sud du chemin du château qui, vu de la RN124 et du Sud du village, fera tâche à côté du château, ce qui n'est pas voulu.

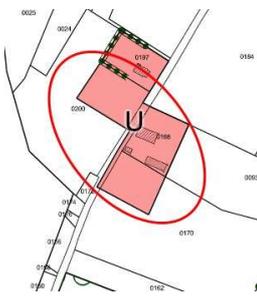
→Réponse CCGT
Avis défavorable

Des maisons traditionnelles possèdent un étage sur la commune...

Comment répondre à la demande de l'Etat de favoriser la densité et de réduire la consommation de terres agricoles si les constructions en R+1 sont interdites?

☛ **Analyse de la commission d'enquête– A8** : comme indiqué précédemment, au titre de l'observation n°2, le règlement n'autorise que des maisons à 1 étage maximum, sur des parcelles prévues de taille entre 1070 et 1900 m², garantissant des possibilités de s'écarter de la maison voisine.

-Permanence du 5 octobre 2017



☛9) **Observation- OE 8 de M Baron Denis "Rouchelet" et "Nescot"** – Parcelles 170 et 200 : il demande de maintenir les 2 terrains en zone U, à Rouchelet, en contre-partie d'avoir vendu 4 terrains à la commune de Clermont-Savès.

→Réponse CCGT
Avis défavorable

La zone U est supprimée du PLU conformément à l'avis de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et de l'Etat sur le dossier de PLU arrêté.

A noter, la zone U permettant de fait le changement de destination des bâtiments existants, la suppression de la zone U, et donc le classement en secteur Ah, s'accompagne de l'identification d'un bâtiment agricole d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination (le bâtiment le plus au sud de la zone).

☞ Analyse de la commission d'enquête- A9

Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable pour l'urbanisation sur ces parcelles. La DDT et le département s'interrogent sur l'opportunité d'ouvrir des sites isolés tels celui-ci. Ces terrains, en secteur diffus, très à l'écart du bourg, entraînent du mitage. Il ne peut donc être donné une suite favorable à cette demande et à ce projet de classement. La partie déjà construite doit être classée en Ah.

☞10) Visite V1 de M. et Mme Gaston Béatrice : Ils ont pris connaissance du projet. Ils sont propriétaires des terrains de la zone AU 1 "Au château" et d'une grande partie de la zone AU2 "Aux Usclades" et déposeront un courrier ultérieurement.

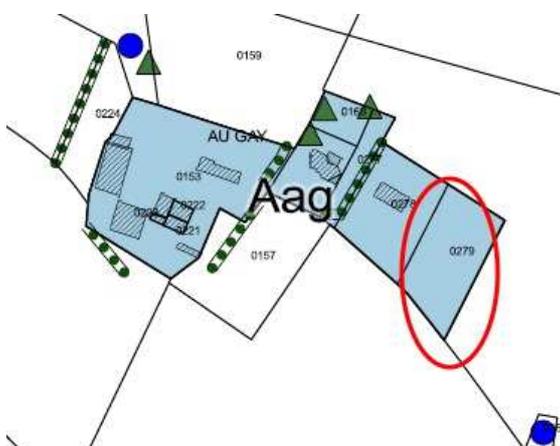
☞ Analyse de la commission d'enquête- A10 : voir leur observation en n°18 (OE14)

☞11) Visite V2 de l'indivision Castex pour consulter du document graphique

☞ Analyse de la commission d'enquête- A11 : La CE n'a pas d'observation à formuler

☞12) Observation- OE 9 de M. Rossel demande que la parcelle 194 soit classée en zone U comme dans le PLU en vigueur (vente en cours).

☞ Analyse de la commission d'enquête- A12 : se reporter à la réponse en observation OE6 affectée du n°7



☞13) Observation - OE 10 de M. Dethomas J-P :

Il demande que la parcelle 279 "Au Gay" soit maintenue en secteur Aag. Elle est destinée à l'habitation de son fils qui va reprendre l'exploitation dans 1 an (départ à la retraite de la mère exploitante).

→Réponse CCGT

Avis favorable

Le classement en secteur Aag est maintenu. C'est au moment de l'instruction du permis de construire que le service ADS, en concertation avec la Chambre d'agriculture, accordera l'habitation si elle est

nécessaire à l'activité agricole et si elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.

☞ Analyse de la commission d'enquête- A13

Son 1^{er} fils, a construit sur la parcelle 278 et c'est lui qui reprend la succession de l'entreprise d'autobus. Par contre, c'est son 2^{ème} fils qui reprend la succession sur la partie agricole et souhaite s'installer sur la parcelle 279.

La demande semble donc bien répondre à l'installation d'un jeune agriculteur pour reprendre l'exploitation familiale. Toutefois la parcelle 279 (AL5 dans le nouveau cadastre) a une surface d'environ 3100 m2. Pour installer la maison d'habitation et être cohérent avec le reste du dossier une surface réduite de moitié suffirait, le reste de la parcelle étant classée en A. Les autres installations agricoles nécessaires à son activité pourraient se créer sur la zone A.

Avis favorable de la CE dans ces conditions, soit donc partiellement et pas toute la parcelle.(Ressort du tableau PPA à 3 colonnes, remarque n° 5 DDT).



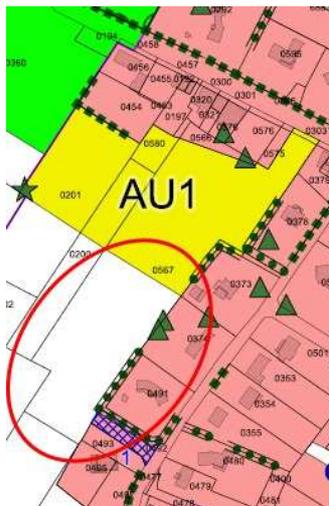
☛ **14) Observation - OE 11 de M. Mégrier Patrick** – 150 chemin du Magnas– Parcelle 501 – constate qu'il y a 3 arbres à protéger (peuplier) sur sa parcelle. Pour des raisons de sécurité, il doit les couper et ils seront remplacés en nombre.

➔ **Réponse CCGT**

Le règlement du PLU prévoit ce cas de figure : la coupe est autorisée pour raison de sécurité si les arbres sont remplacés.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A14**

Ces arbres sont protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Leur abattage est règlementé par l'article R 421-23 du même code (déclaration préalable)



☛ **15) Observation - OE 12 de M. Faure Jean-Claude :**

-Propriétaire de la zone AU1 du "Soulan de Joly" a été informé de l'avis défavorable de l'ABF concernant la parcelle 201 et demande donc le report de cette surface sur la parcelle 567. A noter qu'il y a une sortie sur le chemin communal du Magnas, contigu à la parcelle 493.

➔ **Réponse CCGT**

Avis favorable

Suite aux discussions engagées avec l'ABF, c'est l'intégralité de la parcelle qui sera classée en zone AU1.

A noter, cette évolution entrainera une augmentation de la superficie de la zone AU1 qui sera strictement compensée par la suppression des trois zones U du sud de la commune. L'enveloppe d'extension urbaine reste ainsi équivalente ce qui était nécessaire pour rester cohérent avec les objectifs chiffrés du PADD.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A15**

L'avis de l'ABF s'est manifesté via les observations formulées par la DDT. Toutefois, la pertinence de la demande se pose. En effet, le chemin du château comporte, dans cette zone une 1^{ère} rangée de maisons existante. Par rapport au château, la zone AU1 se trouve en 2^{ème} rideau sur des terrains en pente assez marquée et donc plus bas que les maisons existantes. Ainsi, pas de gêne de visibilité depuis le château, le règlement ne prévoyant, au maximum, que 1 étage sur rez de chaussée. Quant à la vision vers le château, depuis le RN124, on est à 1150 m de ce qui va devenir une voie rapide, avec plusieurs haies boisées bordant la route et donc une vision fugitive et lointaine vers Clermont Savès. Pour la vision vers le château depuis le chemin du Magnas, le nombre de constructions existantes et la topographie empêchent quasiment toute visibilité. Le seul avantage de modifier la disposition de la zone AU1 réside dans la distribution de toute la zone, possible via l'emplacement réservé n°1.

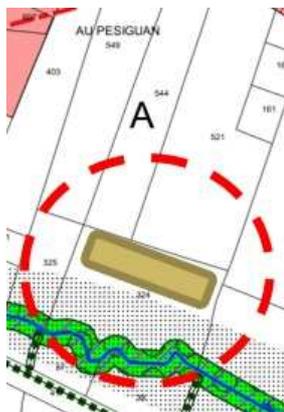
En outre cette zone est déjà réduite de 6,72 ha par rapport au PLU en vigueur. L'emplacement réservé n°1 permet, si le secteur AU1 est modifié, un rôle accru pour desservir de suite, tout le secteur AU1 (Ressort du tableau PPA à 3 colonnes)



Vue sur Clermont Savès et son château depuis la RN124. La future voie rapide sera légèrement plus éloignée que la route actuelle



1^{ère} rangée de maisons le long du chemin du Château et relief plongeant au niveau de l'emplacement du secteur AU1



Propriétaire de la parcelle 324: il a été informé du souhait de la mairie de créer un emplacement réservé à cet endroit en vue de l'implantation d'une station d'épuration et n'émet aucune opposition.

→ Réponse CCGT

La commune a d'ores et déjà alerté le SEBCS sur cette possibilité dans le courrier qu'elle lui a adressé afin de demander l'établissement d'un projet de création d'un réseau d'assainissement collectif.

☞ Analyse de la commission d'enquête- A15 bis

Si les études avec le SEBCS sont suffisamment avancées pour justifier ce choix de terrain, un emplacement réservé aurait pu marquer la volonté de la collectivité de réaliser rapidement cette installation.

☞ 15) Observation- OE 13 de M. et Mme Godaro Guillaume- 111 chemin du château : il serait souhaitable de limiter la zone de construction afin de préserver l'aspect du village et que Clermont ne devienne pas une cité dortoir comme a pu le devenir Fontenilles. Nous sommes venus à Clermont car c'était un petit village, sinon nous aurions choisi la ville si c'est pour être cernés de lotissements. Non aux maisons N+1 pour être en harmonie avec le centre du village. Le château est classé, on ne comprend pas l'hétérogénéité des constructions des jardins du Château : volets roulants à volonté, du gris et encore du gris. Les règles peuvent vite changer lorsqu'il faut vendre. En zone U, les haies doivent être champêtres ; ce n'est pas le cas pour tous.

→Réponse CCGT

Avis défavorable

Des maisons traditionnelles possèdent un étage sur la commune...

Comment répondre à la demande de l'Etat de favoriser la densité et de réduire la consommation de terres agricoles si les constructions en R+1 sont interdites?

Le règlement impose des haies champêtres.

☞ Analyse de la commission d'enquête- A16

Le règlement prévoit que, dans les zones constructibles, la taille des maisons soit limitée à 1 seul étage. En outre la dimension des lots telle qu'indiquée dans le dossier (PADD et rapport de présentation) varie de 1070 m² en secteur de densification à 1900 m² en secteur d'extension urbaine. Toutefois, la dimension moyenne des lots reste d'une taille de commune rurale. Toutes les constructions à l'intérieur du périmètre du site classé restent soumises à l'avis de l'ABF.

Voir, en complément, la réponse faite dans le cadre de l'observation n°2

-Permanence du 13 /10/2017

☛16) Visite V3 de M et Mme Garcia parcelle B153, 156, 478 et 483

Consultation du document graphique

☞ Analyse de la commission d'enquête- A17 : ne nécessite pas de remarques de la part de la CE

☛17) Visite V4 de M. Rossell G : Consultation du document graphique

☞ Analyse de la commission d'enquête- A18 : ne nécessite pas de remarques de la part de la CE



☛18) Observation- OE 14 de Mme Gaston Béatrice souhaiterait l'extension de la zone AU2 "Aux Usclades" au nord de la voirie prévue sur le PLU initial, ce qui lui permettrait de mieux amortir le coût excessif de cette très longue voirie desservant le futur lotissement). De plus, l'extension pourrait aussi justifier la réalisation d'un assainissement "semi-collectif" en cohérence avec son projet, mais aussi, éventuellement, donner la possibilité de raccorder

toutes les maisons existantes bordant la départementale D161.

→Réponse CCGT

Avis défavorable

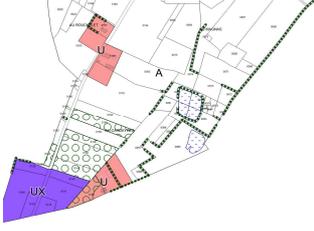
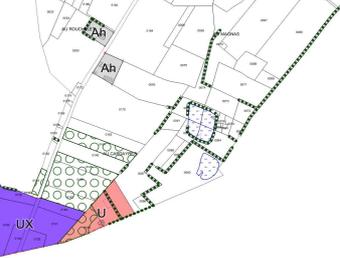
La commune est contrainte dans le dimensionnement de son projet ce qui limite, notamment la superficie des zones d'extension urbaine.

L'extension de la zone AU2 ne serait ainsi possible que si la commune retirait une superficie équivalente sur d'autres zones AU1, dont l'urbanisation est prévue à court terme. Cette évolution n'est donc pas envisageable aujourd'hui.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A19 :** La demande n'est pas très explicite sur l'agrandissement demandé. La zone constructible est actuellement calquée sur celle qui figure dans le PLU initial. Cette zone permet 4,15 ha effectivement constructibles avec 7 logements/ha, soit 29 logements. Une extension de la zone semble prématurée. En outre, ce secteur est peu urbanisé et son caractère rural prédomine. Le classement envisagé gomme déjà ce caractère rural.

j) avis des PPA et réponses aux avis

CDPENAF	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête (CE)
<p>1 – 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>	<p>1 – 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>Les dispositions réglementaires écrites, à l'image de celles qui sont proposées dans le 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 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...</p> <p>Dans l'attente des dispositions du PLUi-H, dont l'élaboration est aujourd'hui engagée, la Communauté de communes a fait le choix de maintenir les pastilles des secteurs habités (secteurs Ah) et des sièges d'exploitation (STECAL Aag) selon les délimitations du PLU en vigueur (sauf modification à la marge afin de mieux rendre compte l'occupation effective des parcelles sur le terrain (pour les secteurs habités) et après mise à jour de la liste des exploitations agricoles encore en activité, ce qui a conduit à la suppression de certains STECAL Aag.</p> <p>Ces STECAL Aag offrent des possibilités d'évolution plus importantes que le PLU en vigueur : extensions ou annexes des constructions existantes, constructions ou installations à usage agricole ou nécessaires à la diversification des exploitations agricoles.</p>	<p>Cette observation concerne peu cette commune qui compte 2 secteurs Aag à l'écart de l'urbanisation, plus un 3^{ème} susceptible de passer de Ah à Aag..</p> <p>Par contre, 3 exploitations sont situées en secteur U. Leur traitement est examiné plus loin.</p>

<p>2 – Vérifier que les sièges d’exploitations faisant l’objet de projet de diversification sont bien repérés en secteur Aag.</p>	<p>2 – Une vérification sera engagée avec la commune afin de vérifier que toutes les exploitations agricoles sont bien classées en secteur Aag. Si des exploitations se trouvaient en zone urbaine, le règlement sera complété afin de permettre leur évolution.</p>	<p>3 exploitations sont situées en secteur U. 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. (liste exploitation en question 12 DDT ci-après)</p>
<p>3 – Supprimer le deux zones U correspondant aux parcelles cadastrées C0170 et C0200 au lieu-dit « Rouchelet ».</p>	<p>3 – Les deux zones U seront supprimées du zonage du PLU. Les constructions isolées seront classées en secteur Ah conformément aux dispositions du PLU arrêté.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <div style="text-align: center;"> <p>-Le zonage du PLU arrêté</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <div style="text-align: center;"> <p>- Le zonage du PLU à approuver</p> </div> </div>	<p>Comme il est indiqué dans une réponse à la DDT, ce sont les 3 secteurs U qui seront classés Ah et non pas 2.</p> <p>Ce classement en Ah, pour éviter le mitage et, en plus se coller à un EBC pour la plus au Sud (parcelle 109), semble inévitable. La CE le préconise donc.</p> <p>Par contre, comme il est indiqué plus loin (observation 34 DDT), ce sont les 3 secteurs U qui doivent être classés Ah.</p> <p>Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.</p>
<p>Chambre des Métiers et de l’Artisanat</p>	<p>BE+CCGT+ELUS</p>	<p>Commission d’enquête</p>
<p>Avis favorable sans remarques</p>	<p>Pas de modification du PLU</p>	<p>Ce point n’appelle pas d’observation de la CE</p>
<p>Chambre d’Agriculture du Gers – CA32</p>	<p>BE+CCGT+ELUS</p>	<p>Commission d’enquête</p>
<p>1 - Retirer de la zone constructible les zones U aux lieux-dits « Nescot » et « Le Cardayre ».</p>	<p>3 – Les deux zones U seront supprimées du zonage du PLU.</p> <p>Les constructions isolées seront classées en secteur Ah conformément aux dispositions du PLU arrêté (cf observation 3 ci-dessus).</p>	<p>Voir réponse précédente sur le même sujet</p>
<p>2 - Classer tous les sièges d’exploitations en secteur Aag après consultation et accord express de chaque exploitant.</p> <p>Si des exploitations étaient maintenues en zone U, établir le règlement de la zone U conformément aux</p>	<p>2 - L’identification des exploitations a été refaite avec la commune. En cas de localisation d’une exploitation dans l’espace urbain, il y a en a deux dans ce cas, il était logique de privilégier un classement en zone urbaine de type U. Les autres exploitations isolées ont été classées en secteur Aag. Une exploitation avait été classée en secteur Ah, elle donnera lieu à la mise en place d’un secteur Aag.</p> <p>- Secteur Ah transformé en Aag</p>	<p>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, semble nécessaire. La CE préconise cette solution.</p> <p>La CE est favorable au classement en Aag de ce secteur</p>

<p>dispositions retenues dans les secteurs Aag.</p>	<p>Le zonage du PLU arrêté</p>  <p>Le zonage du PLU à approuver</p>  <p>Suite à la remarque de la CA32, le règlement de la zone U concernant les exploitations agricoles sera harmonisé avec celui du secteur Aag dans un principe d'équité entre les exploitants.</p>	<p>qui était en Ah et qui concerne l'EARL d'Empiroye (parcelle 40 à En Téalère)</p> <p>Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.</p>
<p>3 - Prescrire uniquement la mise en place d'une bande enherbée en bordure des lacs car le maintien d'un boisement sur leurs berges favorise l'installation d'une faune (ragondins) qui peut déstabiliser les berges</p>	<p>3 - Le PLU sera modifié en retenant la proposition d'imposer une bande enherbée en bordure des lacs, bande enherbée au-delà de laquelle les boisements pourront toutefois être maintenus.</p>	<p>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 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 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</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>

énoncées.		
5 - Article A1 de la zone A : indiquer que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.	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. 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 autorisées » autre manière de rédiger ce qui est prévue dans le règlement du PLU.	La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet
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). « Les bâtiments d'exploitations et installations techniques sont autorisés sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des zones d'habitat. En cas d'impossibilité les dispositions légales s'appliqueront ». « 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 ».	6 - Voir prise en compte ci-après L'alinéa 1 sera modifié dans ce sens. 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. 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, ... 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.	La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet. En effet, dans les dispositions légales la distance peut être réduite à 50 m dans certaines conditions (élevages). La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet
7 - Article A2 (zone A) : expliquer le terme « bâtiments principaux ».	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.	La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet
8 - Article A2 (secteur Aag) : Modifier la	8 - Voir prise en compte ci-après Le règlement sera modifié dans ce sens.	

<p>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>Toutes les constructions liés, utiles ou destinées à l'activité agricole et à sa diversification et au tourisme rural ».</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 règlement sera modifié dans ce sens.</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet. En effet, dans les dispositions légales la distance peut être réduite à 50 m dans certaines conditions.</p> <p>Concernant l'hébergement des personnes, l'article L151-13 CU le rend possible, 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. Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.</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>Se reporter à la définition, page 2 du règlement</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. En outre, les secteurs concernés sont peu nombreux sur cette commune.</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</p>	<p>Aucun bâtiment de ce type n'étant identifié, pas de remarque.</p>

	agricole et sans lien avec l'agriculture, dont le PLU doit prévoir les évolutions, et donc la hauteur. A noter : aucun « autre bâtiment d'activités » n'a été identifié sur la commune de Clermont Savès.	
13 - Article B2-6 : Indiquer que les clôtures spécifiques aux parcours d'élevages sont autorisées.	13- L'article B2-6 des dispositions générales du règlement précise 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.	La CE est favorable à l'ajout de cette précision.
14 - Article C1-1 : Compléter le règlement afin de préciser les conditions de modification d'un accès.	14 - Le règlement du PLU n'est pas sensé rappeler les dispositions des autres réglementations s'appliquant de fait. La rédaction du règlement ne sera pas modifiée.	La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet.
Conseil départemental du Gers	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête
Observations générales 1 - Rappel de la délibération de l'assemblée délibérante du 17 mars 2017.	1- L'observation ne nécessite pas de modification du PLU.	Les observations générales n'appellent pas de remarques de la part de la CE
Observations particulières 2 - Le CD32 conditionne son avis favorable à la desserte de la zone AU2 depuis la RD161 selon des dispositions qu'il précise.	2 - L'OAP de la zone AU2 sera modifiée dans ce sens.	La disposition demandée consiste à créer un sens unique avec entrée dans la zone par une création au niveau de la parcelle 264 et sortie sur l'accès existant entre les parcelles 178 et 227. La CE est favorable à ce principe mais note le caractère privé de ce chemin qui appartient, toutefois, au propriétaire de la zone AU2 des Usclades qui devra aussi créer un chemin à l'intérieur de la zone AU2 pour en desservir tous les lots.
Observations sur le règlement 3 - 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 de la RD161 et de la RD253.	3 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	La CE est favorable à la prise en compte de la demande. On précise que dans la traversée de la zone U la RD porte le n° 161 et non 253
Préfecture – DDT	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête
Rapport de présentation – Remarques de fond 1 - L'augmentation de	1 - L'objectif de développement de Clermont-Savès est effectivement revu à la hausse pour des raisons qui sont expliquées à la p.83 du rapport de présentation. Il y a eu une	Le dossier affiche une différence entre, d'une part, le rapport de présentation page 84 qui parle de 90 logements et immédiatement

<p>240 Habitants et de 90 logements ne correspond pas à la dynamique des 10 dernières années, l'objectif n'est pas justifié.</p>	<p>concertation entre les Communes et la CCGT pour prévoir le futur développement de Clermont-Savès. Des opérations sont déjà parties récemment et sont à prendre en compte (lotissement du château et château du levant). De plus le développement d'une commune n'a pas toujours vocation à être linéaire et continue tout au long des décennies, le contexte doit être pris en compte, comme le fait la révision de ce PLU.</p>	<p>après de 6 logements par an sur 10 ans, dans la partie traitant du PADD, et, d'autre part, la Pièce 2, PADD qui part sur 90 logements. Le constat, page 22 du rapport de présentation est de 44 logements sur les 10 ans écoulés, de 2005 à 2014, soit 4,4 logements par an. La surface constructible nécessaire est établie sur la base de ces 90 logements, ce qui représente un saut important. Toutefois, il faut noter que la zone U à l'Est du Château en cours de réalisation et la zone AU « au levant du Château » dont la commercialisation va débuter en novembre 2017, représentent respectivement 33 lots et 14 lots, soit 127 personnes sur la base moyenne de personnes par logement retenue, à savoir 2,7. En environ 18 mois, la population devrait s'accroître de 127 habitants sur les 240 prévus d'ici 2025. L'objectif reste donc élevé mais plausible. Si cette progression se ralentit, la zone AU2 des Usclades se décalera dans le temps ce qui n'est pas gênant dans la mesure où son ouverture nécessite une révision du PLU</p>
<p>2 - La création de zone U à Nescot et Cadayres qui ne sont pas en continuité du village n'est pas justifiée.</p>	<p>2 – Le PLU sera modifié dans ce sens.</p>	<p>Il s'agit bien de la suppression des 3 secteurs U en partie Sud de la commune, tel qu'il a été dit précédemment. Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.</p>
<p>3 - Le PLU indique que la ZA de Largente commune avec Monferran-Savès abrite des activités bruyantes et nuisibles. La création de petites zones urbaines dans l'espace agricole n'est donc pas justifiable.</p> <p>- La page 63 qui localise l'urbanisation n'identifie pas les deux zones U au sud du village, ce qui démontre leur irrecevabilité.</p>	<p>3 – Le PLU sera modifié dans ce sens.</p> <p>Voir le point 2</p>	<p>Il s'agit bien de la suppression des 3 secteurs U en partie Sud de la commune, tel qu'il a été dit précédemment</p>
<p>4 - L'assainissement</p>	<p>4 – A ce stade du développement de la</p>	<p>Les OAP figurent les bassins</p>

existant et projeté (non collectif) semble peu compatible avec les objectifs de développement et d'urbanisation de Clermont-Savès.

La commune n'a pas prévu un zonage d'assainissement des eaux pluviales contrairement aux dispositions du CGCT

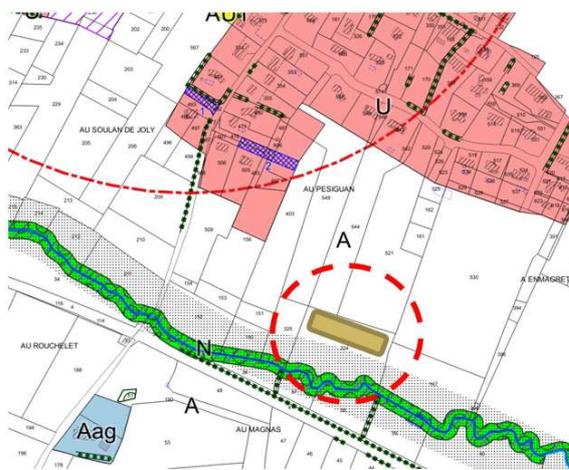
commune, le recours à un assainissement non collectif est effectivement généralisé sur la commune quelle que soit la zone concernée. A noter cependant que pour les trois zones AU1 et AU2, la commune a convenu avec les aménageurs de la mise en place d'un assainissement non-collectif de type « micro-station », dont la gestion sera confiée à une association des propriétaires pour chacune de ces zones, le Syndicat des Eaux de la Barousse Comminges Savès ne souhaitant pas le faire. Cette contrainte sera intégrée aux OAP des zones AU du PLU.

La commune se caractérise par une urbanisation récente. De nombreuses habitations disposent d'un système d'assainissement non-collectif aux normes qui est récent. En cas de réalisation d'un assainissement collectif, de très nombreuses habitations disposeraient d'une dérogation de raccordement à ce réseau qui peut aller jusqu'à une période de 10 ans. Si la commune engageait aujourd'hui la réalisation d'un assainissement collectif, cette situation mettrait la commune en difficulté au regard de l'équilibre financier de l'opération.

La commune n'écarte toutefois pas la mise en place à terme d'un assainissement collectif en concertation avec le SEBCS. La station, qui pourrait desservir l'ensemble du versant sud du village, a fait l'objet d'une première localisation.

La commune profite de l'enquête publique afin de poursuivre la concertation avec le SEBCS sur ce sujet¹. L'objectif est de pouvoir mettre en place un emplacement réservé, justement dimensionné, au pied du village dans la vallée du ruisseau du Magnas et en dehors de la zone inondable, au stade du PLU approuvé.

Localisation de la future station d'épuration



Concernant l'assainissement pluvial, 2 - La

d'orage mais sont muets sur ces micro-stations
Ces informations auraient pu figurer dans l'OAP.

Concernant le projet de STEP, si l'emplacement est déterminé, il aurait été souhaitable qu'il fasse l'objet d'un emplacement réservé, listé et reporté sur le zonage.

Dans l'OAP, les bassins d'orage figurent bien sur les 2 zones AU1.

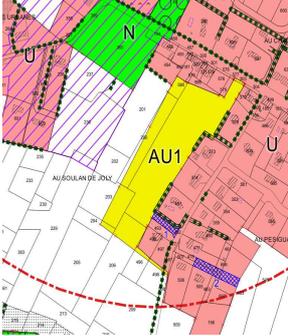
La CCGT doit prendre la compétence GEMAPI au 01/01/2020 mais peut ensuite la déléguer à la commune, selon la législation.

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

	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.	dans le SDAGE 2016-2021. Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.
5 - p.133 : le rapport parle d'extension urbaine pour la zone du Gay alors qu'il s'agit d'une activité agricole. Le secteur Aag est là pour favoriser la diversification agricole et non le développement urbain – la parcelle 279 est à sortir. Il est évoqué que l'extension de ce secteur est pour la reprise de l'activité par le successeur de l'exploitant actuel, mais la grande taille de la pastille Aag et l'éloignement de cette extension par rapport aux bâtiments d'exploitation ne vont pas dans ce sens.	5 – Le PLU sera clarifié sur ce point. La zone d'extension du secteur Aag du Gay n'est pas prévue pour permettre une extension urbaine mais pour permettre la construction de l'habitation d'un agriculteur. Le pastillage Aag permet la construction d'un logement pour le chef d'exploitation. L'extension du pastillage Aag est en continuité directe avec le siège d'exploitation, et si le pastillage Aag est de grande taille c'est parce qu'il intègre plusieurs bâtiments d'activités.	Ce secteur Aag concerne l'exploitation de M. de Thomas qui approche de la retraite. Son 1 ^{er} fils, a construit sur la parcelle 278 et c'est lui qui reprend la succession de l'entreprise d'autobus. Par contre, c'est son 2 ^{ème} fils qui reprend la succession sur la partie agricole et souhaite s'installer sur la parcelle 279. Le zonage semble donc bien répondre à l'installation d'un jeune agriculteur pour reprendre l'exploitation familiale. Avis favorable partiel de la CE sur le zonage prévu (voir question n°13-OE10 du public précédemment)
6 - p.135, 136, 137 : contrairement à ce qui est dit, l'urbanisation est admise dans l'espace rural avec les 2 zones U du Sud de la commune. Le développement de l'habitat isolé est donc possible au-delà des extensions et des annexes	6 - Les deux zones seront supprimées (voir point 2).	Comme dit précédemment, ce sont les 3 zones U qui sont supprimées
Rapport de présentation – Remarques de forme 7 - p.4 : remplacer autorité administrative de l'Etat par autorité environnementale	7 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
8 - p.6 : rajouter le PPRi dans les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	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	Le PPRi fait effectivement partie des servitudes. La CE est donc en accord avec la réponse du porteur de projet.

	publique qui s'impose à tous et est présentée dans la partie « Annexes » du PLU.	
9 - p.10 : remplacer Syndicat Départemental d'Electrification du Gers par Syndicat Départemental d'Energies du Gers	9 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Ce point ne nécessite pas d'observation de la CE
10 - p.11 : 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.25 : le rapport signale que la ZA se trouve en bordure de la RD612 – route qui ne semble pas exister.	11 - Il s'agit de la RN124. Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Il s'agit bien de la RN 124 qui doit passer à 2 fois 2 voies. Le tronçon entre Gimont et L'Isle Jourdain constitue le dernier maillon pour une voie rapide entre Toulouse et Auch.
12 - p.27-28 : le rapport signale 5 exploitations agricoles et la carte en repère 6. Un autre chiffre de 3 exploitations est mentionné en page 45 – si c'est le cas le préciser sur la carte p.28 et sur la p.27.	12 - le rapport date de 2010 et la carte prend en compte les données de 2007, il y a eu une baisse du nombre d'exploitation agricole entre temps. On peut rajouter une phrase de mises à jour p.28.	Après vérification avec la CCGT, outre les 2 secteurs Aag et le 3 ^{ème} secteur passé de Ah à Aag comme vu précédemment il y a 3 exploitations en zone U. En Aag, exploitations de MM. Di Marco, De Thomas et Earl d'Empiroye. En U, exploitations de MM. Fauré, Rossel, Scudeler. L'ancienne exploitation située au Magnas est aujourd'hui une maison d'habitation.
13 - p.45 : des milieux naturels ont été identifiés par les études de remembrements, ils ne sont pas repérés.	13 - Ils sont intégrés à l'identification de la Trame Verte et Bleue Intercommunale et au titre des éléments paysagers.	La CE en prend note
14 - p.53 : mettre à jour la référence du code de l'urbanisme : L-151-23, et préciser la nature de l'espace protégé	14 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens concernant la référence d'article. Concernant les précisions elles pourront être faites dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.	Les précisions peuvent figurer dans le PLU. Il semble s'agir de la ripisylve du ruisseau du Gay mais le trait de limite de commune page 49 le cache en le surchargeant.
15 - p.50 : la légende indique par erreur : « zone inondable de la Save »	15 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens	Cette réponse n'apporte pas d'explication. Il s'agit de la zone inondable d'un affluent de la Save. Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.
16 - p.50 : la masse d'eau présente sur le territoire est le ruisseau du Gay, il faudrait mentionner l'objectif de retour au bon état fixé pour 2027 par le SDAGE, le PLU pourrait dans le règlement étendre la protection des haies, ripisylves etc.	16 - Le PLU protège et identifie déjà les haies etc., une mention de l'objectif SDAGE 2027 pourra être faite mais ne paraît pas très pertinente sachant qu'un PLUi est en cours d'élaboration.	Si cette protection se devine page 49 sur la ripisylve du ruisseau du Gay, on ne la retrouve pas sur le zonage au 1/5000, sur la totalité de la longueur du ruisseau. La carte est à mettre à jour.

17 - p.52 : le PGRI est mentionné, mais les 6 objectifs stratégiques et 49 dispositions de ce plan ne concernent pas le PLU de Clermont-Savès.	17 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
18 - p.56 : le PPRi a été approuvé le 6 Novembre 2015 et non le 5 Novembre 2015	18 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Ce point n'appelle pas d'observation de la part de la CE
19 - p.71 : ajouter le PPRi à la liste des SUP	19 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note, la liste des servitudes doit être exhaustive
20 - p84 : la dynamique de 6 logements par an ne nécessite pas l'ouverture à l'urbanisation des zones au sud de la commune, les zones d'extension directe du centre bourg suffisent.	<p>20 - Les trois zones U seront supprimées, soit une réduction des zones d'extension urbaine de 0,9 ha.</p> <p>Le zonage du PLU arrêté</p>  <p>Le zonage du PLU à approuver</p> 	<p>On retrouve bien ici qu'il s'agit des 3 Zones U et non de 2</p> <p>Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.</p>
21 - p.96 : il y aurait 3 exploitations agricoles sur Clermont (cf. p.45), et seulement 2 sièges d'exploitation sont identifiés, expliquer ce qui est prévu pour la troisième exploitation.	<p>21 – il y a 5 exploitations à Clermont Savès : 3 seront classées en secteurs Aag et 2 en zone urbaine.</p> <p>Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture le règlement de la zone U sera modifié afin que les dispositions concernant les exploitations agricoles existantes soient les mêmes que celles du secteur Aag. L'équité entre exploitant sera ainsi respectée.</p>	<p>Pour les 3 exploitations en zones U, un règlement de zone U spécifique devrait traiter ces cas tel qu'il a été dit précédemment, sans généraliser des prescriptions agricoles à la zone U au sens strict.</p> <p>Elles seraient aussi plus facilement visualisables, avec un règlement adapté qui n'aurait pas besoin de s'étendre à la totalité de la zone U (voir n°12 précédent)</p>
22 - p.140 à p.141 : indiquer l'Etat 0 de chaque indicateur du PLU.	22 – L'état 0 sera mentionné dans le dossier d'approbation du PLU.	<p>Une référence de base est nécessaire pour voir l'évolution. La CE est tout à fait favorable à la définition de cet état zéro.</p>
<p>Orientations d'aménagement :</p> <p>Remarques de fond</p> <p>23 - zone AU1 au levant du château : pourquoi exclure la partie sud-Ouest du</p>	<p>23 – Un permis d'aménager a été accordé pour la zone AU1, dont le périmètre a été fixé sur la base de ce document.</p> <p>A noter toutefois, que la parcelle détachée située en zone U1 sera desservie par la voie de desserte de la zone AU1 participant ainsi à une logique d'aménagement d'ensemble qui répond</p>	<p>Il ne paraît pas souhaitable de remettre en cause le permis d'aménager, la commercialisation devant intervenir en novembre 2017</p>

<p>château alors qu'elle n'est pas construite et qu'elle pourrait s'inscrire dans un aménagement cohérent avec l'OAP notamment pour les accès.</p>	<p>à la demande de la DDT. Pour information, cette parcelle accueillera un équipement public et privé d'intérêt communal qui devrait au moins permettre l'installation d'un commerce et de services. Le zonage sera à priori maintenu en l'état.</p>	
<p>24 - zone AU1 au levant du château : pour les voies nouvelles, il conviendra de mettre en place des cheminements répondants aux règles d'accessibilité et de sécurité des piétons.</p>	<p>24 - l'OAP prévoit déjà une liaison douce en bordure de la RD161, et le raccordement des voies aux réseaux générales par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de liaison inter quartier.</p>	<p>Le texte, en page 3 de l'OAP, semble répondre à la demande</p>
<p>25 - Zone AU1 au Soulan de Joly : afin de maintenir les points de vue vers le château, il faudra réduire cette zone, voir l'avis de l'ABF.</p>	<p>25 - Suite aux discussions engagées par la commune avec l'ABF, le zonage et l'OAP seront modifiés dans ce sens. <i>Du PLU arrêté.....</i></p>  <p><i>au PLU approuvé</i></p>  <p>La superficie de la zone AU1 passe de 1,5 à 2,4 ha, soit un différentiel de 0,9 ha, l'équivalent de la surface constructible des zones U du sud du village qui seront reclassées en secteurs Ah au stade du PLU approuvé. Ce transfert de surface d'un secteur à l'autre permet de maintenir l'équilibre de l'offre foncière du PLU en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD.</p>	<p>Comme dit précédemment, les prévisions d'urbanisation sont en forte hausse eu égard aux 10 années passées. La suppression des 3 zones U au Sud de la commune, car non justifiées, n'ont pas obligatoirement vocation à être compensées ailleurs sur la commune en grossissant d'autres secteurs. Toutefois, eu égard à ce qui précède sur le nombre de nouveaux habitants prévus dans les 18 mois, pour tenir l'objectif affiché dans le PADD, il faut trouver de nouvelles surfaces ou réduire celle des lots prévus, ce qui peut paraître illusoire compte tenu des secteurs déjà en construction ou susceptible de l'être sous peu.</p> <p>Toutefois, la pertinence de la demande se pose. En effet, le chemin du château comporte, dans cette zone une 1^{ère} rangée de maisons existantes. Par rapport au château, la zone AU1 se trouve en 2^{ème} rideau sur des terrains en pente assez marquée et donc plus bas que les maisons existantes. Donc pas de gêne de visibilité depuis le château, le règlement ne prévoyant, au maximum que 1 étage sur rez de chaussée. Quant à la vision vers le château, depuis le RN124, on est à 1150 m de ce qui va devenir une voie rapide, avec plusieurs haies boisées bordant la route et donc une vision fugitive et lointaine vers Clermont Savès. Pour la vision vers le château depuis le chemin du Magnas, le nombre de constructions existantes et la topographie empêchent quasiment toute</p>

		visibilité. Le seul avantage de modifier la disposition de la zone AU1 réside dans la distribution de toute la zone possible via l'emplacement réservé n°1. En outre cette zone est déjà réduite de 6,72 ha par rapport au PLU en vigueur. Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.
26 - Zone AU1 au Soulan de Joly : les dispositions concernant la valorisation de la voie communale concernent la zone AU1 que sur une faible largeur, elle concerne davantage la zone U, est-ce bien ce qui est voulu ?	26 - Oui, l'OAP au Soulan de Joly est l'occasion de valoriser les abords de l'ensemble de la voie communale : zones AU et U. Le règlement de la zone U sera complété dans ce sens : imposer un recul, une bande enherbée, une clôture à dominante végétale. L'OAP sera modifiée afin de concerner la zone AU mais aussi la zone U (parcelles 455 et 576 en particulier).	L'emplacement réservé n°1 permet, si le secteur AU1 est modifié, un rôle accru pour desservir de suite, tout le secteur AU1
27 - Zone AU2 aux Usclades : le développement de ce secteur va engendrer une multiplication des échanges avec la RD, la sécurité des usagers sera une priorité et l'avis du CD sera nécessaire avant adoption du projet.	27 - Les conclusions de l'avis du CD32 sur le projet de PLU arrêté, qui permettent d'organiser et sécuriser les accès à cette zone, seront intégrées au PLU avant approbation. A noter : la commune a souhaité l'urbanisation de ce secteur notamment car elle lui permettait de classer la portion de la RD161, en vis-à-vis de l'urbanisation, en zone d'agglomération, et donc d'envisager des aménagements urbains permettant de ralentir le trafic et de sécuriser les déplacements.	La municipalité a déjà fait une demande pour traiter ce tronçon de route en voie urbaine, demande rejetée. Avec la construction des lots des zones U et AU, bordant la RD 161, ce sont 8 habitations qui vont se trouver le long de la départementale. La municipalité va donc renouveler sa demande et déplacera les panneaux délimitant la partie communale, en cas d'accord. Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.
Orientations d'aménagement : Remarques de forme 28 - Sur la page de garde : remplacer « Orientation d'aménagement de principe » par « Orientation d'aménagement et de programmation »	28 - L'OAP sera modifiée en ce sens.	La CE prend note de cette rectification
29 - 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	29 - C'est la norme CNIG qui impose cette numérotation.	Ce sujet n'appelle pas d'observation de la part de la CE
30 - zone AU1 au levant du château : la légende concernant l'espace vert diffère légèrement du schéma.	30 - Cela n'empêche pas la compréhension et la pertinence de la légende.	Certes, mais cela en change le positionnement. Une mise à jour est souhaitable.
31 - zone AU1 au levant du château : préciser la légende pour	31 - le schéma accompagné de la légende et des prescriptions écrites sont assez clairs et permettent déjà de distinguer ces différents	Le cheminement doux ne saute pas aux yeux et une mise à jour est souhaitable.

bien distinguer voirie, cheminement doux, et plantations à réaliser.	éléments.	
Zonage : Remarques de fond 32 - Affecter 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.	32 - 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) sont joint aux Annexes du PLU conformément à la réglementation. Il n'est donc pas nécessaire de mettre en place des secteurs indicés « s » pour identifier la zone inondable. Le PPRi (document graphique et règlement) sont 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
33 - Zone AU1 au Soulan de Joly : afin de maintenir les points de vue vers le château, il faudra réduire cette zone, voir l'avis de l'ABF+ OAP.	33 – Suite aux échanges avec l'ABF, le zonage sera modifié en ce sens.	Réponse est apportée sur ce sujet à l'observation 25 précédente
34 - Les 2 zones U du Sud de la commune contribuent au mitage, il faut reclasser ces secteurs en Nh.	34 - Les 2 zones U seront supprimées au profit d'un classement en secteur Ah.	Pour conclure une bonne fois, il s'agit de 3 Zones U et non de 2 qui sont supprimées
35 - Le secteur Aag de Gay fait l'objet d'une extension pour satisfaire une construction supplémentaire. Il s'agit d'un secteur d'activité agricole ou est autorisé la diversification de l'activité et non un développement déguisé de la construction linéaire. Il faut sortir cette parcelle.	35 - L'extension du secteur Aag est faite pour permettre la construction d'une habitation pour l'agriculteur travaillant sur ce secteur d'exploitation, c'est en lien directe avec son activité agricole et pas un développement déguisé de l'habitat en zone agricole.	Réponse est apportée à ce sujet dans le cadre de l'observation n°5 précédente
36 - Le règlement pourrait étendre le zonage des zones humides.	36 - Les zones humides identifiés, sont celles qui ont été répertoriées dans la cadre de la réflexion menée par la CCGT sur la Trame verte et bleue. Des mesures supplémentaires pourront être prises dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H mais pas à ce stade de la procédure de la révision du PLU.	Ces informations sont issues de la partie TVB traitée dans le SCoT des coteaux du Savès
37 - Le tracé de la zone inondable est à compléter.	37 - Il existe effectivement une différence entre les zones inondables localisées sur le plan de zonage et celles du PPRi, qui fait loi. Le zonage sera modifié sur la base de celui du PPRi.	La CE prend note de cette mise à jour

<p>38 - Pour des raisons de sécurité des usagers, il aurait été préférable de ne pas envisager le développement de la zone AU2 au nord de la RD 523 (la RD161 dans les faits).</p>	<p>38 – On rappellera l’avis favorable du CD32 sur la desserte de cette zone selon des accès qu’il a précisé. A noter que la perspective de l’urbanisation de la zone AU2 constitue pour la commune l’occasion de procéder à une sécurisation des déplacements sur la RD161 : mettre en place une zone en agglomération, réglementer la vitesse, procéder à des aménagements sur voies ralentissant effectivement les véhicules qui roulent à des vitesses excessives aujourd’hui à hauteur du village.</p>	<p>Effectivement, le CD 32 a fixé les conditions des entrées et sortie de la zone pour assurer la sécurité. En outre, l’objectif de la municipalité est de classer rapidement ce tronçon en voirie urbaine.</p>
<p>Zonage : Remarques de forme 39 - Le plan de zonage ne comporte pas les limites communales, à rajouter</p>	<p>39 - Le zonage sera modifié en ce sens.</p>	<p>Une indication des communes alentour figure parfois sur les plans, ce qui apporte des informations supplémentaires, comme d’ailleurs l’indication des lieux-dits, des voies et des cours d’eau, 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.</p>
<p>40 - Certains titres de légende ne sont pas très explicites</p>	<p>40 - Les légendes seront mises à jour pour une meilleure compréhension.</p>	<p>La CE prend note de la mise à jour</p>
<p>Règlement : Remarques de fond 41 - Détailler davantage les dispositions concernant le PPRi</p>	<p>41 - 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.</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet. En outre, arrêté et règlement, concernant le PPRi, figurent dans le dossier soumis à l’enquête</p>
<p>42 - 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</p>	<p>42 - 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.</p>	<p>Cette indication clarifie les choses et doit être explicitée dans le règlement</p>
<p>43 - A la demande de l’ABF : les toitures doivent être à pans de tuile canal ou mécanique à fond courbe et forte casquette de teinte rouge cuivré.</p>	<p>43 - Le règlement sera modifié en ce sens.</p>	<p>La CE note la prise en compte de cette demande d’esthétique et spécificités locales.</p>
<p>44 - A la demande de l’ABF prévoir une règle</p>	<p>44 - Le règlement sera modifié en ce sens.</p>	<p>Le pétitionnaire y apporte réponse dans son mémoire.</p>

<p>interdisant les clôtures maçonnées sur les limites parcellaires pour les deux rues anciennes du village.</p>		<p>Dans les 2 rues anciennes du village, on trouve des murs de clôtures maçonnées : maison au carrefour près de l'église, une maison dans le chemin du Pesiguan, enceinte du lieu des poubelles, mur d'enceinte et de soutènement du cimetière, mur d'enceinte du château. Ces 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. Si l'on vise, par cette mesure à se référer au passé, l'article 663 du code civil créé par une loi du 10 février 1804, stipule que, hors règlement particulier, tout mur de séparation entre voisins doit avoir, au moins, 3,20 m de hauteur, dans les villes de 50 000 habitants et plus, et 2,60 m dans les autres. Par ailleurs, si l'on souhaite soigner l'esthétique autour du château, chemin du Soulan de Joly, dans le périmètre du site classé et en zone U, à proximité immédiate du château, un dépôt de matériel agricole n'est pas du plus bel effet et une clôture pleine aurait pu, par exemple, dissimuler un stock de matériel et de ferrailles inesthétiques, installés dans le champ et le long du chemin</p> 
<p>45 - p.29, zone UX, article A1 : l'article interdit les dépôts de matériaux alors qu'il existe sur site une unité de transformation de béton en granulats qui nécessite du stockage de matériaux.</p>	<p>45 - la rédaction du PLU interdit les dépôts de matériaux illégaux. Le dépôt de matériaux nécessaire à une activité est donc autorisé.</p>	<p>Si le dépôt est illégal, par définition, il est interdit, PLU ou pas. Le terme sauvage serait plus adapté.</p>
<p>46 - p.29, zone UX, article A1 : les logements de fonctions doivent être conditionnés aux nuisances et risques liés aux activités de la zone.</p>	<p>46 - Le règlement sera modifié en ce sens.</p>	<p>La CE trouve la demande tout à fait justifiée et est favorable à sa prise en compte</p>
<p>47 -page 42, zone A,</p>	<p>47 - Seule, la nécessité de la construction pour</p>	<p>Il est bon de se reporter à l'article</p>

<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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 construction, certes, à titre exceptionnel.</p> <p>La CE est donc en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>Règlement : Remarques de forme 48 - 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>	<p>48 - Le règlement sera modifié en ce sens</p>	<p>La CE prend note de la prise en compte de cette précision</p>
<p>49 -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</p>	<p>49 - Le règlement sera modifié en ce sens.</p>	<p>Ce point n'appelle d'observation de la part de la CE</p>
<p>50 -p.10, dispo. Générales, article E : identifier les « <i>exploitations agricoles et forestières</i> » comme les autres destinations par une puce en forme de point.</p>	<p>50 - Le règlement sera modifié en ce sens.</p>	<p>La CE en prend note</p>
<p>51 - p.10, dispo. Générales, article E : l'arrêté précisant les destinations et sous-destinations est paru le 10 Novembre 2016.</p>	<p>51 - Le règlement sera modifié en ce sens.</p>	<p>Ce point n'appelle d'observation de la part de la CE</p>
<p>52 - p.10, dispo. Générales, article G : revoir la définition de l'emplacement réservé.</p>	<p>52 - La rédaction proposée constitue une synthèse de documents élaborés par la DGALN du Ministère du Développement Durable, le CERTU et l'APERAU.</p>	<p>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</p>
<p>53 - 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.</p>	<p>53 - 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.</p>	<p>Le règlement n'est pas très clair sur ce point et mériterait d'être précisé</p>

54 - p.13, dispo. Générales, A2 logement locatifs : la mesure ne concerne que les zones AU, pourquoi l'inscrire dans les dispositions générales ?	54 - Le règlement sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
55 - p.13, dispo. Générales, A2 restauration et reconstruction : La reconstruction d'un bâtiment détruit doit-elle être à l'identique ou en faisant « références aux caractéristiques du bâtiment existant » ?	55 - La reconstruction devra être à l'identique et non en référence aux caractéristiques initiales.	La CE prend note de cette précision
56 - p.14, dispo. Générales, B1 : préciser retrait des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques ou à d'autres limites ».	56 - Le règlement sera modifié en ce sens.	La CE prend note de l'adjonction des termes « ou à d'autres limites »
57 - p.14, dispo. Générales, B1 : le calcul du retrait n'est pas très clair, que signifie le mot perpendiculairement ?	57 – 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. En zone A, le recul de 40m des EBC ou de 10 m des ruisseaux peut conduire à l'interdiction des installations de pompage.
58 - p.15, dispo. Générales, B2-4 : préciser les articles du code encadrant les possibilités de dérogation (articles L152-5, R152-4 à R152-9).	58 - Le règlement sera modifié en ce sens	La CE prend note de la précision qui sera apportée.
59 - p.16, dispo. Générales, B2-6 : préciser la notion de « la zone agricole ou forestière ».	59 - 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
60 - p.17 et18, dispo. Générales, B2-7 : redite avec des dispositions générales sur les EBC ou les emplacements réserves.	60 - Cela ne compromet pas le document et sa compréhension.	La redite n'apporte rien de plus mais n'est pas gênante
61 - p.17 et18, dispo. Générales, B2-7 : réglementairement parlant, la Déclaration préalable n'est pas	61 - Le règlement sera modifié en ce sens.	L'observation est justifiée et sa prise en compte s'impose

soumise à un « accord » de la CCGT mais a une « non opposition » de la CCGT.		
62 - p.21, dispo. Générales, C2-2 : ne pas faire référence à l'assainissement « semi-collectif » car ça n'existe pas légalement.	62 - 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.
63 - p.24, zone U1, article A2 : la mention relative au ABF est une redite de celle définie dans les dispo. Générales p.13	63 – Ce choix a été fait en concertation avec le service ADS de la CCGT pour plus de praticité.	La redite n'est pas gênante et peut éventuellement être conservée
64 - p.25, zone U1, article B1-2 : il y a un recul imposé de 5m par rapport aux EBC. Ce recul n'est pas prévu en zone AU ; A ou N.	64 - Le règlement sera modifié en ce sens sauf pour la zone AU qui n'est pas concernée car sans EBC dans, ou en périphérie de, son périmètre.	La distance de recul qui se pose en zone U est traitée. En zone AU1 on est loin d'un EBC. La question se pose en Zone N au Sud du Château et la même distance que pour la zone A semble devoir s'imposer. Par ailleurs, compte tenu de la volonté de réduire les surfaces des lots, il semble souhaitable d'autoriser, au moins pour les annexes, tels garage ou abri de jardin, les constructions sur 2 limites séparatives et non seulement une seule. Le pétitionnaire y a apporté réponse dans son mémoire
65 - p.25, zone U1, article B1-2 : il y a un recul imposé de 5m par rapport aux EBC et rien par rapport aux éléments paysagers.	65 – Il est normal que la législation ne soit pas commune car ces deux types de protection ne sont pas similaires.	Le règlement du PPR-RGA donne toutefois des indications pour écarter les fondations des boisements en fonction de la nature des arbres le composant En zones A et N, B1-2, prévoir une dérogation concernant le recul pour les ouvrages de gestion des eaux et de ceux nécessaires au pompage
66 - p.26, zone U1, article B2-2 : la superficie de 20m ² concerne l'emprise au sol ou la surface de plancher ?	66 - Il s'agit de 20 m ² de surface de plancher.	La CE prend note de la précision apportée
67 - p.26, zone U1, 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 U elle indique 1,6 m de	67 - 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 dérogoratoire au régime général

hauteur maximum de clôtures.		
68 - 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.	68 - 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 accepte l'explication
69 - 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.	69 - Les définitions sont bonnes et chaque utilisation de la notion d'emprise au sol renvoi à sa définition propre dans le lexique.	Les 2 définitions figurent pages 2 et 3 du règlement, avec un distinguo entre les 2
70 - p.32, zone U2, article B2-7 : le CBS doit être le même dans une zone.	70 - 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
71 - p.40, 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 agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Ce règlement ne prévoit pas cette possibilité, ces constructions seront donc interdites.	71 - Le règlement sera modifié dans ce sens.	Il est pris note de l'autorisation pour les CUMA.
72 - p.40, zone A, article A2 : les secteurs Aag sont tous bien au-delà des 100 m des zones U, AU ou Ah, cette règle semble donc inutile	72 - L'idée de la révision de PLU groupée (avec 5 autres communes de la CCGT dont une carte communale) est de faire un règlement qui soit en grande partie commun aux 4 PLU, certaines règles sont donc spécifiques à une commune mais peuvent être inscrites dans les autres règlements pour harmoniser.	Il y a des exploitations qui sont situées en zone U actuellement et difficiles à identifier en absence d'un marquage spécifique.
Annexe : Remarques de forme 73 - la carte zonage assainissement annexée au document date de 2000 alors qu'elle a été	73 - Le document sera remplacé.	La CE prend note de cette mise à jour

modifiée à priori en 2009.		
74 - l'arrêté concernant le classement sonore des infrastructures routières ne comporte pas le classement effectif sur Clermont-Savès, qui figure dans une pièce annexe spécifique de l'arrêté	74 - Les annexes seront modifiées dans ce sens.	La CE en prend note Ce sont les annexes qui déterminent le niveau concerné.
75 - les règlements des PPRi et PPRrga manquent à la suite des pages de garde indiquant ceux-ci.	75 - Les annexes seront complétées dans ce sens.	Ces documents (arrêté et règlement) figurent dans le dossier soumis à enquête publique, tant pour le PPR RGA que pour le PPRi

3) Résultats de l'enquête publique

a) les observations du public

Aucune observation n'a été portée au registre en dehors des permanences.

L'enquête publique a fait l'objet de 2 courriers et 17 visites de personnes venant seules ou en groupe, certaines étant venues plusieurs fois.

Ces dernières ont donné lieu à 4 visites sans observation, 1 visite avec observation orale, à 12 observations écrites dont 2 émanant de la même personne. En complément, une observation est arrivée par courrier, en 2 exemplaires, l'un destiné à la commission d'enquête, l'autre au maire. Ces 2 courriers sont référencés sur le registre.

Le tout constitue 19 évènements.

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) Pour les exploitations situées en zone U, la chambre d'agriculture demande de les faire bénéficier du règlement des secteurs Aag. Ne faudrait-il pas définir un nouveau secteur U, avec un indice spécifique?

→ Le règlement de la zone U peut intégrer des dispositions réglementaires concernant les exploitations agricoles existantes sans qu'il soit nécessaire de créer un secteur indicé

particulier. Cette option améliore la lisibilité du document et donne plus de souplesse au PLU : une exploitation agricole cessant son activité relèvera ainsi directement de la réglementation générale de la zone U.

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

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

*La CE : pour les sièges d'exploitation situés en zone U et au titre de la réciprocité, la règle systématique 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.

En outre, à Las Urbanes, le secteur U, au niveau des parcelles 68, 283, 242 vient tangenter la parcelle 284, siège d'exploitation agricole. Pour être cohérent avec la réciprocité, au titre de l'article A2 de la zone A et le recul de 100 m, il y a lieu de rectifier le contour de la zone U

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

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

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

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

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

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

Dans les 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.

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

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

5) Comment comptez-vous répondre à l'observation 15 de la DDT pour la page 50, la réponse formulée pour l'instant ne donnant aucune indication

→ La remarque concernant le PPRi, le mot Save sera retiré de la légende.

6) Quelle suite pensez-vous donner à l'observation 25 de la DDT pour la zone AU1 du Soulan de Joly, la demande ne semblant pas reposer sur des éléments réalistes?

→ Bien que la demande semble effectivement reposer sur des éléments peu réalistes, la commune fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone AU1 après concertation avec l'ABF et le propriétaire concerné.

A noter, que le nouveau périmètre de la zone AU1 permet un maillage urbain de la voie de desserte du lotissement avec la voirie communale, ce qui est plus intéressant que ce qui était prévu initialement.

7) Suite à l'observation 27 de la DDT, pour la zone AU2, aux Usclades, la municipalité envisage-t-elle de demander un classement de la RD 161 en voirie urbaine avec déplacements des panneaux de limites de commune?

→ En effet, la sécurisation de ce tronçon de la RD161 est un des objectifs du maintien de la zone AU2 au nord de la route départementale. La commune prévoit effectivement un classement de ce secteur dans l'agglomération (pose de panneaux) ce qui lui permettra de réglementer la vitesse des véhicules afin de réduire celle-ci (pose de panneaux, aménagements sur la chaussée).

8) Quelle suite pensez-vous donner à l'observation 44 de la DDT pour les clôtures maçonnées, cette demande ne semblant pas reposer sur des éléments tangibles?

→ La commune donnera une suite favorable à cette demande. En effet, traditionnellement, il n'y a pas de mur de clôture en bordure de ces deux voies dont l'urbanisation est ancienne. Ce cas de figure est présent sur d'autres communes du secteur comme par exemple à Marestaing. Le fait d'empêcher la réalisation de clôtures maçonnées en bordure de ces voies permet de préserver les qualités urbaines et paysagères de ces espaces anciens, qui participent de l'identité de ce territoire.

* La CE : Dans les 2 rues anciennes du village, on trouve des murs de clôtures maçonnées : maison au carrefour près de l'église, une maison dans le chemin du Pesiguan, enceinte du lieu des poubelles, mur d'enceinte et de soutènement du cimetière, mur d'enceinte du château. Ces 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 et notamment celle de la RD 161 pour les lotissements la bordant. Un mur maçonné y contribuerait car les nuisances sonores sont aujourd'hui considérées comme un fléau.

9) La DDT du Gers écrit « indiquer l'état zéro de chaque indicateur du PLU ». Il a été répondu que l'état zéro de chaque indicateur sera précisé dans le PLU à approuver. Pouvez-vous nous les communiquer ?

*La CE : Il semble que ces indicateurs ne sont pas disponibles, pour l'instant. Il est donc pris acte de cet engagement, cette information étant indispensable pour un suivi dans le temps de l'évolution du PLU

10) 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 ».

11) 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 et des voies.

→ 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.

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

→ Les classements en EBC et en zone N ne vont pas systématiquement de pair. Les deux ne sont pas nécessairement corrélés. Un boisement fonctionne avec son environnement. Le classement en zone A d'un EBC peut être ainsi tout à fait justifié si le bois est par exemple de taille modeste. Chaque choix est ainsi fonction de son contexte.

13) Règlement page 41 : Dans les secteurs Ah et Ax le règlement stipule comme étant autorisés « l'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de logement ». Il nous a été confirmé qu'il fallait entendre « sans création de nouveaux logements ». Cette disposition va condamner la réhabilitation de certains bâtiments qui ne comportaient pas de logements jusqu'à présent. Seuls les quelques bâtiments identifiés, par un carré rouge, comme pouvant changer de destination pourraient y répondre. Cela impacte également les secteurs Aag qui peuvent être reclassés en Ah. 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.

A noter pour information, suite au remembrement d'une partie de la commune qui prépare le passage de la RN124 en 2 x 2 voies, les documents graphiques du PLU approuvé seront

finalisés en intégrant le nouveau cadastre communal.

*La CE : 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 existant 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.

4) L'analyse bilancielle

L'analyse bilancielle est fondée sur l'atteinte ou non des orientations affichées dans le PADD, sur l'objectif habitat retenu, le PADD étant la pièce maitresse de laquelle doivent découler les dispositions retenues, et sur les avis formulés par les PPA.

1) Le renforcement du centre villageois	défavorable	neutre	favorable
1-1-Organiser les futurs quartiers pour les intégrer ou rapprocher du village ancien par des liaisons douces			X
1-2- Favoriser la mixité sociale			X
1-3-Assurer une transition douce par rapport au Château (grandes parcelles vers le château, plus resserré vers le village)			X
1-4- envisager un développement des secteurs Sud du chemin du château et Sud chemin des Pyrénées sans enclaver le réservoir de biodiversité du Château		X	
1-5-Compléter l'urbanisation des Usclades et des Urbanes en sécurisant les accès (en regroupant ces accès)			X
1-6- Développer et diversifier l'offre d'équipements publics (terrains communaux actuels et à acquérir)		X	
1-7- Sécuriser les déplacements sur la RD 161 (réduction de vitesse, déplacements doux, entrée Nord affirmée comme entrée principale)			X

Justifications :

1-1 : Cette volonté est affichée pour le secteur des Usclades. Des liaisons douces sont prévues le long de la RD 161 mais aussi dans le contournement par le Nord de la zone des Usclades. Des cheminements piétons vélos sont également prévus dans la zone AU1 «au levant du Château».

1-2 : Dans le dernier programme réalisé, au niveau du lotissement des jardins du Château, un ensemble de 6 logements sociaux est en cours de réalisation et un habitat diversifié est prévu au levant du Château, comme au Soulan de Joly.

1-3 : Dans le lotissement des Jardins du Château les parcelles varient entre 1500 et 2260 m². Dans le rapport de présentation, la densification des dents creuses et la densification de jardins est annoncée avec une densité plus importante que pour les extensions urbaines : 9 et 10 logements /ha pour les 2 premiers contre 6/7 pour le dernier.

1-4 : Ces secteurs Sud sont classés en U et déjà fortement urbanisés. Aucune disposition particulière nouvelle n'est proposée dans le dossier et il ne peut donc être apporté de jugement dans un sens ou l'autre

1-5 L'avis favorable du Département est conditionné par le respect des accès : entrée dans la zone, depuis la RD 161 par la parcelle 214 et sortie de la zone par le chemin existant entre les parcelles 178 et 227. Le regroupement est donc imposé.

1-6 Aucun élément, dans le dossier, ne permet de se faire une idée sur ce sujet

1-7 Les cheminements doux sont prévus. La municipalité a la volonté de déplacer les panneaux de commune, réduisant la vitesse sur la RD 161 et la faisant passer en tronçon communal au niveau des Usclades.

2) Un développement équilibré pour maintenir la qualité de l'environnement	défavorable	neutre	favorable
2-1- Affirmation d'une entité urbaine de qualité			X
2-2-Protéger les éléments constitutifs de la TVB			X
2-3 –Anticiper la mise à 2 fois 2 voies de la RN124		X	
2-4- Prendre en compte les risques et les nuisances			X

Justifications :

2-1 : Ce critère vise un maillage de liaisons douces, des espaces publics et espaces verts, la préservation de la végétation, la valorisation du château, une harmonie des constructions. Ces éléments figurent dans l'OAP, dans les liaisons douces prévues, dans la protection de la végétation au titre des EBC et des éléments paysagers à protéger, qui constituent un apport au PLU en vigueur.

De plus, la quasi-totalité du noyau urbain est dans le périmètre du site classé, ce qui induit le respect de règles fixées par l'Architecte de Bâtiments de France.

2-2 : 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

2-3 : l'objectif est de préserver les éléments paysagers lors de l'aménagement foncier induit par la mise à 2 fois 2 voies de la RN 124, de maintenir la couverture permanente des versants pentus. Il n'y a pas d'éléments en ce sens dans le dossier qui permettent de prendre position.

2-4 : Le PLU permet d'actualiser la prise en compte, dans un document unique, de toutes les servitudes (voie ferrée, lignes électriques, télécommunications, aéronautique, PPRi, PPR-RGA, ICPE en limite de commune)

3) Une évolution maîtrisée grâce au phasage du développement	défavorable	neutre	favorable
3-1- Développer les équipements de manière raisonnée			X
3-2- Renforcer l'attractivité du territoire		X	

Justifications :

3-1 : Le développement de la commune a été prévu en réalisant le secteur du château dans le court terme puis le Sud du chemin du château et le Sud du chemin des Pyrénées dans le moyen et le long terme.

Le Lotissement des jardins du Château, à L'Est en encours d'achèvement et celui du Levant du château devrait débiter la commercialisation prochainement. Le phasage tel qu'il ressort du PADD est donc respecté.

3-2 : 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) Des mesures qui prennent en compte et préservent les éléments paysagers et l'activité agricole	défavorable	neutre	favorable
4-1-Valoriser le cadre bâti ancien et le petit patrimoine bâti	X		
4-2-Autoriser le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural			X
4-3-Préserver le château et ses abords		X	
4-4-Préserver les points de vue remarquables			X
4-5-limiter l'urbanisation à des zones spécifiques pour éviter le mitage	X		
4-6-Préserver de l'urbanisation les abords de sites agricoles (écart de 100 m)	X		
4-7-Assurer aux exploitations agricoles la possibilité de diversifier l'activité (vente directe, tourisme vert,..)			X

Justifications :

4-1 : Aucun élément de ce type n'est identifié dans le zonage. On est donc en contradiction avec la volonté affichée, les bâtiments patrimoniaux pouvant changer de destination étant répertoriés dans le 4-2 suivant

4-2- Deux bâtiments sont identifiés dans le zonage comme pouvant changer de destination

4-3- Le château, inscrit aux monuments historiques, bénéficie d'un périmètre de protection de 500 m, à l'intérieur duquel les installations sont soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Les surfaces de parcelles constructibles sont importantes côté château et plus grandes que lorsqu'on s'en éloigne.

Par contre, ces éléments sont contrebalancés par le stockage erratique et de ferrailles de matériels agricoles, à proximité du château et à l'intérieur du périmètre du site classé.

4-4- Le classement des EBC, des haies et ripisylves à protéger entrent dans ce cadre.

Par contre l'argument développé concernant la vue sur le château depuis la RN124, vue lointaine, fugitive en raison de haies bordant la nationale ne semble pas très pertinent.

4-5-le projet d'urbanisation s'étoffe autour du centre bourg, à l'exception des secteurs de Nescot et du Cardayre qui participent au mitage qu'on dit vouloir éviter. Cet aspect défavorable peut être transformé en favorable car ces 3 zones U précitées sont annoncées comme devant être supprimées du zonage retenu, à l'issue de l'enquête.

4-6- Certaines exploitations sont situées en zone urbaine mais c'est le fruit du passé. Il n'y a pas de création de nouveau secteur constructible, à proximité d'exploitation agricole isolée. Par contre, l'écart de 100 m sera impossible à respecter sur les Urbanes à moins de neutraliser une partie importante, côté Est, des parcelles 283 et 068. Ces parcelles étaient également classées en U dans le PLU actuel, superficie constructible légèrement réduite en amputant une partie de la parcelle 068, sur le Nord.

4-7-Le règlement permet ces possibilités.

5) Objectif Habitat

La commune affiche la volonté d'atteindre 240 habitants supplémentaires, sur la base de la population connue en 2015 qui est de 280 habitants, portant la commune à 520 habitants à l'échéance de 2025.

On constate que la population a évolué de 53% entre 2011 et 1999, dont 36% entre 2006 et 1999. Le taux d'évolution semble ensuite fléchir entre 2011 et 2006, avec une augmentation de 12,5%.

Toutefois, il semble, au vu du programme de construction que l'évolution de population est en train de marquer une forte accélération. En effet, le lotissement à l'Est du château est pratiquement entièrement réalisé, la partie logements sociaux étant en cours de réalisation pour terminer ce programme de 33 logements sur le lotissement. Le lotissement «au levant du Château», avec 14 lots pour une déclaration préalable a fait l'objet d'une non-opposition et ce lotissement va voir sa commercialisation débuter avant fin 2017. Sur la base de ces 47 nouveaux logements, avec 2,7 personnes par logement, le nombre de nouveaux habitants devrait atteindre 127, soit, plus de la moitié des nouveaux arrivants prévus d'ici 2025.

Une marche importante est déjà franchie et le chiffre de population visée est plausible. Par ailleurs, le rapport de présentation indique, page 132, que, la zone AU étant en totalité en extension urbaine, la densité de logements est de 6/7 par ha, ce que confirme l'OAP. Pour obtenir 42 logements en zone AU pour 8,09 ha constructible, on est plutôt proche de 5 logements /ha. La contrainte pour passer à 6/7 logements/ha pourrait venir du taux de rétention qui est de 1,3 sur les communes voisines et qui a été pris ici à 1,1 (les 42 logements correspondent bien à la surface annoncée 8,09 ha à 6/7 logements /ha mais avec un taux de rétention de 1,3) Cet élément pourrait conduire à différer la réalisation de la zone AU2 sans remettre en cause le scénario envisagé. Ces chiffres rendent possible la réduction de surfaces constructibles de 5,4 ha par rapport au PLU actuel, surface restituée aux zones naturelles.

6) 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'est manifesté dans un souci d'intérêt particulier, plus que général. Certaines observations visent à limiter les hauteurs de maison, pour ne pas gêner la vue principalement. Le règlement n'autorise, au mieux, qu'un étage sur rez de chaussée. De plus le relief souvent pentu et la grandeur des parcelles devraient aider à dégager les vues. On considèrera l'aspect comme neutre.

7-2 : l'avis est favorable avec 1 réserve qui concerne le pastillage des secteurs habités et des sièges d'exploitation et réponse y est apportée dans le tableau 3 colonnes précédent.

Elle émet un avis défavorable sur les 2 zones constructibles au Rouchelet. Cet aspect défavorable peut être levé en supprimant le classement en zone constructible des 3 secteurs incriminés.

7-3 : La Chambre d'Agriculture formule 14 demandes dont la quasi-totalité est prise en compte. Sans donner un avis défavorable, la CA32 attire l'attention sur les secteurs U de Nescot et Cardayre. Eu égard à ces éléments, il ne semble pas permis de considérer l'avis comme favorable.

7-4 : Le Département donne un avis favorable pour les accès sur la RD 161, en imposant l'entrée et la sortie et demande le respect de reculs par rapport aux emprises et aux voies. L'accord étant donné à ces demandes dans le tableau 3 colonnes précédent, l'avis est considéré comme favorable.

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, ou 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 sur plusieurs points :

- la non compatibilité du PLU avec le SCoT des coteaux du Savès en révision. Cette révision du SCoT ayant été stoppée, cette partie des réserves disparaît.

- l'ouverture à la construction de 2 nouveaux secteurs d'habitat isolé en partie Sud de la commune, qu'il est demandé de retirer

- la demande de réduction de la zone AU en partie Sud du village pour épargner la vue sur le château depuis la RN 124

- le choix d'assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune alors qu'il est prévu une augmentation de population pour atteindre 520 habitants. Ce choix d'assainissement non expliqué dans le dossier n'est pas compatible avec la préservation de la qualité des eaux et donc avec le SCoT des coteaux du Savès

Toutefois, le courrier du Préfet 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.

Eu égard à ces éléments, on placera le curseur au milieu en considérant le caractère neutre, sans se voiler la face, en raison principalement de l'assainissement qui peut mettre du temps à se régler, si on a la volonté de le résoudre. Les autres points peuvent se régler dans le cadre de l'approbation du PLU. Une réponse dans les délais impartis aurait été considérée comme défavorable.

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 plus souvent favorable. Les seules appréciations classées neutre viennent de l'impossibilité de trouver un élément en faveur ou défaveur du critère dans le dossier présenté, ou a des éléments positifs contrebalancés par des éléments négatifs.

Par contre certains éléments négatifs représentent un poids important mais il est possible d'y apporter remède :

- le mitage : si les 3 secteurs U au Sud de la commune ne sont pas retenus dans le document approuvé, l'appréciation défavorable disparaît
- le cadre bâti ancien et le petit patrimoine : si aucun site n'est recensé pour entrer dans ce cadre, il ne faut pas l'afficher comme objectif
- les abords de site agricole : il suffit de respecter l'engagement de 100 m de recul des secteurs à urbaniser par rapport aux secteurs agricoles pour que l'aspect défavorable disparaisse (las Urbanes)
- conformité avec le SCoT concernant l'avis de la DDT : si l'emplacement de la STEP est retenu, il faut finaliser son étude avec les services de la Barousse pour la réaliser dans les meilleurs délais

L'objectif affiché pour l'atteinte du nombre d'habitants à l'échéance 2025 est élevé mais est plausible dans la mesure où une partie importante des nouveaux habitants est en train de s'installer, et avec un nouveau programme qui va débiter prochainement. Le taux de rétention très optimiste pris sur la commune peut conduire au projet de 6/7 logements par ha en zone d'extension urbaine, s'il se trouve plus proche de 1,3, chiffre généralement retenu.

Malgré une réduction de 5,4 ha de surfaces urbanisables favorisant une reconquête des terrains pour les zones naturelles, la commune permet son développement dans un cadre cohérent sur plusieurs points issus du PADD, mais avec d'autres points nettement perfectibles.

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 73 prescriptions et 13 recommandations émanant de 22 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 Clermont Savès révisé son PLU datant de 2010, 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 octobre 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 de coteaux du Savès, étant entendu que la commune sera ensuite couverte par le SCoT de Gacogne qui englobe une large partie du département du Gers.

L'objectif d'accroissement de population de 240 habitants pour atteindre 520 habitants en 2025 est très ambitieux. Au dernier recensement de 2014, la population était de 268 habitants contre 253 à celui de 2009.

Toutefois, il semble, eu égard au programme de construction que l'évolution de population est en train de marquer une forte accélération. 33 logements ont vu le jour dans le lotissement des jardins du château et 14 lots sont sur le point d'être commercialisés dans le lotissement du Levant du Château. Sur la base de 2,7 personnes par logement, ce sont 127 personnes installées dans la commune sous 18 mois environ, une large partie étant déjà arrivée.

Il semble, suite aux discussions avec le maire que le lotissement du Soulan de Joly pourrait être lancé rapidement. L'objectif annoncé, quoique très ambitieux, semble très plausible, puisque plus de 50% de l'objectif va être atteint en moins de 2 ans sur les 10 ans disponibles pour l'échéance.

En outre, le village de Clermont Savès est celui de la communauté de communes qui se trouve le plus proche de L'Isle Jourdain, pôle phare du secteur dont le dynamisme vient d'en faire la 2^{ème} ville du département du Gers.

Par ailleurs, le rapport de présentation indique qu'il n'y avait que 4 logements vacants sur la commune représentant un taux de vacance inférieur à celui rencontré habituellement.

Malgré cette augmentation importante de population qui va nécessiter la création de 90 logements, la commune se développe en supprimant 5,4 ha de zones constructibles du PLU actuel, ce qui est conforme avec la volonté affichée par le législateur de limiter la consommation d'espace agricole. La superficie des lots constructibles passe ainsi d'une moyenne de 2100 m² dans les 10 dernières années à 1600 m².

La mixité est prise en compte avec 20 % de logements aidés par tranche de 15 logements en secteur AU et 8 logements envisagés, à ce titre, dans le PADD.

La trame verte et bleue est intégrée dans la révision avec la protection de haies, arbres isolés, boisements, cours d'eau, mares, zones humides, parc du Château sur-zonage TVB avec des protections plus étendues que dans le PLU actuel. Des cheminements doux sont identifiés à conserver ou à créer.

Pendant la phase de mise au point du projet, le public a été informé par 3 réunions publiques intercommunales et une réunion communale. Pendant l'enquête publique, 12 observations ont été déposées sur le registre et un courrier est parvenu, en 2 exemplaires, un pour la commission, un pour le maire. 4 visites n'ont pas donné lieu à des observations, une 5^{ème} faisant l'objet d'une observation orale. Ce résultat peut sembler modeste mais il est à ramener au nombre d'habitants de la commune.

Concernant l'avis des PPA, très mitigé, certains aspects classés défavorables sont susceptibles d'être levés par une prise en compte de l'observation dans le PLU retenu à l'issue de l'enquête :

- le problème des 3 secteurs constructibles au Sud de la commune, aux lieux dits Nescot et Cardayre, à l'écart des zones urbanisées sont typiques du mitage qui doit être évité, le dernier étant en plus au sein d'un secteur avec des EBC et en bordure du secteur délimité par une ICPE. Ce projet de classement en zone constructible ne saurait être maintenu.

- un autre problème concerne l'écart d'au moins 100 m entre les installations agricoles et les bâtiments d'habitations, prévu par le règlement en page 40. Cet écart ne pourra être respecté en partie Est de la zone U de las Urbanes. Le plus logique serait de classer en A une partie de cette extrémité Est. Par ailleurs, au titre de la réciprocité, cet écart pourrait gêner de nouveaux arrivants à proximité des sièges d'exploitation situés en zone urbaine.

-concernant l'avis de l'ABF, la commission ne partage pas les arguments avancés concernant la gêne à la vue sur le château, eu égard au relief, à l'existence d'une rangée d'habitations existante en 1^{er} rideau, à la distance de la RN 124 et de la vision très fugitive depuis cette voie. Toutefois, la modification de zone AU proposée par le pétitionnaire offre l'avantage d'un accès complémentaire à la zone par le biais du chemin du Magnas et de l'emplacement réservé n°1.

- L'aspect sécuritaire avec une urbanisation importante au niveau de la zone AU2 des Usclades n'est pas à négliger. Il faudra trouver des solutions efficaces pour assurer la sécurité des piétons voulant traverser la RD 161 (limitation de vitesse, gendarmes couchés, chicanes, ...)

- le point le plus négatif concerne l'observation formulée par le Préfet concernant la compatibilité avec le Scot des coteaux du Savès et à travers lui le SDAGE Adour-Garonne. En effet, le rapport de présentation analyse le PLU par rapport aux 22 objectifs, 73 prescriptions et 13 recommandations du SCoT.

Toutefois le SCoT, dans son chapitre « respecter les objectifs relatifs à la prévention des risques » traite de l'aspect « gérer les eaux de manière globale ». Cet aspect comporte une prescription qui indique : « les communes doivent pallier le risque de dégradation des nappes phréatiques et des ressources en eau par...la création et la réhabilitation des stations d'épuration communales et intercommunales, le suivi de l'assainissement non collectif ».

Eu égard à la forte évolution de population prévue sur la commune, avec un doublement programmé, il semble urgent de s'occuper de l'assainissement collectif. Il semble qu'un emplacement ait été envisagé, que le propriétaire concerné n'y voit pas d'inconvénient. Il est donc possible de réserver l'emplacement prévu et de lancer les études nécessaires pour une réalisation rapide de la Step.

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 fortement le village autour de son centre bourg va y participer, mais la Step ferait aussi partie du développement durable en préservant la qualité de l'eau.

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, ce qui ne se traduit donc pas par une obligation.

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 que celle-ci sera intégrée dans le 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.

Il faut également traiter certaines coquilles qui ont été relevées dans le dossier, intégrer des statistiques plus récentes qui 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