

Révision du PLU de Monferran Savès

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

➤ **CDPENAF**, le 16 mars 2017 : avis favorable avec 2 réserves

-le règlement de la zone d'activités au Nord du village et de la RN 124 devra interdire l'implantation de champs photovoltaïques

-les pastilles des secteurs habités et des sièges d'exploitation devront être redéfinies au cas par cas afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire

➤ **Département du Gers**, le 24 avril 2017 : l'avis fait une synthèse du projet de la commune, souligne quelques incohérences ou coquilles sur le nombre de logements, rappelle les règles de sécurité avec, par unité foncière, un seul accès à la route départementale, les distances de visibilité, les règles pour les transports scolaires. Les RD 39, 253, 257 qui traversent la commune sont inscrites au Réseau d'Intérêt Départemental Cantonal.

-pour la zone U2 du cœur de village, les conditions de visibilité ne sont pas satisfaisantes mais étant située en agglomération, les conditions d'accès relèvent du maire

-pour la zone U2 au sud de la commune, aux lieu dit « a Nalies » et « las Couhettes », avis défavorable pour l'accès à la RD 257, en raison des conditions de visibilité non satisfaisantes.

-pour la zone U2 Saint Agnets, avis défavorable pour l'accès à la RD 253, en raison des conditions de visibilité non satisfaisantes.

Il est rappelé l'importance d'assurer préservation et continuité du GR 653.

On regrette qu'il ne soit pas fait état du potentiel de réhabilitation du parc habitat ; on souligne le manque de diversification de ce parc, avec manque de logements de petite taille : on s'interroge sur la vacance de logements neufs.

On souligne le bon traitement fait sur l'approche environnementale.

Sur le règlement, il est demandé :

-pour les articles B1-1 de respecter la plus contraignante de 2 conditions :

*Etre implanté à au moins 15 m de l'axe de chaussée pour les 3 RD traversant la commune

*ou à au moins 5 m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental

-pour les articles A2 :

Etant donné qu'il est prévu 20% de logements aidés pour tout programme de plus de 10 logements, il est dommage que le règlement n'oriente pas la programmation en fixant une proportion de logements de petite taille.

➤ **Chambre d'Agriculture du Gers**, le 20 avril 2017 :

Il est attiré l'attention sur les interactions possibles entre activités agricoles et projet d'urbanisation :

- au secteur U1 « au village » à proximité d'un élevage avicole ainsi que du siège d'exploitation et de bâtiments d'élevage de vaches allaitantes d'un 2^{ème} agriculteur
- aux secteurs U1, U2, AU1, à Garbic, à proximité du siège d'exploitation et de bâtiments d'élevage de vaches allaitantes d'un agriculteur qui envisage d'augmenter son élevage et de construire une nouvelle stabulation

Ces proximités pourraient engendrer des problèmes de voisinage (nuisances sonores ou olfactives) et aussi priver les exploitants de toute extension.

Il est rappelé les distances entre élevages et habitations de tiers, avec principe de réciprocité :

- 50 m pour les élevages de moins de 1000 palmipèdes en gavage et 100m au-delà de 1000 palmipèdes
- 50 m pour les élevages de moins de 100 vaches allaitantes et 100m au-delà de 100 vaches

Concernant les sièges d'exploitations agricoles, il est constaté des disparités entre pastillage et sièges non répertoriés. Il est donc demandé que tous les sièges d'exploitation soient classés en Aag. A défaut, pour les sièges d'exploitation situés en U1, il est demandé de reprendre le règlement de la zone Aag. Il est également demandé que les sièges d'exploitation et les bâtiments liés à l'agriculture soient traités de la même manière avec surface de pastillage large et identique pour pouvoir établir toute construction agricole ou de diversification liées à l'agriculture.

Le classement au titre des articles L 113-1 et L 151-23, en bordure de lacs sont dangereux pour leur structure car ils maintiennent une faune tels les ragondins. Il est souhaité la seule obligation d'une bande enherbée.

Il est demandé des modifications sur le règlement des zones A et N :

-dispositions générales : trop restrictif pour les unités foncières bâties des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles. Préciser que ces derniers ne sont pas concernés, notamment pour les jardins plantés et engazonnés

-A1 : indiquer que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

-A2 : concernant la distance de 100 m par rapport aux habitations de tiers, rajouter, « en cas d'impossibilité, les dispositions légales s'appliqueront ». Concernant le retrait de moins de 100 m entre habitat agricole et bâtiments d'exploitation, rajouter, « sauf problèmes de réseaux ou de topologie de terrain particulière ». Expliciter le terme « Bâtiments principaux » trop vague.

-Aag : concernant la distance de 100 m par rapport aux habitations de tiers, rajouter, « en cas d'impossibilité, les dispositions légales s'appliqueront ». Autoriser « les constructions d'habitation destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, y compris les piscines et les annexes » ainsi que « toutes les constructions liées, utiles, destinées à l'activité agricole et à sa diversification et au tourisme rural. Quand il se rapporte à l'activité agricole, en zone Aag, supprimer le terme « nécessaire » ou le remplacer par « liés » ou « utiles »

-B1-1 : préciser le mot « alignement » pour le recul par rapport aux emprises publiques et aux voies

-B1-2 : pour l'implantation par rapport aux limites séparatives ou autres : l'implantation à au moins 40 m des EBC ne se justifie pas, notamment pour les constructions agricole et doit être supprimée.

Pour les CINASPIC, le recul d'au moins 1 m devra être justifié pour des raisons techniques

-B1-4: hauteurs : Préciser le terme « autres bâtiments d'activité ». Rajouter les termes «bâtiments et » devant d'annexes fonctionnels. Après silos, rajouter « boisseaux de stockage de céréales, cellules sécheuses, ou autres,... »

-B2-6: Rajouter : « les clôtures spécifiques aux parcours d'élevages sont autorisées »

-C1-1: Rajouter « Toute modification sera autorisée si elle est aménagée de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale »

Nous restons très attachés à ce que le projet d'urbanisation ne compromette en rien l'activité et le développement des activités agricoles.

➤ **Chambre de Métiers et de l'Artisanat**, le 27 janvier 2017 : avis favorable

➤ **Préfecture du Gers**, le 24 mai 2017 : hors délai donc favorable, renvoyé en annexe

Outre de nombreuses remarques de formes et le signalement de certaines coquilles, non reprises ci-après, la synthèse des observations est la suivante :

➤ rapport de présentation

-pages 60 et 81, rectifier la liste des conduites de gaz

-page 143 : la commune doit prévoir un zonage d'assainissement des eaux pluviales ou un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et être un préalable (ou se faire conjointement) au PLU. Les projets d'aménagement sont aussi susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Les OAP ne donnent pas d'indication sur l'assainissement des eaux pluviales et il en faudrait une gestion plus étudiée. Il est envisageable que les constructions aient un dispositif de stockage et de restitution progressive à l'exutoire mais cela n'entre pas dans le système cohérent de gestion des eaux pluviales.

Il n'est pas indiqué si certaines parcelles ne possèdent pas d'exutoire pour le rejet des installations d'assainissement autonome, alors que cela pourrait conduire à l'impossibilité de construire en cas de sol défavorable à l'infiltration. Le SDAGE applicable est celui de la période 2016-2021 depuis le 21/12/2015

Il n'est pas évoqué l'interdiction de construire à moins de 75 m des routes à grande circulation (L 111-6 à L 111-10)

La proximité d'élevages et d'habitation semble se poser (carte page 29) et le sujet devrait être précisé.

Le PLU n'informe pas sur les zones d'épandage et de leur impact sur les habitations, et notamment les établissements médico-sociaux.

Il n'est fait état que de l'ancienne station d'épuration datant de 1991 alors qu'une station de 650 EH est en construction et compatible avec l'accueil des 150 personnes supplémentaires.

Il aurait été recommandé de profiter de mettre à jour la carte du zonage d'assainissement et de la soumettre à l'enquête publique de la révision du PLU.

-page 81, ajouter aux servitudes, le PPRi approuvé le 06/11/2015

-page 98 et suivantes, la délimitation de la zone inondable n'est pas bien visible. Il serait préférable de définir des zones As et Ns avec règlement spécifique corrélé avec le PPRi

-page 107, les raisons de classement en N ne sont pas très claires et avec des disparités

-page 122, le sur zonage TVB n'est pas très clair

-page 124, on liste 40 mares et 9 zones humides ; les lister dans le règlement assurerait leur pérennité

-page 161, il serait nécessaire de donner un état zéro des indicateurs pour suivre leur évolution

➤ OAP

-pour les voiries nouvelles en agglomération, il convient de mettre en place des cheminements pour l'accessibilité et la sécurité des piétons

-AU1 Nalies, comment réaliser 20% de logements aidés si on construit au fur et à mesure.

L'ouverture de la zone doit être conditionnée à la réalisation d'un assainissement collectif qui est annoncé comme un préalable

➤ Zonage

-la zone Aag au Sud Ouest et en contrebas du village semble abriter un bâtiment agricole et non un siège d'exploitation. Il peut donc rester en A, sinon la zone doit être réduite

-le rapport page 40 du rapport de présentation considère que 2 secteurs, à Bozon, sont vides. Le PLU a supprimé le secteur Ouest mais a maintenu le secteur Est en zone Ah qui interdit toute nouvelle habitation (soit le secteur est construit et le rapport est à modifier, soit il est vide et ne doit pas être classé en Ah)

-dans les secteurs A et N en zone inondable, il faut définir un contour de zone ou les affecter d'un indice « s » avec une rédaction corrélée au PPRi

-il serait utile de tracer la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RN124, de préciser si elle s'applique à la zone UX ; en l'absence d'étude « entrée de ville », elle s'applique pour les parties non urbanisées à ce jour.

- le classement Ah de Mousempe, en continuité des zones UX et U3 pose question
- le statut de la parcelle A394a mérite d'être examiné plus précisément (zone humide)
- le périmètre de risque technologique d'Agro d'Oc doit figurer sur le plan de zonage avec le règlement sur les contraintes associées

➤Règlement

- page 11, l'article K devrait renvoyer au règlement du PPRi
- page 17, article B2-7 : le parc du Château n'est pas protégé au titre des éléments paysagers
- page 21, article C2-2 : ne pas faire de référence à de l'assainissement semi collectif qui n'a pas d'existence légale
- page 27, U1, article C1-1 : faut il interdire tout nouvel accès en cœur du village ? La RN 124 ne concerne pas la zone U1
- page 30, U2, article B1-2 : le PPRi impose 10 m de recul par rapport au secteur inondable avec interdiction de construire. On ne peut donc imposer 7m de recul. Le recul s'applique par rapport au haut des berges et non à l'axe des ruisseaux
- page 34, U3, article A1: Il a été oublié « toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception ». A rétablir sinon tout est interdit
- page 40, UX, article A2 : il est fait référence à la compatibilité avec une canalisation de gaz qui ne semble pas présente mais il serait bon de faire référence aux risques et nuisances liées à l'activité ; interdire la possibilité de logements nouveaux pour gardiennage, direction ou surveillance dans la zone de risques qui devra figurer sur le zonage
- page 41, UX, article B1-1 : le recul de 75m interdit une grande partie du développement de la zone alors que plusieurs constructions ne respectent pas cette disposition ; quid des extensions ?
- page 45, AU, article A2 : du logement locatif pour des opérations de plus de 10 logements, réalisés au fur et à mesure, est utopique
- page 52, A, article A2 : les extensions des habitations et les annexes ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et ne sont pas admissible en zone A stricte, même en recul par rapport à l'habitat. Règle à supprimer ; le règlement n'a pas prévu d'accueillir les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées (L 525-1 code rural)
- page 54, A, article B1-2 : le recul par rapport aux EBC n'est pas prévu par rapport aux éléments paysagers de type végétal
- page 56, A, article B2-6 : il peut y avoir contradiction sur les hauteurs de clôture dans les sur-zonages TVB (1,30 m page 16) pour 1m80 ici
- page 59, N, article B1-2 : le recul de 10 m imposé risque d'empêcher les équipements liés à la gestion de l'eau ou au pompage

➤Annexes

- mettre à jour les servitudes (I3, AC2, PPRi)

➤Incompatibilité avec le SCoT

-Le SCOT (DOG chapitre 1-3 et 2-5) prévoit qu'il faut étudier les équipements apportant les solutions les plus durables, notamment en ce qui concerne le pluvial et que le PLU doit comporter un plan de zonage du pluvial délimitant les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où des ouvrages de collecte, de stockage et de traitement doivent être prévus. Il doit aussi proposer des techniques alternatives d'assainissement pluvial telles que, les chaussées réservoirs, les bassins d'écrêtement paysagers, les revêtements poreux et drainant ou végétalisés.