

## Révision du PLU de Lias

\*\*\*\*\*

### Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

\*\*\*

➤ **CDPENAF**, le 16 mars 2017 : avis favorable avec 3 réserves

- au lieu dit Lagouargette, la forme de la nouvelle zone à urbaniser correspondant à la parcelle B1164 est à rectifier pour éviter de créer une indentation dans la zone agricole
- au lieu dit A Larroude, l'OAP doit développer les principes permettant de mieux prendre en compte la circulation du gibier
- 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 12 mai 2017 : l'avis fait une synthèse du projet de la commune, 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 121, 534, 535 qui traversent la commune sont inscrites au Réseau d'Intérêt Départemental de 2<sup>ème</sup> catégorie pour la 1ère nommé et réseau cantonal pour les 2 autres.

-pour la zone AU, desservie par la Voie Communale (VC) de la côte et la VC6 : la VC de la côte est interdite aux véhicules à moteur, la VC 6 débouche sur les RD 534 et 535 dans des conditions de visibilité satisfaisantes. La compétence dans ce secteur relève du maire.

-pour la zone UX au Nord, desservie par un accès aménagé, les conditions de visibilité sont satisfaisantes. Avis favorable pour l'accès sur la RD 121.

-pour la zone AUX au Nord, desservie par un accès sur la RD 534, les conditions de visibilité sont insuffisantes. Il est donné un avis favorable, sous réserve du déplacement du « Récupverres » et des containers.

Il est fait état de la croissance envisagée, au SCoT, de 1000 habitants entre 2009 et 2025, sur 8 communes ( Auradé, Beaupuy, Castillon Savès, Endoufielle, Frégouville, Lias, Marestaing, Razengues). Avec une croissance de 431 habitants entre 2006 et 2011, l'objectif à 2025 risque d'être dépassé.

Il est souligné le manque de diversification du parc, avec manque de logements en locatif ou de petite taille, s'interroge sur le potentiel de réhabilitation mobilisable, sur la vacance de logements neufs (7%).

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 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.

Pour les emplacements réservés :

-pour la mise en sécurité des carrefours RD121/RD535, le département sollicite 2 ER à son profit, de part et d'autre de la RD 121, à savoir,

✳ 1 ER le long des parcelles 0694, 0892, 0501, 0507, 0521

✳ 1 ER le long des parcelles 0483, 0484, 1010, 1011, 0499, 0522

➤ **Chambre d'Agriculture du Gers**, le 11 avril 2017 :

Il est pris note de la restitution de 40 ha à la zone agricole.

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 U, il est demandé de reprendre le règlement de la zone Aag.

Il est souhaité que les bois de production, ou de taillis à courte rotation, ne soient pas protégés en EBC.

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.

A Lagouargette, il est souhaité que la délimitation soit revue, avec moins d'angles pour ne pas compliquer le travail de la terre

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 agricoles et doit être supprimée.

Pour les CINASPIC, le recul d'au moins 1 m devra être justifié pour des raisons techniques, s'il n'est pas possible de se mettre à l'alignement.

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

-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.

➤ SCoT de Gascogne, bureau du 18 mai 2017

Il est fait une synthèse du projet présenté et il en ressort les conclusions suivantes :

Le travail d'analyse du potentiel de renouvellement urbain, de celui sur les questions environnementales, et la volonté de la commune de recentrer l'urbanisation au niveau du bourg en mixant les fonctions urbaines sur le même site sont relevés.

Toutefois :

- le choix de construire le scénario démographique sur la base INSEE 2011 alors que les chiffres 2014 sont disponibles,
- de se doter des objectifs d'accueil de population et de production de logements différents de ceux du SCoT en vigueur,
- le fait de sortir les voiries de l'analyse de la consommation foncière, de comptabiliser dans cette dernière l'urbanisation réalisée dans les zones U, le fait que la zone AU2 ne semble pas entrer dans le scénario de développement, l'imprécision de la rédaction des OAP, associés à des approximations dans les chiffres, dans les références,
- le manque d'harmonisation des pièces du dossier, des comparaisons établies sur des critères difficilement comparables,
- la faiblesse rédactionnelle des justifications au regard de la richesse des échanges et des explications données par M. le maire et ses techniciennes

sont autant d'éléments qui viennent potentiellement fragiliser juridiquement le projet de révision du PLU sur le critère de la compatibilité.

Pour limiter les risques juridiques, le PLU pourrait reprendre les éléments relevés et les compléter à partir de l'exposé et des justifications riches et argumentées de la commune et de l'intercommunalité

➤ **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

-page 27 et 49 : 12 exploitations agricoles sont signalées mais la carte n'en repère que 9

-page 55, 105, 120 il y a 2 réservoirs d'eau potable et on prévoit un ER pour un autre. Vient-il renforcer ou se substituer à l'un d'eux ?

Le bassin versant de l'Hesteil fait l'objet d'un contrat de milieu portant sur la problématique de l'inondation et de l'érosion des sols. A rajouter

L'accueil de 330 personnes à l'horizon 2025 n'est pas, a priori, compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (400 EH, chargée à 50% mais 330 habitants de plus envisagés). Le PLU ne dit rien à ce sujet. Sa révision était l'occasion de mettre à jour, si nécessaire, la carte de zonage d'assainissement.

-pages 57, le réseau de canalisations de gaz est soumis au code de l'environnement qui instaure des servitudes. Ce point n'est pas abordé.

-page 73, il est utile de préciser que la zone d'activités comporte des installations particulières comme le centre de compression de gaz où aboutissent un nombre important de canalisations de gaz et la tour radar

-page 76, Le PLU doit aussi prendre en compte le PPRi, approuvé le 06/11/2015, à ajouter aux servitudes

-page 89 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 90, vu sa taille le secteur Astep peut difficilement être assimilé à un STECAL, comme le secteur Ax. Il serait préférable de l'inclure en zone U pour éviter de lui opposer l'obligation d'être compatible avec une activité agricole, pastorale ou forestière. Même chose pour la zone NL sauf si les installations prévues sont suffisamment réduites pour être compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière. De même pour l'emplacement réservé n°7 en zone N.

-page 125 : la commune doit prévoir un zonage d'assainissement des eaux pluviales ou un schéma directeur de gestion des eaux pluviales ce qui doit 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

-page 107, il n'y a pas de précision sur la servitude de mixité sociale. Chapitre à compléter et dispositions à intégrer dans le règlement.

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) et de 100 m des voies express.

-page 142, il serait nécessaire de donner un état zéro des indicateurs pour suivre leur évolution

#### >OAP

-page 2, le zonage ne correspond pas à celui des cartes : la zone 2AU au nord du bourg est plus étendue que sur la carte et il y a une zone 2AU au Sud qui n'est pas sur la carte de zonage au 1/5000<sup>ème</sup>. Il est prévu que les zones U et UL seront réalisées lors d'une opération d'ensemble, alors que les travaux de la zone U sont réalisés et il n'est pas utile qu'ils figurent dans l'OAP. Préciser « zone U en cours d'urbanisation, non concernée par l'obligation d'opération unique d'ensemble ». On ne sait pas si le schéma de desserte s'applique aussi à la partie en cours d'urbanisation et s'il y a des limitations de nombre d'accès.

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

-zone AU village, comment réaliser 20% de logements aidés si on construit au fur et à mesure.

#### >Zonage

-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

Certaines zones non construites sont à reclasser en As ou Ns (Ux de l'Aroudé, Astep, U au village en continuité de Astep, NL à Espinassou, Ah à Bordeneuve)

-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 aux zones UX et AUX; en l'absence d'étude « entrée de ville », elle s'applique pour les parties non urbanisées à ce jour.

- Lagouargette : modifier le tracé sur la parcelle 1164 pour avoir des contours cohérents avec la partie agricole restante

#### >Règlement

-page 11, l'article K devrait renvoyer au règlement du PPRi

Le règlement doit préciser les dispositions applicables pour la servitude de mixité sociale

-page 21, article C2-2 : ne pas faire de référence à de l'assainissement semi collectif qui n'a pas d'existence légale

-page 25, 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 7 m de recul. Le recul s'applique par rapport au haut des berges et non à l'axe des ruisseaux. Ce recul devrait aussi s'appliquer aux berges des plans d'eau autres que les mares.

Il y a un recul par rapport aux EBC en zone U mais pas en zone AU. Ce type de recul n'est pas prévu par rapport aux éléments paysagers de type végétal

-page 25, U2, article B1-3 : l'emprise au sol admise est, pour les activités, supérieure à l'habitat alors qu'on est en zone résidentielle

-page 26, U, article B 2-6, incohérence de hauteur en sur-zonage TVB

-page 37, AU, article A2 : du logement locatif pour des opérations de plus de 10 logements, réalisés au fur et à mesure, est utopique

-page 48, A, article A2 : les extensions des habitations et les annexes ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et ne sont pas admissibles 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 52, A, article B2-6 : il peut y avoir contradiction sur les hauteurs de clôture dans les surzonages TVB (1,30 m page 16) pour 1,80 m ici
- page 56, 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). La servitude PT2 de la tour radar couvrant l'ensemble de la commune, au lieu de la représenter sur le plan, pour être plus lisible, on pourrait indiquer explicitement en légende qu'elle concerne toute la commune. Le faisceau hertzien Cadours-Bonrepos serait plus visible.

➤ Incompatibilité avec le SCoT :

Le SCoT prévoit qu'il faut étudier le pluvial et que le PLU doit délimiter les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit des eaux pluviales, et les secteurs où des ouvrages de collecte et de traitement doivent être prévus. Il doit aussi proposer des alternatives d'assainissement pluvial tels chaussées réservoirs, bassins d'écrêtement paysagers, revêtements poreux et drainant ou végétalisés