

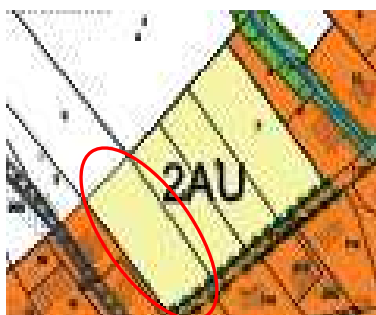
ENQUETE PUBLIQUE du 12 septembre au 16 octobre 2017

Projet de révision du PLU de Ségoufielle

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

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

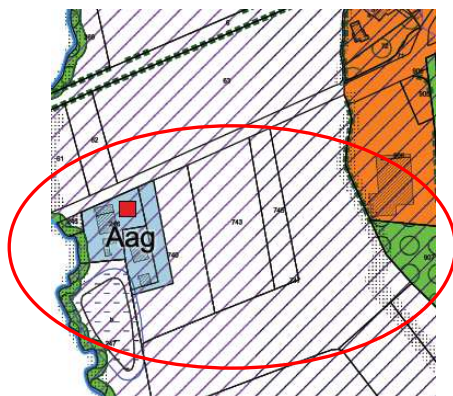
Synthèse des observations du public, avec demande d'un avis sur les suivantes :



1/ Observations -OE1, OE8, OE16, OE 22 de MM. Cassagne Jacques, Mary, Jean-Michel

Propriétaires de la parcelle n°3 chemin vieux, une partie de ce terrain est classée en U2 dans le PLU en vigueur. Un certificat d'urbanisme a été demandé pour un lot de 850 m² en vue de construction. L'accord des organismes maîtres d'ouvrage d'équipement public (électricité) a été obtenu le 20/12/2016: réseau électrique déclaré suffisant pour desservir l'opération envisagée. Ils ont une demande préalable avec déclaration de non-opposition en date du 5 janvier 2017 pour détacher un lot constructible de cette parcelle (dossier DP 032 425 16 A2010).

Pourquoi dans le projet soumis à l'enquête publique, la parcelle est classée en 2AU et non U2. Une demande de permis de construire sur la parcelle n° 3 va être déposée prochainement : Ils ont déposé une demande de CU catégorie B le 02/08/2017 pour la parcelle 286 (partie de l'ancienne n°3 et n'ont, à ce jour, aucune réponse. Ils ont également déposé une demande de CU, catégorie A, le 11/08/2017, sur cette même parcelle et n'ont pas eu non plus de réponse.



2/ Observation –OE2 de Mme Jeanine Zucchetti-Cebrian

Propriétaire "As Trouillès" des parcelles n°245, 246, 740, 743, 745, 747, elle possède une habitation avec dépendances et classées dans le projet Aag. N'étant plus exploitante agricole, elle souhaite que:

- ces bâtiments agricoles en "dur" soient transformés en habitation
- les terres en AUX dans le PLU en vigueur ne soient pas classées en A.



3/ Observation –OE3 de M. Ribera Jean, propriétaire au lieu-dit St-Michel de la parcelle 58, classée actuellement en A demande qu'une partie de cette dernière soit constructible. Cette parcelle est viabilisée accessible au niveau de la parcelle 57 (largeur 8.5 m). Son observation est inscrite au registre.

4/ Observation –OE4 de M. Jean-Pierre Begue constate que les limites constructibles du PLU en projet ont été modifiées conformément à son souhait (partie de parcelle 370 a, Portalier).

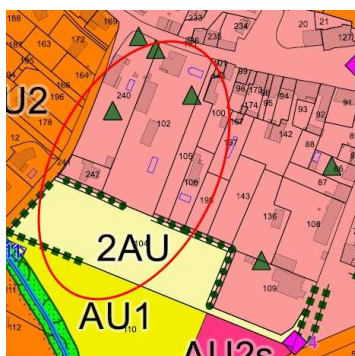
5/ Observation –OE5 de Ribera Jean-Luc et France : demande d'informations concernant la parcelle n°10 au sud de la RD 9.



6/ Observation –OE6 de M. Dardenne Patrice conteste la modification de classement des parcelles situées au chemin vieux AC5, AC 6, AC 7 de U2 en 2AU et la parcelle AC4 de AU0 en N. Ces parcelles, le long de la VC2 sont desservies en eau, électricité, assainissement collectif. Il précise que la situation de ces terrains cultivés (de valeur très moyenne) en milieu pavillonnaire rend le travail agricole de plus en plus difficile (odeurs de pesticides, poussières, bruits d'engins). Ces considérations avaient fait classer la zone en U2 et AU0 dans le PLU actuel.

Il rappelle l'historique sur ces parcelles, depuis 1983, et les accords avec la municipalité avec des contreparties. Il a réalisé de gros travaux avec des prêts bancaires et les terrains classés cautionnaient les investissements et sécurisaient le remboursement.

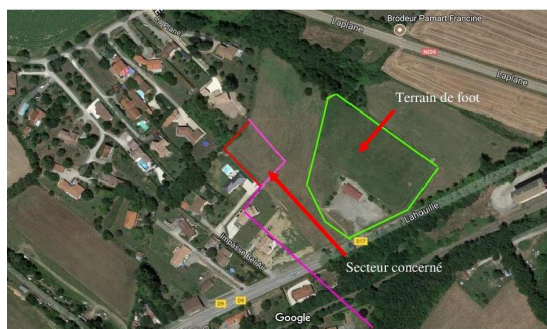
Il a remis un courrier en mains propres du commissaire enquêteur, joint au registre.



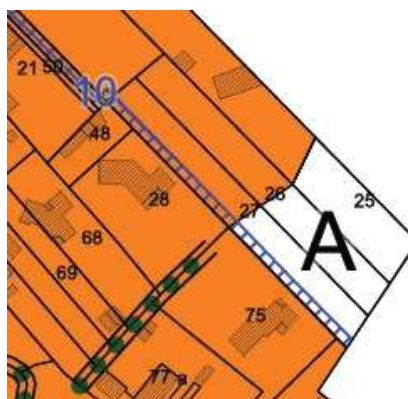
7) Observation –OE7 de M. Gaillard Jean : Il est propriétaire du restaurant « le Gaillochet », parcelle 109 et habite sur la parcelle 106. Il demande que la parcelle 104 prévue en 2 AU soit rétablie en constructible immédiat (elle était en AUa dans le PLU actuel). Cette demande se justifie en complément car il souhaite détacher la partie Sud de la parcelle 106 avec un accès par la parcelle 104. Son observation a été inscrite au registre, sous sa dictée.

8/ Observation –OE8 de MM. Cassagne Jacques, Mary, Jean-Michel,
Voir observation n°1

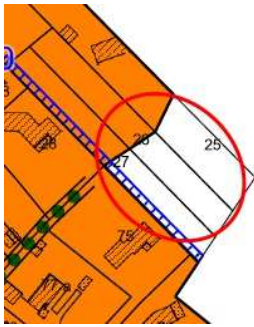
9/ Observation –OE9 de Mme Bonnefoi Anne-Marie, parcelle AE26 à Bel Air : Elle demande le retour de sa parcelle en intégralité en zone constructible. Elle a inscrit cette demande sur le registre.



En violet la limite de commune



II

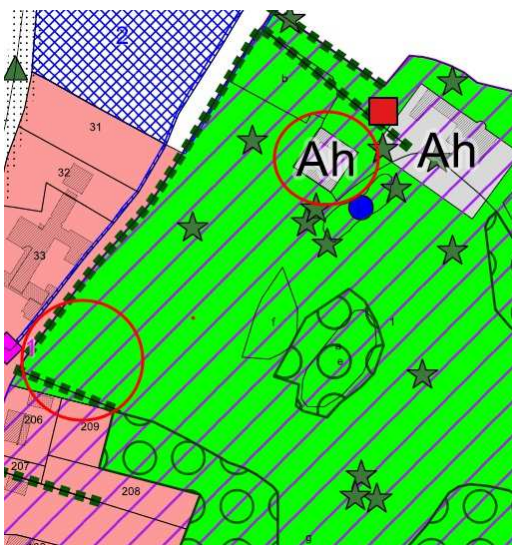


10/ Observations –OE10, OE15 de M. Lasserre Serge : il est le porte parole de l'indivision pour la parcelle AE 25. Cette parcelle a toujours été en zone constructible mais ne l'est plus dans le futur PLU. Il est demandé le rétablissement de la constructibilité de cette parcelle.

a remis un courrier pour compléter sa demande précédente à savoir que la parcelle AE 25 à Bel Air dont il est propriétaire indivis avec ses trois frères soit classée constructible. Cette parcelle, ainsi que celles contigües sur la commune voisine, d'une contenance de 13 000 m² environ et dont ils sont également propriétaires indivis, ne sont plus cultivées depuis plus de 50 ans. La situation n'est pas près d'évoluer car ils ne sont pas agriculteurs. Ils font faucher ces parcelles pour qu'elles ne deviennent pas une friche avec les nuisances associées pour les habitations voisines, avec des difficultés pour trouver quelqu'un pour faire ce travail.

De ce fait, les modifications prévues par le nouveau PLU pour les 3 parcelles AE 25 dont ils sont propriétaires, AE 26 et 27 appartenant respectivement aux familles Bonnefoi et Arqué ne semblent pas présenter un quelconque intérêt pour l'agriculture. Ils souhaitent donc le classement constructible des 3 parcelles pour les regrouper et constituer un ensemble homogène avec les terrains voisins.

11/ Observation –OE11 de M. Arqué Guy : courrier de M. Arqué Guy et de Mme Martinez Hélène du 19/09/2017, remis en mains propres au commissaire enquêteur. Ils sont propriétaires indivis de la parcelle AE27 de 1715 m² à Bel Air, classée constructible dans le PLU en vigueur. Une partie non négligeable en est retirée dans le PLU en révision pour un classement en zone agricole. Cette modification est incomprise compte tenu de la limite avec la commune voisine de Pradères les Bourgets et du peu d'intérêt pour l'agriculture. Il est demandé de réintégrer en totalité la parcelle en zone constructible, celle-ci étant entourée d'habitations. Ils s'interrogent également sur l'opportunité de la réserve foncière pour une voie cyclistes et piétons qui finit sans issue compte tenu des constructions sur les parcelles voisines. (cf plan ci-dessus)



12/ Observation –OE12 de Mme de Fumel Bernadette :

Représentant l'indivision et au nom de ses 3 enfants, Mme de Fumel Jeanne, de Fumel Marie, M. de Fumel Etienne, elle demande l'attribution de 2 lots constructibles dans l'angle de son terrain face à l'école (environ 3000 m²) dans un secteur où il y a tous les réseaux. Elle indique également que la commune souhaite qu'elle lui cède un bout de terrain le long de la route pour faire un parking communal face à l'école. Elle demande aussi la possibilité de faire une piscine à l'arrière de son secteur Ah, côté



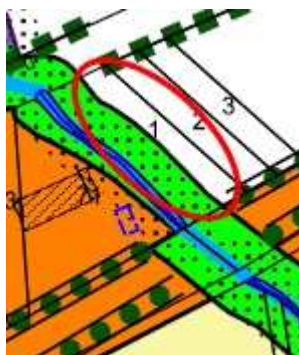
13/ Observation –OE13 de M.DARRIS Philippe : il demande que la parcelle 667 soit déclarée constructible afin qu’il puisse agrandir son hangar agricole sis sur la parcelle 72.



M. DARRIS Philippe a acheté les parcelles 286, 290, 284, 664 et 667 afin par la suite de les vendre en terrain à bâtir. Il demande leurs classements en 2AU. Il signale qu’au moment de leur achat le 01/04/2015, elles étaient classées en AU0. Actuellement il continue à les exploiter dans le cadre de sa profession d’agriculteur.



14) Observation –OE14 de M. GAILLARD Christian- La gare-09420 Castelnau Durban : il est propriétaire des parcelles AL 28 et 29 et AH1. Il demande que les parcelles 28 et 29 soient déclarées constructibles. La parcelle 29 est alimentée en électricité, en eau et le réseau d’assainissement est à proximité.



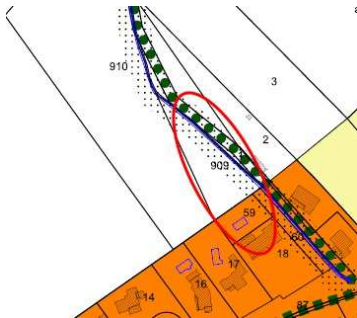
M. GAILLARD Christian demande que la parcelle AH1 soit déclarée constructible.

15/ Observation –OE15 de M. LASSERRE Serge, voir observation N° 10 :

16/ Observation –OE16 de Mme CASSAGNE Mary, voir observation n°1



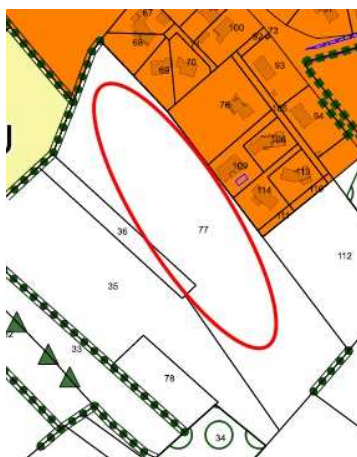
17/ Observation –OE17 de M. FARCY David , 96 chemin du Jouan de l’Homme 32600- Ségoufielle : Il demande que la réserve sur la parcelle 190 soit levée (mentionnée sur le PLU actuel). Il prend connaissance que sur le futur PLU cet emplacement réservé a été déplacé sur la parcelle 177.



18/ Observation –OE18 Mme Pujol Patricia : Propriétaire de la parcelle 909 au chemin Vieux qui est en partie agricole, elle demande un reclassement en zone constructible

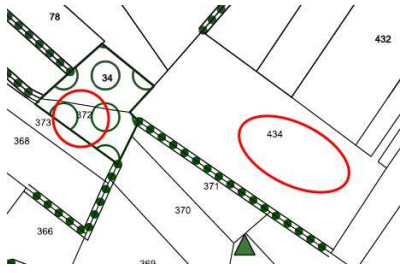


19/ Observation –OE19 du maire : Il demande d’inscrire un emplacement réservé sur la parcelle AD1, le long du chemin de Bordeneuve sur 80m de long et 10 m de large avec un plan joint à la demande



20/ Observation –OE20 de Mme Sabathé Colette, 6 rue Félix Durrbach- 31400- Toulouse : Elle demande que la parcelle 112 actuellement agricole soit classée constructible. Actuellement une personne est intéressée pour l’achat de cette parcelle pour construire sa résidence.

Nota : Il semble, qu’en fait le bon n° de parcelle soit AL77



21/ Observation –OE21 de M. Franzin Eric, 69 rue Franz Scubert- 31200- Toulouse, fils de Mme Franzin Marguerite, 31 avenue Etienne Billières- 31200- Toulouse, propriétaire des parcelles 434 et 372 : La 1^{ère} parcelle est classée agricole et la 2^{ème} est en espace boisé. Il demande leur classement en zone constructible. Ils souhaitent léguer à la commune la parcelle 372 pour éventuellement aménager une aire de jeux

pour les enfants. A ce jour, une personne souhaite acheter la parcelle 434, sous réserve qu'elle soit constructible.



22/ Observation –OE22 de Mme Cassagne Mary et de Mrs Cassagne Jacques et Cassagne Jean-Michel : voir observation n°1



23/ Observation –OE23 de M. Ziane Malik, 773 chemin Jouan de l'Homme-Ségoufielle : Il est propriétaire de la parcelle 57 sur laquelle il y a une maison d'habitation (inhabitée à ce jour). Elle est en bordure immédiate de la RD9. Il souhaite faire une extension de la maison, en alignement, sur la gauche de l'existante, en bordure immédiate de la RD9. Il demande de ne pas être soumis au retrait de 15m pour l'extension.

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

Les points 1 à 16 sont issus de la notice de présentation :

1- "Pour les exploitations agricoles, le PLU retient la mise en place de 4 STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) de type Aag permettant l'extension ou la diversification des activités existantes: extensions, annexes des constructions existantes, constructions ou installations à usage agricole, constructions ou installations liées à la diversification des exploitations (par exemple la création d'un camping à la ferme...).

La commission d'enquête note la présence de 2 exploitations agricoles adjacentes, en secteur U, au Nord Est de la commune.

De plus, pour le secteur Aag , en limite Ouest de la commune, Mme Zucchetti-Cébrion, propriétaire à "As Trouillès" des parcelles n°245, 246, 740, 743, 745, 747, est venue signaler en permanence qu'elle n'exploitait plus et souhaitait transformer des bâtiments agricoles en habitation. Elle s'interroge sur le classement de ce secteur en Aag.

2- Le porteur de projet: "L'identification des exploitations a été faite avec la commune. En cas de localisation d'une exploitation dans le village, il était logique de privilégier un classement en zone U en réglementant les possibilités d'extension de cette exploitation.

Suite à la remarque de la Chambre d'agriculture du Gers, le règlement en zone U sera harmonisé avec celui du secteur Aag afin d'encadrer de la même manière l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitat des exploitations". Ne faudrait-il pas définir un nouveau secteur U, avec indice spécifique ?

3- La commission d'enquête souhaite connaître l'emplacement des bois de production ou de taillis à courte rotation et classés en espace boisé classé (EBC) et la réponse envisagée pour le déclassement demandé par la CA32

4- Certains secteurs en EBC du PLU actuel ne sont pas reconduits dans le projet de PLU révisé. Selon l'article R151-5, le rapport de présentation doit exposer les motifs des changements apportés

5- Article B1-4 : le terme « autres bâtiments d'activités » renvoie à la présence d'activités isolées dans l'espace agricole et sans lien avec l'agriculture, dont le PLU doit prévoir les évolutions, et donc la hauteur.

La commission d'enquête s'interroge sur l'intérêt de cette disposition et sur les éléments concernés (Zones AX et Ah ?)

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

7- Le département constate que pour la zone U2, à l'Ouest de la commune, en agglomération, les conditions de visibilité au débouché du chemin du bœuf ne sont pas satisfaisantes. La compétence dans ce secteur relève du maire.

La commission d'enquête s'interroge sur la suite donnée à cette observation.

8- La DDT du Gers précise qu'il conviendrait d'être plus précis concernant l'assainissement des eaux pluviales dans les OAP.

La commission d'enquête: ce point n'est en effet pas évoqué dans l'OAP. Quelles sont les dispositions envisagées ?

9- la STEP se situe en zone inondable Rouge pour au moins la moitié de sa surface (Cf. PPRi). Eu égard à la fiche 2 du PPRi on voit que l'extension de la STEP est délicate, notamment si on souhaite doubler sa capacité. Qu'est-il envisagé? Quelle capacité vise l'extension?

10- La DDT du Gers écrit: "p.159 à p.161 : indiquer l'Etat 0 de chaque indicateur du PLU"

Il a été répondu que les états 0 étaient en cours de construction. Pouvez-vous nous les communiquer?

11- La DDT du Gers : "prévoir la gestion de la voirie et des réseaux pour les zones 2AU et pas uniquement pour les zones AU1 et AU2s".

Il est répondu que la zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après celle des zones AU1 et AU2s. Elle sera donc desservie naturellement par le réseau déjà existant, notamment par le carrefour prévu sur la RD9.

On notera que l'élaboration de l'OAP a donné lieu à une concertation avec les propriétaires concernés et la commune sans aboutir à la validation de tous les propriétaires. L'OAP a le mérite de proposer des principes d'aménagement cohérents que le PLUi-H viendra conforter notamment sur ce point.

La commission d'enquête estime que la réponse ne couvre que partiellement la question posée et souhaite plus de précisions.

12- DDT 32- zone N, article B-1-2 : il serait souhaitable de fixer un recul par rapport aux ruisseaux et plans d'eau au moins concernant les constructions autres que les équipements liés à la gestion des eaux et ouvrages de pompage.

La demande semble justifiée mais la réponse faite par le porteur de projet n'apporte aucune précision sur les dispositions envisagées: quelle distance de recul, quelle dérogation pour la gestion des eaux et le pompage?

13- La DDT écrit: "p.12, dispo. générales, A2 extension : ne pas autoriser d'augmenter la hauteur d'une construction dépassant déjà les normes fixées par le PLU, hormis pour une extension".

Il est répondu que: "c'est l'esprit dans lequel le règlement a été mis en place. La rédaction du règlement sera clarifiée sur ce point pour une meilleure lisibilité de la règle".

La commission d'enquête: le règlement n'est pas très clair sur ce point et mériterait d'être précisé

14- La DDT du Gers: "p.14, dispo. générales, B1 : le calcul du retrait n'est pas très clair, que signifie le mot perpendiculairement ?"

En réponse, il apparaît: "Le règlement sera modifié en utilisant la notion de « distance mesurée par rapport aux »

La commission d'enquête : il conviendrait 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, tout en conservant le terme perpendiculaire. Point à préciser sur le règlement

15- 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.

Le pétitionnaire indique que le règlement sera modifié en ce sens.

Dans quel sens se fera la modification ? même règlement en A et N ? Même règlement en U et AU ?

Par ailleurs, concernant l'article B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites, 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.

16- La DDT du Gers: "p.35, zone AU, article A2 : l'urbanisation de la zone AU2s est conditionnée à la commercialisation effective de la zone AU1 d'au moins 80%. Le terme est ambigu".

La réponse du porteur de projet: "Ok le règlement sera modifié en ce sens, cette phrase sera supprimée".

La commission d'enquête : Dans le règlement il est fait référence à la commercialisation et dans l'OAP, page 2 à l'urbanisation effective. Si on supprime la phrase dans le règlement, conserve-t-on celle dans l'OAP ? En effet, il semblerait que la zone AU2s dépend notamment de la réalisation du carrefour et rien ne paraît empêcher la réalisation de la partie de chemin bordant cette zone au Nord. Lier cette zone au succès de la zone AU1 pourrait être une contrainte, les 2 secteurs semblant pouvoir se réaliser indépendamment avec un accès à double sens en AU2s jusqu'à la réalisation de la zone AU1 qui entrainera davantage de flux.

17) Incohérence des chiffres :

- Le PADD prévoit 135 logements sur la base de 2,6 personnes/logement, soit 351 habitants et non 250 comme indiqué. Le rapport de présentation, page 150, part sur une base proche de 133 logements soit 346 habitants. L'ordre de grandeur est donc confirmé sur le seuil haut. La surface nécessaire est calculée sur la base de 11,1 logements/ha en dents creuses et extension urbaine, ce qui lie de façon correcte les surfaces urbanisables nécessaires et le nombre de logements sur cette page. Or l'OAP affiche une densité minimale de 15 logements/ha, sur les secteurs AU1 et AU2s. Ces écarts n'aident pas à l'analyse des besoins et à l'argumentaire à afficher par rapport à des demandes d'urbanisation complémentaires. Doit-on s'appuyer sur le nombre de logements et non le nombre d'habitants ?

18) règlement page 43

Dans les secteurs Ah et Ax le règlement stipule comme étant autorisés « l'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de logement ». Il a été confirmé qu'il fallait entendre « sans création de nouveaux logements ». Cette disposition va condamner la réhabilitation de certains bâtiments qui ne comportaient pas de logements jusqu'à présent (à l'exception des quelques rares bâtiments identifiés, par un carré rouge, comme pouvant changer de destination). Cela rend d'autant plus important que le carré rouge soit placé sur le bâtiment concerné et non dans l'entourage quand il y a plusieurs bâtiments. Cela impacte également les secteurs Aag qui peuvent être reclassés en A

19) 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.

20) EBC

Nous ne comprenons pas que l'ensemble des EBC n'ait pas été classé en N (on en trouve en A, en U). Ce classement faciliterait la lecture et favoriserait l'attention sur le classement.

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

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

Pour la Communauté de communes, la CCGT,
Sylvain Navarro