

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**du 12 septembre au 16 octobre 2017**

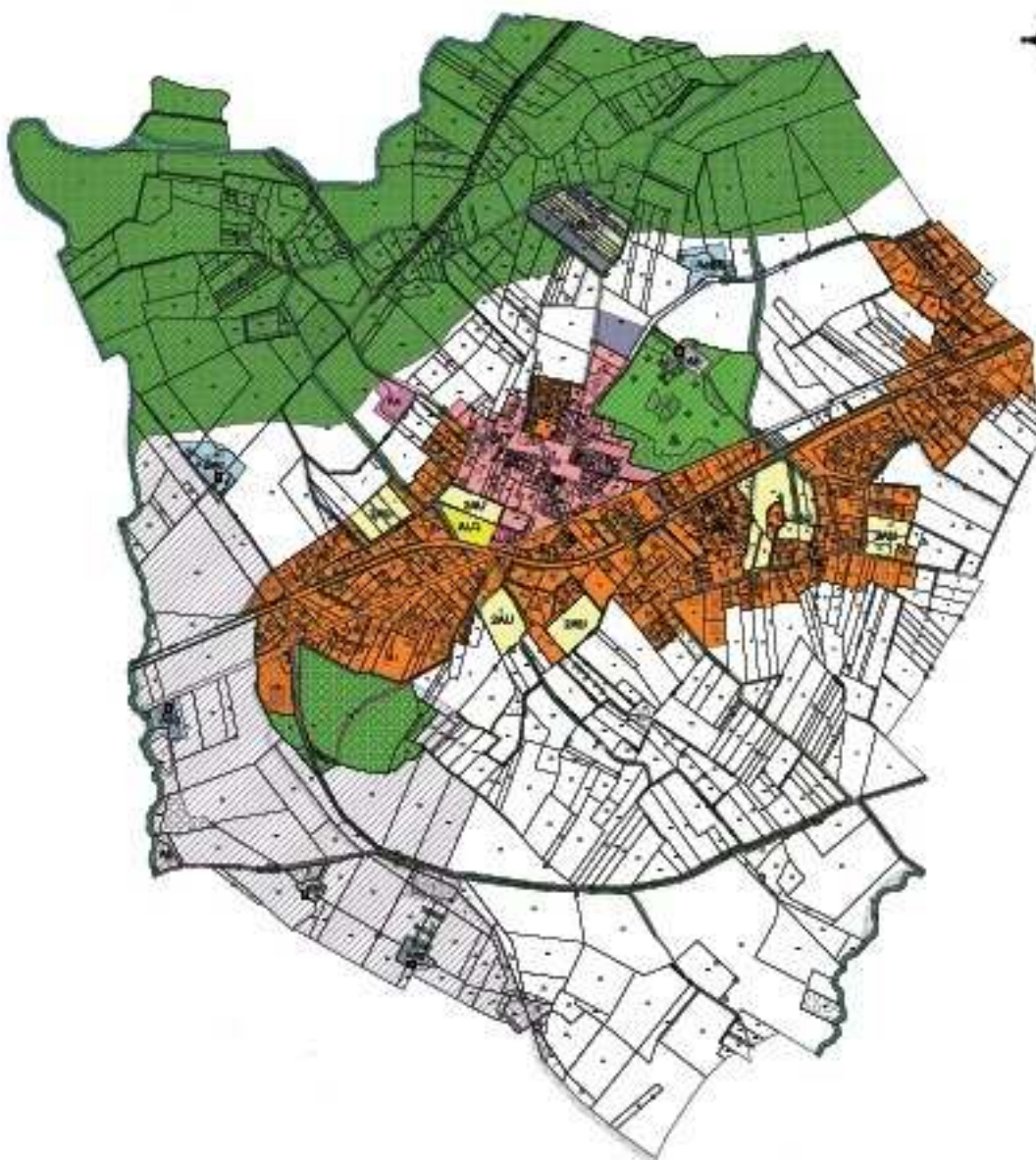
\*\*\*\*\*

**Commune de Ségoufielle**  
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 21 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 km<sup>2</sup>, 359 communes gersoises sur les 462 communes du département (plus une 360<sup>ème</sup>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 Ségoufielle**

### **1) Situation**

Ségoufielle est une commune rurale située dans le département du Gers, en région Occitanie. Elle fait partie de la communauté de communes de Gascogne Toulousaine. Elle se situe à 50 km

d'Auch et 33 km de Toulouse. Son altitude varie de 134 à 213 mètres, avec une altitude moyenne de 143 mètres environ. Sa superficie est de 524 ha.

Elle fait partie de la couronne périurbaine de l'aire toulousaine depuis 1999 et est limitrophe de la Haute Garonne.

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

### ☛ **Habitat, économie**

La population est de 1101 habitants au recensement de 2014 ( 977 à celui de 2009), chiffre qui a doublé en 20 ans. Elle était de 653 en 1999, 840 en 2006, 1011 en 2011. Elle est limitrophe de L'Isle-Jourdain, ville de 8583 habitants.

La commune compte un petit tissu de commerces et services de proximité qui se renforce (boulangerie-pâtisserie, extension d'une boucherie, magasin de vente de produits bio, projet de pôle médical avec boulangerie et tabac-presse, minicrèche, 1 kinésithérapeute)

Le nombre de logements sur la commune est de 403 en 2011. 117 logements individuels dont 23 logements groupés et 23 collectifs ont été autorisés en 10 ans, avec une moyenne de 15 à 16 nouveaux logements/an.

Ces logements se composent de 359 résidences principales, 9 résidences secondaires, 35 logements vacants semblant correspondre à des logements neufs non encore habités. Ces chiffres confirment la vocation résidentielle de la commune.

Ségoufielle compte une école et des équipements sportifs.

### ☛ **Déplacements, voirie**

La commune est desservie par la route départementale n° 9, rectiligne et par la RN 542. Elle est traversée par la voie ferrée Auch-Toulouse qui croise la RD 9 au cœur du village. Elle possède un maillage de chemins relativement important, dans son secteur Sud.

### ☛ **Agriculture**

L'activité agricole concerne une SAU (Surface Agricole Utile) de 352 ha soit 67% du territoire. Ces surfaces agricoles sont principalement dédiées à la polyculture (céréales, oléo protéagineux) et aux cultures à haute valeur ajoutée (semence, ail, ...)

5 exploitations sont en activité sur le territoire communal, une 6<sup>ème</sup> ayant cessé son activité récemment.

Concernant la pollution des milieux aquatiques, la commune est concernée par le classement en zone sensible (arrêté du 23 novembre 1994).

Le SCOT précise que les espaces agricoles et naturels de la Côte Tolosane doivent être protégés de toute urbanisation supplémentaire : les espaces urbains ne doivent pas dépasser plus de 9% du territoire intercommunal, ce qui correspond à 161 ha pour Ségoufielle.

### ☛ **Environnement**

La commune ne comprend pas d'enjeux majeurs en termes de biodiversité, ce qui se traduit par l'absence d'espaces protégés.

La Trame Verte et Bleue (TVB) comprend 2 continuités supra-territoriales, 2 cœurs de biodiversité (parc du château, bois de Bigot), 5 corridors, 3 étant liés aux cours d'eau, 1 à la Côte Tolosane, le dernier lié à un cheminement doux.

La commune est en ZVN (Zone Vulnérable aux Nitrates agricoles- arrêté préfectoral du 19/09/1994).

#### ☛ **Eau potable, assainissement**

Concernant le réseau d'assainissement, la commune comprend une station d'épuration de 1200 EH avec possibilité d'extension à 1600 EH, avec 2 filières de traitement indépendantes (lagunage et roseaux).

Elle est couverte par le SDAGE Adour-Garonne, approuvé le 01/12/2015 pour la période 2016/2021.

La commune exploite elle-même son réseau de distribution, elle se procure l'eau potable auprès de la commune de L'Isle-Jourdain et du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable (SIAEP) de Grenade.

#### ☛ **Risques, nuisances et servitudes**

Le risque incendie et le risque sismique sont jugés très faibles sur ce territoire.  
Aucun risque industriel n'est identifié sur la commune.

##### Servitudes présentes :

PM1 r – Plan de prévention des risques de retrait gonflement des argiles  
Prescriptions et interdictions figurent dans l'acte de servitude en date du 28 février 2014

PM1 i – Plan de prévention des risques d'inondation  
La commune est bordée au Nord par la vallée de la Save et sa zone inondable, orientée Est/Ouest. En limite Est et Ouest de la commune, les ruisseaux des Trouilles et de Rémoulin descendent des coteaux vers la Save. De par ce fait, elle est concernée par le risque d'inondation lié au bassin versant de la Save et est à ce titre couverte par un PPRI en date du 06 novembre 2015

T1 – Voies ferrées Auch-Toulouse  
Servitude non aedificandi et non plantandi

T5 – Dégagement aéronautique  
Limitation de hauteur Dégagement aéronautique Toulouse Francazal en date du 09 juillet 1976

T7 – Protection aéronautique hors dégagement  
autorisation hors agglomération à une hauteur supérieure à 50 m et de 100 m au-dessus de l'agglomération.

## **2) L'étude de la révision**

La commune, dotée d'un plan local d'urbanisme, approuvé le 24 juillet 2006, s'inscrit dans le périmètre du SCOT des Coteaux du Savès approuvé le 15 décembre 2010.

En séance du 11 septembre 2014, par délibération du conseil municipal de la commune de Ségoufielle, 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 consommation d'espace,
  - o communications électroniques,
  - o prises 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 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 1 réunion publique communale

Le débat sur le PADD a eu lieu le 18 novembre 2015, attesté par une délibération communale.

La CCGT ayant pris la compétence urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune, par délibération du 25 février 2016, autorise la CCGT à poursuivre l'étude du PLU, au titre de l'article L153-9 du code de l'urbanisme.

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 Ségoufielle.

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.

La DREAL, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le 1<sup>er</sup> février 2016, a considéré que le projet de révision n'était pas soumis à évaluation environnementale (cf. décision de dispense d'évaluation environnementale jointe au dossier d'enquête publique).

### **3) L'analyse du PLU en vigueur**

Entre 2005 et 2014, il a été construit 137 logements dont 106 en individuel, 19 en individuel groupé, 12 logements collectifs, pour 12,25 ha de foncier consommé, dont 73% en secteur agricole.

Pour une station de lavage, 0,12 ha boisés ont été utilisés en supplément.

Il a donc été construit une moyenne de 11,2 logements /ha (892 m<sup>2</sup>/logement) avec 13 à 14 constructions par an.

Le PLU actuel dispose de 31,5 ha de parcelles vides et près de 5 ha de densification de parcelles déjà bâties, soit 35 ans de consommation foncière sur la base de la dynamique passée.

Or le PLU est examiné pour prévoir les 10 années à venir.

Le présent projet de révision restitue près de 15 ha de surfaces constructibles par un reclassement en zones agricoles et naturelles (cf tableau page 13).

### **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 retenue par le



SCOT des Coteaux du Savès, la commune a bâti son PADD, à l'horizon 2025, sur 3 objectifs et 5 orientations thématiques.

#### **a) le PADD**

Les 3 objectifs :

##### **- O1 : Objectif Habitat**

➤ La commune souhaite réviser son PLU pour prendre en compte le SCOT des Coteaux du Savès et le nouveau cadre réglementaire (lois Grenelle et ALUR), pour permettre :

- l'accueil de 250 nouveaux habitants pour atteindre 1300 habitants en 2025, ce qui nécessite la construction de 135 logements, soit environ 14 logements/an.

Ces résultats seraient obtenus en densifiant les jardins pour 15 logements sur 1,38 ha (1000 m<sup>2</sup>/logement), en densifiant les dents creuses pour 65 logements sur 5,69 ha (900m<sup>2</sup>/logement), en extension urbaine pour 55 logements sur 5,1 ha (sur la base d'une rétention foncière de 1,3)

A noter que l'objectif de 250 habitants à l'horizon 2025 est la déclinaison de celui de 1500 habitants supplémentaires, entre 2009 et 2025, pour l'ensemble des 3 pôles secondaires du territoire intercommunal, à savoir, Monferran Savès, Pujaudran et Ségoufielle (compte tenu de l'évolution de la population depuis l'étude, il ne reste qu'un quota disponible de 775 habitants, à ce jour, pour atteindre les 1500)

##### **- O2 : Activités / Équipements**

➤ Réduire à l'existant la zone d'activités à l'entrée Ouest du village (2,86 ha disponibles étant en secteur de « coupure verte ».

➤ Ne pas reconduire le périmètre de la ZAD, Zone d'Aménagement Différé, d'une superficie de 5,3 ha (incompatible avec le SCoT)

##### **- O3 : Environnement**

➤ Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue –TVB (continuités supra-territoriales, cœurs de biodiversité, corridors écologiques)

➤ Préserver et valoriser les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires »

Les 5 Orientations thématiques :

**- OT 1 : le renforcement du noyau initial que constitue la partie ancienne du village, tant dans sa forme urbaine que dans son fonctionnement :**

- redynamiser le village pour pérenniser les services (développement d'un habitat diversifié et assez dense à proximité du village, possibilité de compléter l'armature commerciale, notamment au Sud-Ouest du village)
- Prolonger la structure urbaine existante, avec un bâti plutôt à l'alignement et fortement structuré, tout en l'adaptant aux exigences actuelles (stationnement des véhicules en parcelles privatives, aménagement d'espaces extérieurs privatifs mais aussi collectifs bien orientés)

- Permettre l'implantation d'un habitat diversifié et d'une structure à caractère collectif à proximité immédiate du centre village en préservant les espaces verts publics existant (jardin public avec jeux d'enfants, espaces verts près de la mairie, de l'église, ...)

**- OT 2 : La mixité urbaine comme principe de fonctionnement, tant du point de vue de la coexistence des différentes fonctions que de la diversité sociale des habitants :**

- Diversifier les typologies bâties dans l'ensemble des quartiers (taille des parcelles, implantation des constructions par rapport aux espaces publics, à l'orientation, ...)
- Prévoir des espaces pour renforcer ou étendre les équipements publics existant (espaces verts) et pour permettre l'implantation d'activités économiques diversifiées
- Prendre en compte les projets liés au développement des équipements publics à court et moyen termes : logements sociaux, city stade, aire de jeux pour enfants, club house du tennis, médiathèque, etc.
- Favoriser la mixité urbaine des activités afin de renforcer le pôle relais que constitue la commune et , ainsi, maintenir et développer l'offre en matière de commerces et services
- Anticiper des travaux sur la voirie et les réseaux : renforcement du réseau d'adduction d'eau potable, transformation d'un bassin de lagunage en bassin de lits plantés de roseaux au niveau de la station d'épuration, etc.
- Profiter du déploiement du réseau de fibre optique sur la commune, conformément au schéma directeur d'aménagement numérique du Gers et au « projet très haut débit pour tous en 2017 », afin de renforcer l'attractivité du territoire pour les activités liées aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), au télétravail, aux professions libérales, ...

**-OT 3 : La continuité et la hiérarchie des espaces publics**

- Requalifier la RD9 en créant des séquences différenciées pour modifier son rôle unique de travers de bourg et de desserte d'un habitat dispersé
- Créer au Sud de le RD9 une continuité des voies, à moyen et à long terme, de façon à permettre des échanges sans pour autant passer par la RD9
- Organiser des voiries secondaires et tertiaires, en réseau à l'intérieur des quartiers et vers le centre du village afin d'éviter le passage systématique par la RD9
- Qualifier les voiries en fonction des besoins pour éviter des surdimensionnements coûteux et inadaptés, réfléchir à la mise en place de sens uniques pour des secteurs d'habitat
- Créer une continuité des liaisons piétons/vélos entre espaces d'habitat et espaces d'équipements
- Améliorer et favoriser les déplacements doux pour éviter le recours systématique à la voiture individuelle, notamment vers les équipements scolaires et le centre du village
- Imposer des continuités d'espaces publics à l'intérieur des opérations et éviter ainsi le système des impasses

#### **-OT4 : La maîtrise du développement dans le temps**

- Localiser et bien identifier les secteurs de développement prioritaires, notamment à proximité du centre village, au Nord
- Différer momentanément le développement des espaces intermédiaires entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles, de façon à réfléchir à la structure, aux continuités et au contenu programmatique des futures opérations

#### **-OT5 : Le maintien de la qualité de l'environnement et du cadre de vie, avec le souci de préserver les entités agricoles, naturelles et ornementales**

- Protéger les éléments constitutifs de la TVB
  - Porter une attention particulière sur les secteurs concernés par les continuités supraterriotoriales en y limitant et encadrant l'urbanisation (couloir de la Save au Nord et corridor Est-Ouest qui constitue une coupure verte en entrée Ouest du Village)
  - Préserver les cœurs de biodiversité du bois de Bigot et du parc du Château, qui constituent des limites nettes à l'urbanisation et qui jouent le rôle de zone tampon entre espaces urbanisés de L'Isle Jourdain d'un côté et du quartier de Bel Air de l'autre
  - Protéger les corridors de déplacements de la faune (ruisseau des Trouilles, le Rémoulin et son affluent au Nord-Est, ainsi que le chemin rural de Bigot par Salleboeuf)
  - Maintenir la trame végétale et les zones humides liées à ces milieux naturels d'intérêt (parc, haies mixtes, boisements naturels, d'exploitation ou ornementaux, prairies, ripisylves des cours d'eau, mares, etc.)
  - Lorsque nécessaire, créer, en compensation, des boisements de qualité sur des espaces moins exposés à la pression urbaine
  - Valoriser les éléments de nature « ordinaire » et les intégrer au développement urbain, tant pour les constructions nouvelles privées que pour les bâtiments et espaces publics
- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole
  - Préserver les espaces agricoles, sur les coteaux au Sud et dans la vallée de la Save au Nord, en trouvant des limites fortes pour stopper l'urbanisation diffuse
  - Assurer aux exploitations agricoles la possibilité de diversifier leurs activités (vente directe à la ferme, tourisme vert,...)
  - Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural
- Valoriser le cadre bâti ancien et les éléments du petit patrimoine bâti
- Prendre en compte les risques et les nuisances
  - Tenir compte de la zone inondable de la vallée de la Save

- Intégrer les contraintes liées aux mouvements de terrain « Retrait Gonflement des Argiles »
- Limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols en promouvant des techniques de gestion alternatives des eaux pluviales, notamment dans les OAP (maintien de surfaces enherbées, mise en place de noues, traitements de sols spécifiques, etc.)
- Eviter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques ( voie ferrée, exploitations agricoles, station d'épuration, etc.)

## **b) les différentes zones du PLU**

➤ **Zones urbaines U**, à vocation principale d'habitat, correspondent 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

Elles comprennent 2 types de zones :

- La zone U1, espace de centralité du village englobant le tissu ancien et ses abords.
- La zone U2, qui correspond aux extensions pavillonnaires récentes, à proximité ou en continuité du noyau villageois et centrée sur la RD9

➤ **Zones à urbaniser (AU)**, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions sont autorisées, dans le respect des OAP au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend 2 types de zones :

- La zone AU1, en continuité du centre ancien, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat, urbanisée lors d'une opération d'ensemble
- la zone AU2s, en continuité du centre ancien, en bordure de RD9, conditionnée par l'aménagement et l'urbanisation effective de 80 % de la zone AU1. Prévue à moyen et long terme, urbanisée lors d'une opération d'ensemble, elle est à vocation principale d'activités (commerces et services) et d'habitat
- Située sur le versant nord du village, à vocation principale d'habitat, elle sera desservie en assainissement collectif

➤ **Zone à urbaniser 2AU**, destinée à être ouverte à l'urbanisation dans un avenir plus lointain. Elle affiche une vision de l'avenir à long terme, l'ouverture de la zone nécessitant, au moins, une modification du PLU.

Elles sont au nombre de 6 : 2 correspondant à des dents creuses de l'enveloppe urbaine, 3 situées sur le pourtour de la zone U2 et limitophes de celle-ci sur 3 côtés, 1 constituant une extension de la zone U2

➤ **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 capacité d'accueil limitées (STECAL) à l'intérieur desquels des constructions nouvelles autres que nécessaire à l'activité agricole peuvent être autorisées ;

- des zones d'implantation d'habitat ou d'activité isolée, afin de repérer et permettre la simple évolution du bâti concerné (extension, annexes, piscines).

La zone A comprend :

- 4 secteurs Aag identifiant les exploitations agricoles, permettant des aménagements accessoires (gîte rural, vente directe, ...)
- 4 secteurs Ah, identifiant l'implantation d'habitat isolé, sans lien avec l'agriculture, mais dans l'espace agricole.
- 1 secteur Astep, correspondant à la station d'épuration, en bordure d'une zone naturelle.
- 1 secteur Ax, correspondant à des activités isolées au sein de l'espace rural, sans lien avec l'agriculture.
- le – le secteur A, correspondant à la zone agricole, au sens strict.

➤ **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

Elle intègre la zone N au sens strict :

- des espaces agricoles, faisant partie d'une continuité supra-territoriale (couloir de la Save)
- le bois de Bigot faisant partie d'une continuité supra-territoriale ( Corridor Est-Oest) et d'un cœur de biodiversité de frange urbaine
- le parc du château de Cherbic faisant partie d'un cœur de biodiversité
- des cours d'eau et leurs abords ainsi que des cheminements doux constituant des corridors écologiques ou espaces interstitiels à préserver (exemple : une largeur de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau concernés)

➤ **15 Emplacements réservés**, au bénéfice de la commune ayant pour but des travaux d'élargissement de voirie, la création de différentes liaisons piétons/vélos, l'aménagement d'équipements sportifs au village, l'aménagement d'un espace public en entrée de lotissement, l'extension de la station d'épuration et du cimetière

➤ **un sur-zonage TVB, L 113-29**, avec les 2 grandes continuités supra-territoriales du couloir de la Save et le corridor Est-Ouest, le cœur de biodiversité type parcs et château du secteur de Cherbic, le cœur de biodiversité de type frange urbaine du bois de Bigot, les 3 corridors de

liaisons écologique liés à la Save-Boulouze-Aussonnelle, le corridor écologique de la Côte Tolosane, le corridor de liaison écologique de type cheminement doux

### **➤ Des espaces boisés classés (EBC) L 113-1**

- 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, 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 (bois de Bigot, boisements du parc du Château et petits espaces boisés de la plaine)

### **➤ Des éléments de paysage à préserver**

- Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique avec des prescriptions de nature à assurer leur protection :
  - la Save et les principaux ruisseaux de la commune,
  - 2 mares (parc du Château et secteur de la Rivière,
  - 4 plans d'eau et leur végétation riveraine,
  - des linéaires boisés, haies et arbres isolés)
- Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : 3 calvaires, près de l'école, près de l'église, sur Saint Michel, 1 puits près de la mairie, la statue de la vierge à l'intersection de la RD9 et du chemin de la Forge
- Au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, 6 bâtiments repérés comme ayant un intérêt au titre des parties rurales et pouvant changer de destination (secteur de Salleboeuf, la Maissonnette, Portalier, Au Château, la Bordeneuve)
- Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, des cheminements doux à conserver, au sein des coeurs de biodiversité

### **c) les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

Elles visent à préciser les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux Tiers.

Elles concernent :

- Une zone AU1 et une zone AU2s, ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, en continuité du village, l'ouverture de la zone AU2s étant conditionnée par l'urbanisation effective de 80% de la zone AU1.

Tout en valorisant l'entrée du village, elles permettront de sécuriser l'accès sur la RD9.

Elles visent à permettre une urbanisation diversifiée en continuité du village (habitat individuel et groupé, logements locatifs, services et commerces).

Elles organisent le maillage entre chemin Vieux et rue de la Forge afin d'anticiper la desserte future des terrains. Elles assurent une gestion économe du foncier et des réseaux.

La comparaison entre PLU existant et projet de révision est présenté ci-dessous :

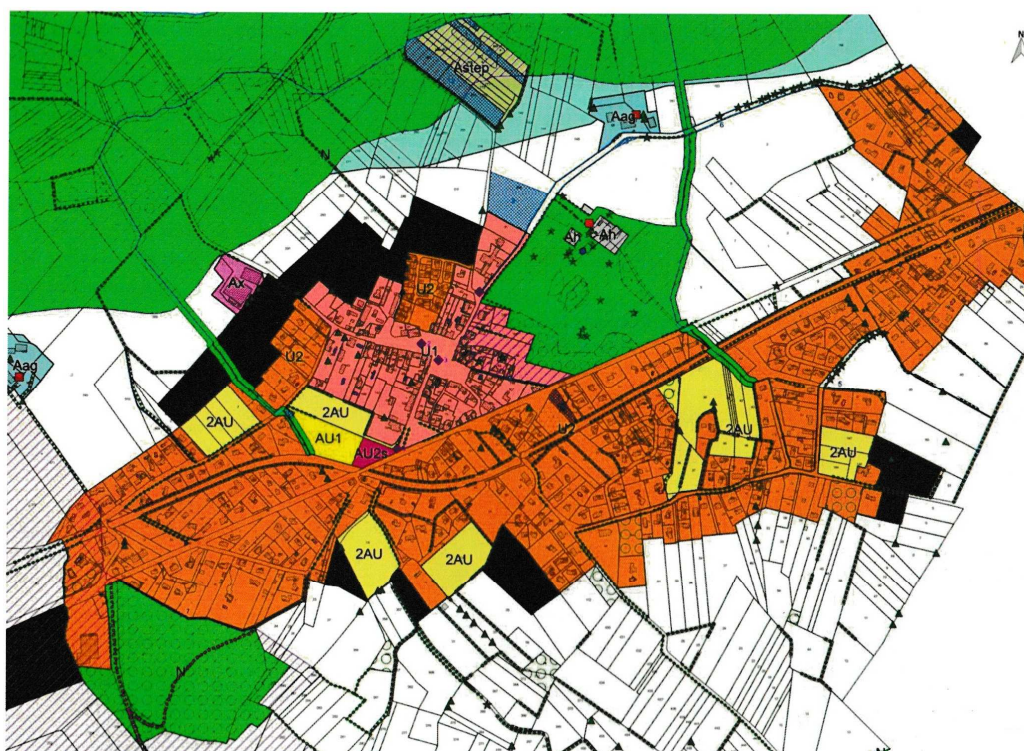
Type de zone	Ancien PLU		PLU révisé	
	zone	Superficie totale ha	zone	Superficie totale ha
Urbaine	U1, U2, U2a	70,84	U1 et U2	87,18
Urbanisation future	AU et AU0	27,24	AU1, AU2s et 2AU	10,68
Zones constructibles pour habitat	N1 et N2	10,11		
<b>Total urbanisation</b>		<b>108,19</b>		<b>97,86</b>
Activités futures	AUX	4,15		
<b>Total activités</b>		<b>4.15</b>		<b>0</b>
<b>Total constructible</b>		<b>112.34</b>		<b>97,86</b>
agricole	À, Ai	403,13	À,Aag, Ah, Astep, Ax	270,03
naturelle	N	8,53	N	156,11
	<b>total</b>	<b>524</b>		<b>524</b>

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 108,19 ha à 97,86, soit une diminution de 10,33 ha. Il faut y ajouter une diminution de 4,75 ha pour la zone d'activités, ce qui réduit les parties constructibles de 14,48 ha, restitués aux secteurs A et N.

Ces secteurs sont identifiés en noir sur la carte suivante.

Le SCOT précise que l'espace urbain ne doit pas dépasser plus de 9% du territoire intercommunal. À ce titre, ce sont 161 ha qui sont attribués à cette commune.



## **D) L'enquête publique**

### **1) Opérations préliminaires**

#### ***a) Dispositions préalables***

Par délibération du 11 septembre 2014, le Conseil Municipal de Ségoufielle a décidé du principe de 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<sup>er</sup> janvier 2017, l'enquête est également dématérialisée.

Une adresse courriel permet donc de déposer des observations.

Un site internet permet d'accéder au dossier d'enquête pendant toute la durée de celle-ci. Un poste informatique, disposé en mairie, permet également d'accéder au dossier d'enquête.

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

En janvier 2017, les Personnes Publiques Associées ont reçu le projet de révision du PLU pour avis.

Le résultat de cette consultation figure dans le tableau suivant avec les PPA ayant répondu et les dates de réponse.

Au vu de ce tableau, on constate que la Préfecture du Gers a répondu au-delà du délai de 3 mois qui était imparti. Dans ce cas, l'article R 153-4 du code de l'urbanisme prévoit que 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 a résumé 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.

PPA	date notification dossier PPA	Date limite pour retour avis	date de l'avis
Préfecture du Gers- DDT	25/01/2017	25/04/2017	24/05/2017
Conseil Régional de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées	23/01/2017	23/04/2017	
Conseil Départemental du Gers	19/01/2017	19/04/2017	Avis du 30/03/2017 ; courrier du 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	20/01/2017	20/04/2017	11/04/2017
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	19/01/2017	19/04/2017	16/03/2017
Mairie Pradères les Bourguets	20/01/2017	20/04/2017	
Mairie Sainte Livrade	20/01/2017	20/04/2017	
CC de la Save au Touch	20/01/2017	20/04/2017	
Mairie L'Isle-Jourdain	20/01/2017	20/04/2017	

#### *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 – 11/09/2014
- Délibération d'approbation du PADD – 18/11/2015
- Délibération de transfert de l'étude à la CCGT- 25/02/2016
- Délibération d'arrêt du PLU- 06/12/2016
- l'arrêté d'enquête de la CCGT, en date du 03/08/2017

B) une note de présentation (pages 1 à 67, 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)-18 février 2016
- 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 11 avril 2017
  - 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 bureaux d’études, CCGT et maires

C) le bilan de la concertation (pages 1 à 21, hors page de garde et sommaire) avec :

- Délibération du conseil municipal du 11/09/2014 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 ou déclasserment 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 166, hors page de garde et sommaire), comportant :

- 1) Une introduction (page 1 à 6)
- 2) Chapitre 1 : le diagnostic territorial (pages 7 à 44)
- 3) Chapitre 2 : l’état initial de l’environnement (pages 45 à 60)
- 4) Chapitre 3 : le cadre de vie (pages 61 à 77)
- 4) Chapitre 4 : Synthèse du diagnostic (pages 78 à 87)
- 5) Chapitre 5 : la justification des choix retenus (pages 88 à 122)
- 5) Chapitre 6 : la compatibilité du PLU (pages 123 à 143)
- 6) Chapitre 7 : la prise en compte du SRCE et du PCE (pages 144 à 147)
- 7) Chapitre 8 : les incidences du PLU sur l’environnement (pages 148 à 161)

Les annexes : (pages 162 à 165), avec la dispense d’évaluation environnementale et les fiches descriptives de 2 cœurs de biodiversité, le bois de Bigot et le Cherbic  
 Coordonnées des bureaux d’études page 166

☛ **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 51, hors page de garde et sommaire)
- 3.2- Règlement : documents graphiques
  - 3.2.1- plan de zonage général, échelle 1/5000<sup>ème</sup>
  - 3.2.2-plan de zonage "Le Bourg", échelle 1/2000<sup>ème</sup>

### ☛ Pièce n° 4: Annexes

#### - 4.1 Annexes sanitaires

- 4.1.1-notice sanitaire (pages 1 à 3, hors page de garde et sommaire)
- 4.1.2-plan du réseau AEP, échelle 1/5000<sup>ème</sup>
- 4.1.3-plan du réseau d'assainissement collectif, échelle 1/2500<sup>ème</sup>
- 4.1.4-schéma directeur d'assainissement-zonage, échelle 1/5000<sup>ème</sup>
- 4.1.5-schéma directeur d'assainissement-carte du réseau d'eaux pluviales, échelle 1/5000<sup>ème</sup>

#### - 4.2 Servitudes d'utilité publique

- 4.2.1-liste des servitudes d'utilité publique- recueil, 1 page hors page de garde
- 4.2.2- plan des servitudes d'utilité publique, échelle 1/5000<sup>ème</sup>
- 4.2.3- arrêté préfectoral portant approbation du PPRN « risques inondation de la commune de Ségoufielle » - 6 novembre 2015, pages 1 à 3
- 4.2.4- règlement du PPRN « risques inondation » de la commune de Ségoufielle », pages 1 à 82
- 4.2.5- arrêté préfectoral portant approbation du PPRN « risques retrait gonflement des sols argileux »- 28 février 2014, pages 1 à 3
- 4.2.6-règlement du PPRN« risques retrait gonflement des sols argileux », pages 1 à 17

### ☛ Pièce n° 5 :

- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (pages 1 à 4, 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° E17000110 / 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 Saves, 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<sup>er</sup> dossier technique a été récupéré le 11 juillet 2017 et le dernier jeu pour le 3<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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 25 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 :

- en zone U1, un secteur, au village, sur une superficie totale de 12,94 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 2,25 ha
- en zone U2, un large secteur, de part et d'autre de la RD9, sur une superficie totale de 74,22 ha, avec une surface disponible pour bâtir de 9,94 ha

Ces 2 zones, de superficie totale et de 87,16 ha, dont 12,19 ha disponibles et 5,61 ha potentiellement urbanisables, permettront la construction de 60 logements (156 habitants), compte tenu du potentiel mobilisable de 30% en densification de jardin, de 50% en dents creuses, de 77% en extension urbaine, et d'un coefficient de rétention de 1,3

#### ➤ en zone AU

- un secteur AU1, à l'Ouest du village, sur une superficie totale et disponible de 0,89 ha,
- un secteur AU2s, contigu au secteur AU1 et au secteur U1, sur une superficie totale et disponible de 0,32 ha,
- 6 secteurs 2AU, 5 contigus à la zone U2 et 1 contigu à la zone U1, sur une superficie totale de 9,47 ha dont 9,21 ha disponibles,

Ces 3 zones, de superficie totale et de 10,68 ha, dont 10,42 ha disponibles et 6,56 ha potentiellement urbanisables, permettront la construction de 73 logements (190 habitants), sur la base de pourcentage cités ci-dessus.

#### ➤ en zone agricole, pour un total de 270,03 ha :

- des secteurs Aag pour 3,72 ha
- des secteurs Ah pour 1,22 ha
- un secteur Ax pour 0,82 ha
- un secteur Astep pour 3,43 ha
- un secteur A pour 260,84 ha

➤ en zone N, un total de 156,11 ha

Les zones U représentent 87,18 ha soit 16,7% de la superficie totale de la commune, les zones AU 10,68 ha soit 2 %, la zone A, 51,5% et la zone N, 29 ,8%.

À noter que les zones U2 et AU sont affectées d'un coefficient de biotope de 0,5 quand il s'agit d'habitat et de 0,3 pour autres, hors habitat. La part à maintenir en pleine terre est de 20% pour la zone AX, et 50% pour la zone Ah

#### ***d) Information effective du public***

L'avis au public découlant de l'arrêté de la CCGT du 3 août 2017, fixant les modalités de l'enquête, a été affiché sur le panneau extérieur d'affichage en mairie, en format A3, noir sur fond jaune.

L'arrêté, dans son intégralité, en format A4, était affiché sur le panneau d'affichage, dans la salle d'accueil, à l'intérieur de la mairie.

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, en noir sur fond jaune), en 4 points disséminés dans la commune, chacun en bord de voie publique, en plus de celui sur le panneau extérieur à l'entrée de la mairie (cf annexe 10).

Le président de la commission d'enquête a pu constater que l'affichage était toujours en place, lors de sa visite, le 21 septembre.

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 mardi 12 septembre 2017, 9 h, au lundi 16 octobre 2017, 17h.

Le public a pu consulter le dossier, en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituelles, les lundis, mardis, jeudis, vendredis de 8h30 à 12 h et de 13h 30 à 17h, les mercredis et samedis de 9h à 12 h.

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.

Les observations pouvaient également être transmises, sur une adresse mail à la CCGT ou par courrier, en mairie, pendant la même période.

Le registre, à feuillets non mobiles destinés 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 16 octobre 2017, à l'issue de la fin de l'enquête.

### *f) Les permanences*

La commission d'enquête a tenu 4 permanences le mardi 12 septembre de 9h à 12h, le jeudi 21 septembre de 9h à 12h, le samedi 30 septembre de 9h à 12h, le lundi 16 octobre de 14h à 17h, suivant le tableau ci-après :

	R. Seigneurie	V. Angelé	M. Raget
Mardi 12/09/2017, 9h à 12h		X	X
Jeudi 21/09/2017, 9h à 12 h	X		
Samedi 30/09/2017, 9h à 12 h			X
Lundi 16/10/2017, 14h à 17 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.

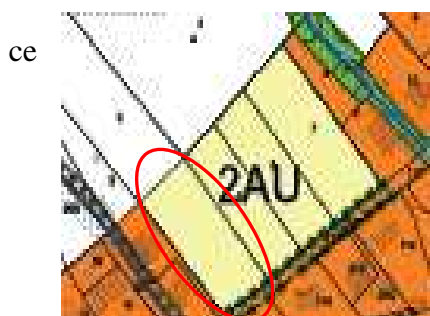
### *h) Activités principales extérieures des commissaires enquêteurs*

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
16/11/2017	Examen du mémoire en réponse	X	X	X

### *i) Compte rendu des permanences et réponses apportées*

#### **-Permanence du 12 septembre 2017**

##### **1/ Observation-OE1 de MM. Cassagne Jacques, Mary, Jean-Michel**



Propriétaires de la parcelle n°3 chemin vieux, une partie de terrain est classée en U2 dans le PLU en vigueur. Un certificat d'urbanisme a été demandé pour un lot de 850 m<sup>2</sup> 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.

Pourquoi dans le projet soumis à l'enquête publique, la parcelle est classée en 2AU et non U2.  
Elle fait part, en cours d'enquête, qu'une demande de permis de construire sur la parcelle n° 3 va être déposée prochainement

### → Réponse CCGT

#### **Avis défavorable**

Un CU a bien été demandé sur cette parcelle. Une réponse a été adressée au demandeur. Dans cette réponse, il lui a été indiqué que la collectivité se réservait la possibilité de surseoir à statuer en cas de dépôt d'un permis de construire.

Cette parcelle n°3, et les parcelles qui lui sont riveraines, constituent une unité foncière de 1,3 ha à proximité du centre ancien. Cette unité foncière a été classée en zone 2AU. La zone 2AU est une zone à urbaniser. C'est une zone constructible dont l'urbanisation n'est pas prévue à court terme.

On notera qu'excepté une zone à urbaniser située en continuité du centre ancien (AU1 et AU2s) qui a fait l'objet d'un permis d'aménager, toutes les autres zones à urbaniser du PLU ont été classées en zone 2AU. Leur urbanisation effective est ainsi différée.

Ce classement est motivé par la volonté de temporiser l'urbanisation de la commune qui a connu un fort développement ces dernières années. L'école est ainsi aujourd'hui à saturation. La station d'épuration n'offre plus qu'une capacité très limitée de raccordement.

La phase de temporisation de l'urbanisation permettra de retrouver une situation plus normale à l'école et laissera le temps à la collectivité d'agrandir la station d'épuration ou d'organiser la mise à niveau du réseau électrique (qui ne peut supporter aujourd'hui que le raccordement d'une ou deux constructions de plus par rapport à ce qui est prévu à court terme sur ce secteur).

Le classement en zone à urbaniser est aussi motivé par la volonté de privilégier une urbanisation organisée au détriment d'une urbanisation au coup par coup (maison par maison, sans cohérence d'ensemble). Ce choix va dans le sens de la réglementation qui invite les collectivités à anticiper leur développement en privilégiant une densification de l'espace urbain : l'urbanisation organisée pourra imposer une densité de 15 à 20 logements à l'hectare pour seulement 6 logements à l'hectare dans la zone U2 située en vis à vis de la zone 2AU.

A noter :

La présence des réseaux n'est pas une condition suffisante à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur.

En complément de la mise en place de ces zones 2AU, la commune se laisse la possibilité de signer des PUP, projets urbains partenariaux, avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs. Ces PUP fixent le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge entre les parties prenantes : l'élargissement de la voie à hauteur de la zone 2AU, le renforcement du réseau électrique, l'extension de la station d'épuration, et, le cas échéant, l'extension de l'école répondant aux besoins générés par l'urbanisation de la zone pourront être réalisés avec la participation financière des propriétaires des terrains, des aménageurs ou des constructeurs.

#### ☞ **Analyse de la commission d'enquête– A1 :**

La parcelle AC3 est classée en U2 dans le PLU en vigueur, ce qui peut laisser supposer que les voies publiques, les réseaux d'eau, électricité, assainissement, existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De plus, ce secteur est à proximité directe du centre bourg, enclavé dans un secteur U2 du projet de PLU, classé en extension urbaine, page 151 du rapport de présentation, alors qu'il est plutôt en position de dent creuse. Il ne fait donc pas perdre un caractère rural à cette zone.

Par ailleurs, cette parcelle AC3 a fait l'objet, en date du 7 décembre 2016 d'une demande de déclaration préalable, DP 032 425 16 A2010, pour détacher un lot. Cette DP a fait l'objet d'une non opposition signée par le maire, en date du 5 janvier 2017. A la suite, d'un découpage de parcelle avec un géomètre, un lot porte le n° AC 286.

Cette dernière, AC 286, a fait l'objet d'une demande de CU catégorie B, le 02/08/2017. Le CU a été accordé le 29/09/2017, avec évocation de la possibilité d'un sursis à statuer. Une demande de permis de construire, sur ce lot, a été déposé le 12/10/2017. Ces éléments sont de nature à conforter le caractère constructible de la zone.

Il convient également de rappeler que le PLU révisé prévoit 60 logements possibles en Zones U1 et U2. Sur la base de la moyenne des 10 années 2004/2013, il y a eu 140 logements de construits (page 22 du rapport de présentation- RP), soit 14/ an.

Les zones AU1 et AU2s, avec respectivement 0,44 ha et 0,16 ha constructibles représentent 7 logements sur les 73 annoncés page 150 du même rapport. Au total, ces 67 logements sont réalisés en moins de 5 ans ce qui conduit à 2018, environ, sur la base de l'étude avec des statistiques 2013, et à condition que les secteurs U1 et U2 se remplissent à 100%. Dans le cas contraire, les possibilités de construire seraient épuisées très rapidement.

Au-delà, il ne reste que des zones 2AU fermées nécessitant modification ou révision du PLU. On est donc dans du très court terme pour un PLU à échéance visée 2025. (A noter des incohérences de chiffres entre RP, OAP, PADD sur la densité d'occupation des sols, sur le nombre de nouveaux arrivants : 346 habitants dont 78 dus au desserrement donnent 268 nouveaux habitants).

Par ailleurs, si l'on considère les observations de la DDT, reportées page 49 de la note de présentation, il est proposé que cette zone puisse être classée en U2, au moins en bordure de la voie et de la réduire en profondeur, sous réserve de réseaux adaptés.

Toutefois la zone constructible est alignée avec l'ensemble de la zone. Elle représente environ 1,3 ha, soit 1 ha urbanisable sur la base du coefficient de 0,77 pris dans l'étude permettant 11 logements.

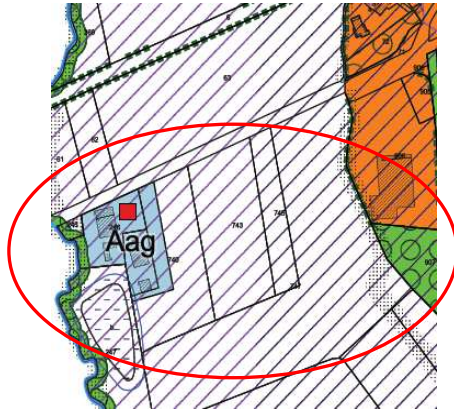
Il semblerait raisonnable de garder des possibilités de constructions sans avoir à réviser ou modifier le PLU, c'est-à-dire en établissant une constructibilité rapide de certaines zones, dont celle-ci. Oté ces 11 logements, sur les 73 logements à venir en AU, il resterait encore 4,95 ha à urbaniser à 11 logements /ha soit 55 logements environ sur les 73 pour arriver à 2025, au prix d'une modification ou révision du PLU, impliquant, probablement, l'attente du PLUi. (En théorie, sur la base des éléments fournis page 150 du rapport de présentation, les secteurs AU1 et AU2s permettent respectivement 5 et 2 logements sur les 73, le résultat étant différent si on examine l'OAP)

La station d'épuration actuelle, sur le site national de l'assainissement, avec 2 tranches, a une capacité nominale respectivement de 800 et 400 EH, soit 1200 EH, pour un débit entrant, en 2015, de 630 EH et semble, de ce fait, largement suffisante pour les évolutions envisagées.

La CE est donc favorable au classement en U2 de tout le secteur (analyse à mettre en parallèle avec l'observation OE6 de M. Dardenne) ou à minima une bande U2 le long de la route avec reste du secteur en AU1, après confirmation du dimensionnement des réseaux, ce qui pourrait être l'opportunité de créer une nouvelle OAP.

Cette observation est à rapprocher de celle faite en n°8 et de OE16 en n°17. Un complément est apporté en OE 22 au n° 23.





## 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.

Son observation est inscrite au registre.

### → Réponse CCGT

#### Avis favorable

Le classement Aag évoluera vers un classement en secteur Ah. Un des bâtiments agricoles en dur, qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, sera identifié sur le plan de zonage par un carré rouge (le bâtiment le plus proche de la route départementale). Cette identification autorisera le changement de destination de ce bâtiment.

#### Avis défavorable

Les terres classées en zone AUX dans l'ancien PLU seront maintenues en zone A. Ce sont des terres agricoles déclarées à la PAC et qui sont une partie constitutive du réservoir de biodiversité identifié sur ce secteur par le Pacte Trame vert et bleue acté par la CCGT dans le cadre de la prise en compte du Grenelle de l'environnement.

#### ☞ Analyse de la commission d'enquête- A2

Le zonage suggère un bâtiment d'intérêt patrimonial dont le changement de destination est possible. Il est important que ce bâtiment soit clairement identifié, comme les 5 autres figurant sur la commune (observation formulée également par la DDT). Le secteur Aag ne représentant plus un siège d'exploitation agricole, il convient de le reclasser en Ah. En outre, selon le règlement, page 43, en secteur Ah, il n'est pas possible de créer de nouveaux logements, dans un bâtiment autre que celui identifié comme pouvant changer de destination.

Les terres en AUX sur le PLU actuel correspondaient à une extension à côté du centre commercial existant. L'étude actuelle préconise une coupure entre les communes de L'Isle Jourdain et Ségoufielle. Donc un classement en zone agricole s'impose pour remplir cette condition. En outre, ce secteur est couvert par un surzonage TVB.



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.

### → Réponse CCGT

#### Avis défavorable

La superficie d'extension urbaine a été déterminée au regard des objectifs de développement du PADD et du potentiel de densification de l'espace urbain.

Pour respecter les contraintes qui s'imposent à la commune, la révision du PLU devait obligatoirement réduire de façon importante les zones d'extension urbaine. Cette nécessité s'est traduite par la suppression de zones 2AU.

Pour ce secteur, la commune a fait le choix de maintenir la limite de la zone urbaine du PLU en vigueur, sans développer une zone d'extension urbaine. Cette limite est le plus souvent arborée, par la présence des haies des propriétés bâties riveraines de l'espace agricole. Les choix du PLU permettent de maintenir cette limite à ce stade du développement de la commune sans venir empiéter sur l'espace agricole (soit en extension urbaine).

A noter, la parcelle 58 correspond à des terres agricoles déclarées à la PAC.

#### ☞ **Analyse de la commission d'enquête– A3**

La parcelle 58 se situe en dehors de l'alignement des parcelles en zone U2 situées au-dessus. La rendre constructible, même en partie, viendrait créer de nouvelles dents creuses, en gênant le travail des secteurs agricoles sur les parcelles 59 et 81 et conduirait à des discriminations dans le traitement des demandes. Avis défavorable.

**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).

→ **Réponse CCGT : RAS**

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A4** : N'appelle pas d'observation de la part de la Commission d'enquête (CE)

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

→ **Réponse CCGT : RAS**

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A5** : N'appelle pas d'observation de la part de la Commission d'enquête (CE). Les informations ont été données lors de la permanence.



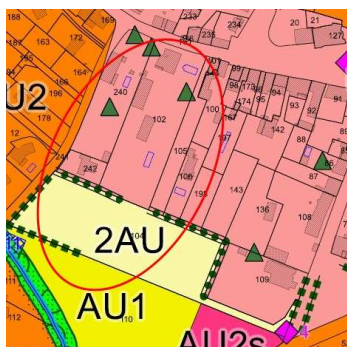
**6/ Observation –OE6 de M. Dardenne Patrice** conteste la modification de classement des parcelles situées au chemin vieux AC5, AC 6, AC 7 de U2 en 2AU et la parcelle AC4 de AU0 en A. Ces parcelles sont desservies en eau, électricité, assainissement collectif. Il précise que la situation de ces terrains cultivés (de valeur très moyenne) en milieu pavillonnaire rend le travail agricole de plus en plus difficile (odeurs de pesticides, poussières, bruits d'engins). Il a remis un courrier en mains propres du commissaire enquêteur, joint au registre.

→ **Réponse CCGT**

Voir le commentaire au point 1.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A6** : Cette observation complète celle formulée en n°1. L'analyse qui peut en être faite est donc identique. La CE est favorable au classement en U2 de tout le secteur ou à minima une bande U2 le long de la route avec reste du secteur en AU1, après confirmation du dimensionnement des réseaux, ce qui pourrait être l'opportunité de créer une nouvelle OAP.

## -Permanence du 21 septembre 2017



**7) Observation -OE7 de M. Gaillard Jean :** Il est propriétaire du restaurant « le Gaillochot », 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.

### →Réponse CCGT

Voir le commentaire développé au point 1.

### ☞ Analyse de la commission d'enquête– A7 :

Le positionnement du secteur 2AU côté urbanisation du cœur de village, encadré dans la zone U1 et le secteur AU1 côté le plus éloigné est surprenant. En outre, le rapport de présentation qualifie cette parcelle 104 de dent creuse. L'accès à cette zone est possible par le chemin vieux tant que l'aménagement du carrefour sur la RD9 n'est pas réalisé.

Dans le PLU actuel, ces 2 zones AU1 et 2AU, sont classées en AUa, zone à urbaniser à vocation pavillonnaire. En outre, un emplacement réservé n°15 était prévu pour faire une jonction directe sur le centre bourg.

Cette parcelle, en 2AU, d'environ 9700 m<sup>2</sup>, permet, sur la base des éléments du rapport de présentation, la réalisation de 10 à 11 logements.

En complément à ce qui est dit dans le cadre des observations 1 et 6, si l'on classe la partie 2AU, dent creuse du secteur U1, en U1, on pourra rajouter 11 logements à ceux issus des observations n° 1 et 6.

Ces 22 logements, au total, viendraient rajouter moins de 2 ans de constructions à l'échéance vu précédemment ce qui conduirait à environ 2020/2021. A 4/5 ans de l'échéance de fin envisagée pour ce PLU, on pourrait alors se poser sereinement la question du devenir des zones 2AU en ayant eu un temps de réflexion raisonnable.

Par rapport aux 5,1 ha qui restaient en AU suite à l'analyse des observations 1 et 6, il resterait encore après retrait de ces 9700 m<sup>2</sup>, une surface de 4,13 ha constructibles pour 46 logements sur les 73 prévus initialement en AU, soit environ 4 ans de délai pour arriver à l'échéance 2025. Sous réserves de la capacité des réseaux, la CE préconise de passer cette zone en U1, après confirmation du dimensionnement des réseaux ou à minima en AU1 avec possibilité d'OAP.

**8/ Observation -OE8 de MM. Cassagne Jacques, Mary, Jean-Michel,** concernant la parcelle 3, le long du chemin Vieux (voir schéma en observation 1). Dans les PLU actuel, cette parcelle est classée en U2.

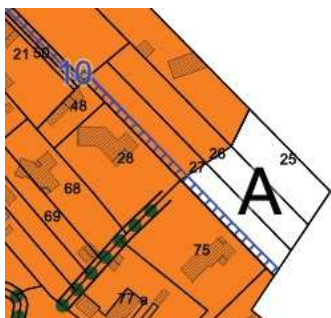
Ils ont une demande préalable avec déclaration de non-opposition en date du 5 janvier 2017 pour détacher un lot constructible de cette parcelle (dossier DP 032 425 16 A2010). Ils ne comprennent donc pas pour quoi ce secteur est classé en 2AU.

Ils demandent donc le maintien du classement U2 pour ce lot. Ils ont inscrit cette nouvelle observation au registre.

### →Réponse CCGT

Voir le commentaire développé au point 1.

☞ Analyse de la commission d'enquête– A8 : Voir analyse en 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.

→ Réponse CCGT  
Avis favorable

Cette unité foncière constitue effectivement une enclave agricole entre une zone d’habitat et une zone de sport, la commune donne une suite favorable à cette demande. Son urbanisation achèvera la mise en place de l’espace urbain de ce secteur.

☞ **Analyse de la commission d’enquête– A9** : ce délaissé en zone agricole représente environ 2300 m<sup>2</sup> et ressemble plus à un grand jardin qu’à un secteur agricole, vu sa dimension réduite. Ce secteur classé constructible dans le PLU actuel semble de peu d’intérêt pour l’agriculture en raison des dimensions et donc déjà sacrifié. Il s’agit d’une prairie, en limite de commune, bordé par un bout de prairie sur la commune adjacente, coincé entre l’urbanisation de Ségoufielle et le terrain de football de Ségoufielle, situé sur la commune voisine. Il semble plus judicieux de garder ce secteur en constructible et de protéger de vrais secteurs agricoles qui permettent aux engins de travailler sans contrainte.



En violet la limite de commune

**10/ Observation -OE10 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. Il a inscrit cette demande sur le registre (cf plan ci-dessus)

→ Réponse CCGT

Avis favorable

Voir le commentaire développé au point 9.

☞ **Analyse de la commission d’enquête– A10**: voir analyse A9

**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 m<sup>2</sup> 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.

### → Réponse CCGT

#### Avis favorable

Voir le commentaire développé au point 9.

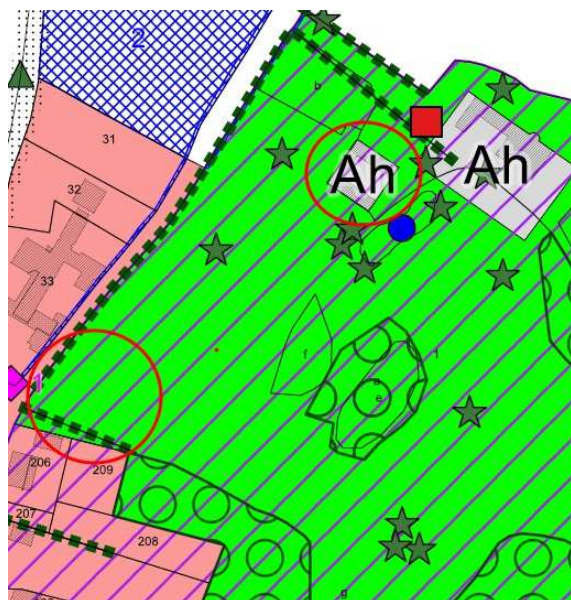
#### ☞ Analyse de la commission d'enquête- A11: voir analyse A9.

Quant à l'emplacement réservé, intitulé n°6 et venant de l'école, il longe le chemin de Bordeneuve avant de piquer d'une part, en direction de la RD9, en prenant le n°10 et d'autre part avec une branche continuant vers la commune voisine. Il n'est pas pour autant sans issue parce qu'il s'arrête sur la limite de commune, le PLU ne pouvant règlementer sur la commune voisine.

Par ailleurs, ce chemin débouche sur la prairie qui permet l'accès au terrain de football. Référencé sous le chiffre 10 dans la liste des emplacements réservés il est intitulé « création d'une liaison piétons/vélos vers le stade ». Il garde donc tout son sens permettant notamment un accès protégé pour aller de l'école au stade. Collé en bord de parcelle il présente la gêne minimum et à ce titre, il y a lieu de le conserver.

**12/ Visite V1 de M. Douabin Florent :** Responsable du restaurant Label braise à Ségoufielle, il est venu examiner le zonage envisagé. Il n'a pas inscrit d'observation au registre

#### ☞ Analyse de la commission d'enquête- A12 : N'appelle pas d'observation de la part de la CE



#### 13/ 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.

#### → Réponse CCGT

**Avis défavorable :** La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation, en zone d'extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.

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.

#### → Réponse CCGT

**Avis favorable :** La commune a effectivement déposé une requête pour la mise en place d'un emplacement réservé pour réaliser un parking communal en face de l'école.

Elle demande aussi la possibilité de faire une piscine à l'arrière de son secteur Ah, côté chemin de Bordeneuve.

→ Réponse CCGT

**Avis favorable** : Le secteur Ah (carré) sera agrandie en direction de la voie (au Nord-Ouest) afin de permettre au demandeur de réaliser une piscine.

☞ **Analyse de la commission d'enquête- A13** : la CE est favorable à décaler de 10 m vers le Nord-Ouest la limite de la zone Ah qui a été appuyée contre le bâtiment.

Pour ce qui concerne la construction de 2 lots dans l'angle de la parcelle qui est en A dans le PLU actuel, se poserait la question de l'accès à ces lots : soit à partir de l'accès principal du château à travers la zone N, soit à partir du chemin de Bordeneuve, ce qui détruirait une partie de haie classée en EBC, et qui n'est donc pas souhaitable.

Il ne semble pas raisonnable de créer des zones constructibles dans des secteurs où une protection est davantage envisageable eu égard à son caractère encore préservé. La haie, en EBC, protège de la même manière ce secteur par rapport à la création de parkings. La protection de cette haie est la garantie de la préservation de la vue sur le château et sur son intimité.

On peut noter également que cette zone est en surzonage TVB.

Il est à noter que le dossier d'enquête publique ne présente pas d'emplacement réservé en cet endroit

**-Permanence du 30 septembre 2017**



**14/ 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

→ Réponse CCGT

Le règlement de la zone A autorise la construction d'un hangar agricole sur la parcelle 667.

☞ **Analyse de la commission d'enquête- A14** :

Sur la parcelle 72 où se situe le hangar, il reste, en U1 une bande de terrain pour agrandir encore l'existant. Pour ce qui est de la parcelle 667, l'article R 1151-23 du code de l'urbanisme autorise, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Il n'est donc pas nécessaire de classer cette parcelle en zone constructible.



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.

## → Réponse CCGT

### Avis défavorable

Par souci de cohérence, la commune ne souhaite pas favoriser l'accueil de nouveaux habitants à proximité d'une exploitation agricole qui se développe.

### ☞ Analyse de la commission d'enquête – A14 bis :

Ces terrains font effectivement partie de ceux qui ont été supprimés des secteurs constructibles (cf carte page 14 de ce rapport). Toutefois, une partie des parcelles concernées a été conservée en secteur U1.

Le reste des parcelles représente environ 2,5 ha qui viendraient se rajouter aux 5,1 ha prévus en extension urbaine, ce qui serait très important.

En outre, cette zone se situe au sein d'une large zone agricole, à proximité de la Save, sur des terrains plutôt riches sous l'aspect agricole. Le classement proposé semble donc, pour l'instant tout au moins, le mieux adapté.

Le règlement de la zone A prévoit un écart des bâtiments d'exploitation agricole et des installations agricoles d'au moins 100 m des zones d'habitat types U, AU, Ah. Le principe de réciprocité doit s'appliquer.



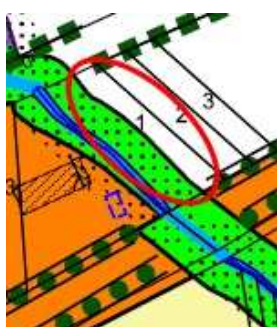
**15) Observation -OE14 de M. GAILLARD Christian :** il demande que les parcelles 28 et 29 soient déclarées constructibles.

## → Réponse CCGT

### Avis défavorable

La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation, en zone d'extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.

☞ Analyse de la commission d'enquête – A15: ces parcelles étaient classées constructibles jusqu'à présent. Passer en zone agricole des secteurs étriqués entre un chemin et un secteur urbanisé ne semble pas la meilleure façon de protéger les zones agricoles. Il semble préférable de garder de tels secteurs déjà « sacrifiés » en zone constructible et de protéger pour l'agriculture des secteurs étendus. La parcelle 29 représente environ 2500 m<sup>2</sup> et la parcelle 28 s'étend sur 1100 m<sup>2</sup> environ, étroite et bordée d'un linéaire boisé à protéger. La CE est donc favorable au classement en U2 de ces 2 parcelles, si la capacité des réseaux le permet et en veillant à conserver la haie à protéger.



M. GAILLARD Christian demande que la parcelle 1 soit déclarée constructible.

## → Réponse CCGT

### Avis défavorable

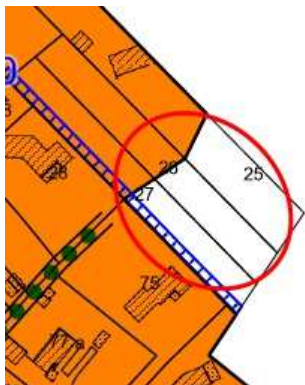
La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation de ce secteur entre la RD9 et la voie ferrée, en bordure et au-delà d'un corridor écologique qui constitue un seuil paysager avant l'entrée dans l'espace urbain.



A noter, la parcelle AH1 est située pour plus de la moitié de sa surface en zone inondable.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A15bis :**

Cette parcelle est bordée sur un côté par la zone inondable, laissant peu de place disponible. Traitée individuellement, elle serait conduite à créer un nouvel accès sur la RD9, ce qui n'est pas souhaitable. Le débouché sur la RD9 se fait sur un secteur où les arbres sont classés à protéger avec la protection EBC, ce qui ajoute une contrainte supplémentaire. En conséquence, cette parcelle ne se prête pas, au moins isolément, à être classée en constructible.



**16/ Observation -OE15 de M. LASSERRE Serge, déjà venu le 21/09/2017 – N° 10**

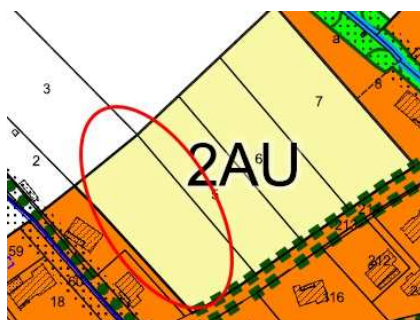
Remise d'un courrier pour compléter sa demande précédente à savoir que les parcelles 25, 26 et 27 ne sont pas exploitées sur le plan agricole. Ces dernières étant en friche. Ils maintiennent leur demande de classer ces trois parcelles en parcelles constructibles

➔ **Réponse CCGT**

Voir le commentaire développé au point 9.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A16 :**

La demande est traitée avec les observations 9, 10, 11



**17/ Observation -OE16 de Mme CASSAGNE Mary, déjà venue le 21/09/2017 – N° 8**

Elle fait part qu'une demande de permis de construire sur la parcelle n° 3 va être déposée prochainement.

➔ **Réponse CCGT**

Voir le commentaire développé au point 1.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A17 :** Observation déjà traitée en n°1



**18/ Observation -OE17 de M. FARCY David** demande que la réserve sur la parcelle 190 soit levée (mentionnée sur le PLU actuel). Il prend connaissance que sur le futur PLU cette réserve a été déplacée sur la parcelle 177.

➔ **Réponse CCGT**

RAS

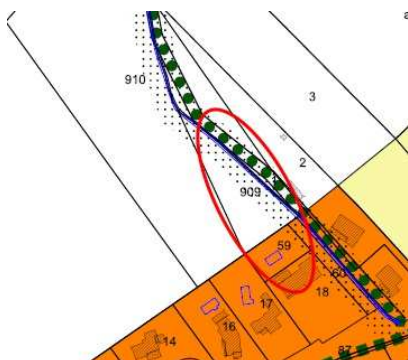
☞ **Analyse de la commission d'enquête– A18 :**

L'emplacement réservé côté Ouest sur le PLU actuel, trop étiqué pour l'agrandissement du cimetière a été reporté côté

Est où il y a plus d'espace. Cela correspond au souhait formulé.



**-Entre les permanences du 30 septembre et du 16 octobre 2017**



**19/ 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

**→ Réponse CCGT**

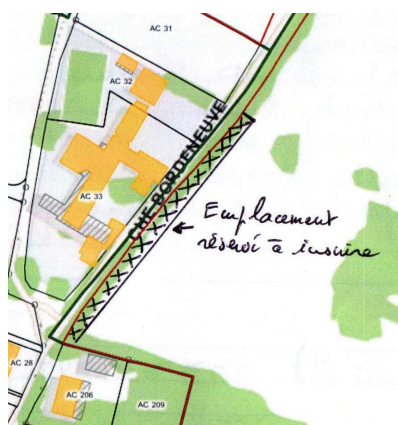
Avis défavorable

La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation, en zone d'extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.

Il est noté que la parcelle borde un cours d'eau et une zone inondable

**☞ Analyse de la commission d'enquête– A18 :**

Les parcelles constructibles sont actuellement alignées pour ne pas créer de nouvelles dents creuses. La parcelle est coupée en 2 par une haie à protéger et par une zone inondable. Elle se prête donc mal à de la construction.



**20/ 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

**→ Réponse CCGT**

RAS

**☞ Analyse de la commission d'enquête– A19 :**

Cette demande est apparue sur le registre en matinée du 16 octobre. Cet emplacement réservé ne figure pas dans le dossier d'enquête publique avec un bénéficiaire et une utilisation. La demande n'en précise pas davantage l'utilisation. Apparu le dernier jour de l'enquête, le public, majoritairement, n'en a pas eu connaissance et n'a donc pu se prononcer.

C'est la propriétaire concernée qui a signalé à la CE la possibilité d'un parking communal en cet endroit.

Face à l'école, il faut se poser la question des avantages apportés par rapport à des inconvénients éventuels dans le cadre de vigipirate.

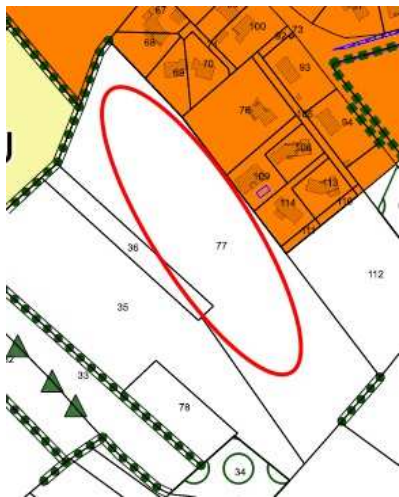
En outre, c'est la commune qui a prescrit, en septembre 2014, la révision du PLU datant de 2006. La CCGT a pris le relais à partir du 25 février 2016. Le maire, 4ème vice président de la CCGT et membre de la commission aménagement du territoire ne peut ignorer le contenu de la révision.

L'enquête publique n'a pas vocation à permettre au porteur de projet de modifier le projet qui a été arrêté et soumis aux PPA puis au public. Seules les modifications résultant de l'enquête publique et des avis émis sont admissibles. Tout changement nécessite une nouvelle enquête publique, même si l'économie générale du projet n'est pas remise en cause (Cours d'appel de Versailles ; le 06/06/13

et Conseil d'Etat n°312108 du 12/03/2010, en référence à l'article L123-10 du code de l'urbanisme en vigueur à l'époque)

Nota : Pour réaliser un parking, il y aurait nécessité d'araser le talus et d'abattre la haie en EBC. La commune a prévu un emplacement réservé sur les terrains au Nord-Est de l'école pour des équipements sportifs. Il est peut être possible de prévoir le parking dans cette zone.

#### -Permanence du 16 octobre 2017

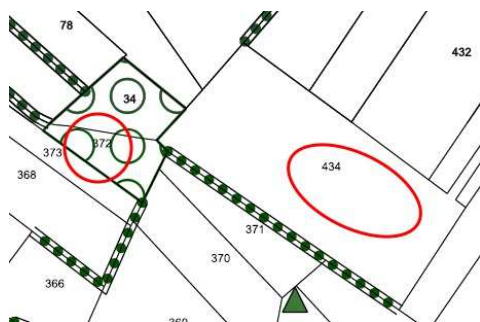


**21/ Observation –OE20 de Mme Sabathé Colette, 6 rue Félix Durrbach- 31400- Toulouse :** Elle demande que la parcelle 112 actuellement agricole soit classée constructible. Actuellement une personne est intéressée pour l'achat de cette parcelle pour construire sa résidence

**→Réponse CCGT  
Avis défavorable**

La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation, en zone d'extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.

**☞ Analyse de la commission d'enquête– A20 :** La propriétaire a signalé ensuite avoir fait une erreur sur le n° de parcelle. Il semble que le bon n° soit AL77 et non 112. La propriétaire a signalé ensuite, en mairie, avoir fait une erreur sur le n° de parcelle. Il semble que le bon n° soit AL77. Cette parcelle mesure 2,1 ha et permet sur la base de la surface moyenne des lots de la commune, la construction de 23 logements. Pour prévoir l'accueil de population, il y a déjà 6 zones 2 AU en attente



**22/ 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<sup>ère</sup> parcelle est classée agricole et la 2<sup>ème</sup> 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.

**→Réponse CCGT**

**Avis défavorable**

La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation sur une zone constructible ex-nihilo située à l'écart des espaces urbanisés.

**☞ Analyse de la commission d'enquête– A21 :**

Ce secteur est à l'écart de l'urbanisation ce qui conduirait à du mitage

**23/ Observation –OE22 de Mme Cassagne Mary et de Mrs Cassagne Jacques et Cassagne Jean-Michel :** Ils ont déposé une demande de CU catégorie B le 02/08/2017 pour la parcelle 286 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 (un plan parcellaire est joint)

Schéma : voir observation n°1

### →Réponse CCGT

La parcelle 286 semble appartenir à M. DARRIS (observation 13). Cette parcelle ne sera pas classée en zone constructible.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A22 :** se reporter à l'observation n°1. La parcelle est la n° AC 286, nouveau n° issu d'un découpage et objet du CU déposé en mairie



**24/ 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.

### →Réponse CCGT

Le règlement permet une extension de ce type, à l'alignement de l'existant.

☞ **Analyse de la commission d'enquête– A23 :**

Il s'agit d'une extension. Le règlement, dans les dispositions générales, comme dans celles de la zone U1 ne prévoit aucune dérogation par rapport à l'alignement à 15 m au moins de la RD9, même pour une extension. Le règlement est ambigu puisqu'il interdit, en zone U1, toute construction à moins de 15 m de l'axe de la RD9. Le règlement paraît plus souple en zone U2 pour des extensions même s'il ne s'agit que de piscines.

### j) Avis des PPA et réponses aux avis

CDPENAF	BE+CCGT+ELUS	Commission d'enquête (CE)
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. Pour les exploitants à la retraite transformer les	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. L'article L151-12 du code de l'urbanisme précise ainsi désormais que, « 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.	Actuellement 4 secteurs Aag sont répertoriés sur le zonage. Il y a 2 exploitations adjacentes, en secteur U, au Nord Est de la commune. Pour le secteur Aag, en limite Ouest de la commune, Mme Zucchetti-Cébrian, propriétaire à "As Trouillès" des parcelles n°245, 246, 740, 743, 745,

secteurs Aag en secteurs Ah	<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>Cette évolution réglementaire n'impose plus la mise en place de zonages de Ah comme cela avait été fait dans le PLU en vigueur.</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 d'implantation 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, et dans un souci d'harmonisation des PLU des différentes communes qui la composent, la Communauté de communes a fait le choix de maintenir les pastilles identifiant les secteurs isolés.</p> <p><i>4 zones d'implantation d'habitat isolé existant ont ainsi été mises en place dans le PLU.</i></p> <p><i>Les limites des différents secteurs Ah correspondent de façon générale à l'emprise des parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions, c'est-à-dire à l'espace occupé par leurs jardins d'agrément.</i></p> <p><i>Au niveau du château, les secteurs Ah sont très resserrés autour des bâtiments existants afin d'éviter des extensions de ceux-ci et ainsi conserver leur caractère architectural de grande qualité.</i></p> <p><i>Afin de limiter le mitage du territoire, le règlement impose de respecter une distance maximale avec la construction principale à ne pas dépasser pour l'implantation des annexes.</i></p> <p>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...).</p>	<p>747, est venu signaler en permanence qu'elle n'exploitait plus et qu'il fallait passer les bâtiments en secteur Ah. Il va donc rester 5 exploitations.</p> <p>Pour le pastillage, la CE constate des disparités mais le pétitionnaire a répondu que le zonage était cadré sur l'occupation du terrain</p>
<b>Chambre d'Agriculture du Gers - CA32</b>	<b>BE+CCGT+ELUS</b>	<b>Commission d'enquête (CE)</b>
1 – Répertoire et classer tous les sièges d'exploitations en secteur	1 - 1 - L'identification des exploitations a été faite avec la commune. En cas de localisation d'une exploitation dans le village, il était	Il semble difficile d'intégrer le règlement des secteurs Aag en zone U1

<p>Aag après consultation et accord express de chaque exploitant.</p> <p>Si des exploitations étaient maintenues en zone U1, établir le règlement de la zone conformément aux dispositions retenues dans les secteurs Aag.</p>	<p>logique de privilégier un classement en zone U en réglementant les possibilités d'extension de cette exploitation.</p> <p>Suite à la remarque de la CA32, 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.</p>	<p>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, semblait plus adapté.</p> <p>Réponse est apportée dans le mémoire CCGT.</p>
<p>2 - Ne pas classer en Espaces Boisés Classés, les bois de production ou de taillis à courte rotation source de revenus.</p>	<p>2 - Un nouveau point sera fait avec la commune pour localiser les bois de production ou de taillis à courte rotation. Ceux qui seront identifiés seront déclassés des EBC.</p>	<p>La CE souhaite connaître l'emplacement des secteurs concernés. Certains secteur 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</p> <p>Le mémoire en réponse de la CCGT traite la question</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, maintient une faune (ragondins) qui peut déstabiliser leur structure.</p>	<p>3 - Le PLU sera modifié en conséquence en retenant la proposition d'imposer une bande enherbée en bordure des lacs, bande enherbée au-delà de la 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>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><b>Règlement : précisions ou modifications</b></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</p>	<p>La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet</p>

énoncées.	lesquels le règlement instaure certaines dispositions détaillées à l'article B2-7 du règlement de la zone A.	
5 - Article A1 : 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.	La CE est en accord avec la réponse du porteur de projet
6 - Article A2 : Compléter les dispositions du règlement concernant les alinéas 1 et 2 de la zone A.  « 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 - 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 ». L'alinéa 1 sera modifié dans ce sens.  A noter, pour l'alinéa 1, 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 rédaction du règlement selon les propositions formulées par la CA32 (ajout en italique).	8 - Voir prise en compte ci-après Le règlement 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	La CE est en accord avec la réponse du porteur de

<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 liées, utiles ou destinées à l'activité agricole et à sa diversification et au tourisme rural ».</p>	<p>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>projet. En effet, dans les dispositions légales la distance peut être réduite à 50 m dans certaines conditions (élevages).</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 mémoire CCGT traite la question.</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>Cette disposition ne semble pas disproportionnée pour la CE, au vu de la surface des EBC</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'elles soient justifiées 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>



12 - Article B1-4 : Préciser le terme « autres bâtiments d'activités ».	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 agricole et sans lien avec l'agriculture, dont le PLU doit prévoir les évolutions, et donc la hauteur.	La CE s'interroge sur l'intérêt de cette disposition et sur les éléments concernés (Zones Ax et Ah ?)  Le mémoire CCGT apporte réponse
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 précisent 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
<b>Conseil départemental du Gers - CD32</b>	<b>BE+CCGT+ELUS</b>	<b>Commission d'enquête (CE)</b>
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 CE s'interroge sur la suite donnée à cette observation.  Le mémoire CCGT répond à la question
Quelle est la part de la vacance des logements neufs sur la commune?		Il n'y a pas eu de réponse apportée à cette observation
Rappel de la délibération de l'assemblée délibérante du 17 mars 2017.	L'observation ne nécessite pas de modification du PLU.	Ces observations générales n'appellent pas de remarques de la part de la CE
<b>Observations sur le règlement</b> 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 RD9.	Le règlement sera modifié dans ce sens.	La CE est favorable à la prise en compte de la demande.
<b>Préfecture – DDT</b>	<b>BE+CCGT+ELUS</b>	<b>Commission d'enquête (CE)</b>
<b>Rapport de présentation – Remarques de fond</b> 1 - Les parcelles AU non raccordables au réseau de collecte des eaux usées	1 - Toutes les zones AU seront raccordées à l'assainissement collectif.	Ce raccordement de la zone AU règle le problème de l'exutoire



disposent telles ou non d'un exutoire pour le rejet éventuel des installations d'assainissement non collectif ?		
2 - il faut prévoir un zonage d'assainissement des eaux pluviales ou un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.	2 - La commune fait le choix d'attendre la position de la CCGT qui assumera la compétence GEMAPI à partir du 1er janvier 2018. 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.	La CCGT doit prendre cette compétence 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 dans le SDAGE 2016-2021 Le mémoire CCGT répond à la question.
3 - il faut être plus précis concernant l'assainissement des eaux pluviales dans les OAP.	3 - L'OAP sera complétée dans ce sens.	Ce point n'est en effet pas évoqué dans l'OAP. Quelles sont les dispositions envisagées ? Le mémoire CCGT répond à la question
<b>Rapport de présentation – Remarques de forme</b> 4 - p.4 : remplacer autorité administrative de l'Etat par autorité environnementale	4 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
5 - p.3 : Ajouter que le PLU doit être aussi cohérent avec le PPRi	5 - 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 publique qui s'impose à tous et est présentée dans la partie « Annexes » du PLU.	Le PPRi fait effectivement partie des servitudes. La CE est donc en accord avec la réponse du porteur de projet.
6 - p.9 : remplacer Syndicat Départemental d'Electrification du Gers par Syndicat Départemental d'Energies du Gers	6 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Ce point ne nécessite pas d'observation de la CE
7- p.10 : rajouter « élaboration de PLU et de cartes communales » dans les compétences de la CCGT	7- Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
8- p.28 et 30 : le rapport signale 5 exploitations agricoles et la carte en repère 6	8 - Les données du RGA date de 2010 et la carte prend en compte les données de 2015, il y a eu une exploitation agricole en plus entre temps.	Il semble qu'il y en ait 6, mais pour l'une d'elles l'exploitation s'arrête. Donc il en restera 5 en activité (voir réponse précédente à la 1 <sup>ère</sup> observation)

9 - p.34 : la ZAD n'est plus valide	9 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Page 34 il est rappelé qu'elle figure sur le PLU en vigueur. Page 92, il est indiqué qu'elle n'est pas reconduite dans le PLU révisé et elle n'apparaît pas sur le zonage.
10 -p.52 : il faut compléter la représentation de la nationale n°542	10 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
11 - p.53 : Utiliser les nouvelles références des articles du Code de l'Urbanisme: L123.1-7 est devenu L-151-23, et préciser la nature de l'espace protégé	11 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens concernant la référence d'articles, les précisions seront faites dans le cadre de l'élaboration du PLUiH	L'actualisation des références est nécessaire. Ces précisions peuvent figurer dans le PLU.
12 - p.56 : changer les dates d'approbation du PPRi et du PPR RGA	12 - Ce sera modifié en ce sens	Ce point n'appelle pas d'observation de la part de la CE
13 - p.56 : chiffres différents sur l'assainissement entre les p.73 ;137 et 56 sur les capacités résiduelles de la station eaux usées concernant l'éq/hab.	13 - Les chiffres seront harmonisés : la capacité résiduelle de la station est de 130 Eq/hab.	Une mise à jour s'impose. Par ailleurs, 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 veut doubler sa capacité. Quelle capacité vise l'extension et quelle est la capacité actuelle ? Le mémoire CCGT répond à la question.
14 - p. 57 : compléter deux informations sur les zones vulnérables	14 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE acte de cette mise à jour
15 -p.69 : Retirer la phrase en double	15 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	Cette mise à jour est notée par la CE
16 - p.71 : l'exemple de Bel Air montre les pratiques néfastes en absence de disposition du PLU.	16 - Remarque sans impact sur le PLU.	L'observation n'est pas très explicite et n'appelle pas de remarque de la part de la CE
17 - p.98 : il est fait mention du POS au lieu du PLU	17 - Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.	La CE prend note de la modification
18 - p. 103 à 106 / 114 à 118 / 141 : Mieux matérialiser la zone inondable, les corridors de liaisons écologiques, les espaces interstitiels/cours d'eau et zones inondables. Il serait préférable de définir des sous-secteurs As et Ns...	18 - Le PLU sera modifié en ce sens.	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
19 - p. 105 : le secteur de la station d'épuration est classé en Astep, donc comme une STECAL, il serait préférable de le classer en U pour ne pas bloquer son	19 - Il avait pourtant été conseillé à la commune de procéder à un classement en Astep avant l'arrêt du PLU. Le PLU sera modifié pour intégrer la remarque de la DDT au stade du PLU à approuver.	Page 43 du règlement, la construction des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la STEP est autorisée. Ces

développement.		dispositions semblent suffisantes pour permettre le fonctionnement. Peut être est il bon de rajouter l'extension dans les autorisations. La CE estime que ce classement est plus logique qu'un classement en U
20 - p.143 : le PGRI n'est mentionné que par acronyme, indiqué l'ensemble du sigle et les dispositions qu'il impose	20 - Le sigle PGRI est déjà explicité avec les objectifs et les dispositions qu'il impose en p.59.	Le PGRI est traité page 55
21 - p.159 à p.161 : indiquer l'Etat 0 de chaque indicateur du PLU	21 - Les Etats 0 sont en cours de construction, ils seront indiqués d'ici l'approbation du PLU.	Une référence de base est nécessaire pour voir l'évolution. La CE est tout à fait favorable à cet état zéro. Le mémoire CCGT répond à la question.
<b>Orientations d'aménagement : Remarques de fond</b>		
22 - mettre en place des règles d'accessibilité et de sécurité des piétons pour les voiries nouvelles en agglomération.	22 - La règle sera rappelée dans les principes d'aménagement de l'OAP.	La CE est favorable à cette mise à jour
23 - la densité de logements/ha différentes entre OAP et PADD, l'OAP indique minimum 15 log/ha et le PADD indique 12 log/ha	23 - Le PADD fixe une densité moyenne. L'OAP fixe une densité sectorisée. Parce que nous sommes au centre du village, celle-ci est plus importante que la moyenne.	La CE constate que, dans le rapport de présentation, l'analyse de la consommation moyenne tourne effectivement autour de 12 logements/ha (12,5 entre 2006 et 2014). Il n'est pas anormal de trouver des secteurs qui sont au-dessus ou au dessous pour arriver à cette moyenne.
24 - prévoir la gestion de la voirie et des réseaux pour les zones 2AU et pas que pour les zones AU1 et AU2s.	24 - 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 réponse ne couvre que partiellement la question posée  Le mémoire CCGT répond à la question.
<b>Orientations d'aménagement : Remarques de forme</b> 25 - Sur la page de garde : remplacer « Orientation d'aménagement de principe » par « Orientation d'aménagement et de programmation »	<b>Orientations d'aménagement : Remarques de forme</b>  25 - L'OAP sera modifiée en ce sens.	La CE en prend note

26 - 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	26 - C'est la norme CNIG qui impose cette nomenclature.	Ce sujet n'appelle pas d'observation de la part de la CE
27 - p.2 : il manque la vue d'ensemble	27 - c'est un chapitre spécifique sur les OAP, il est uniquement nécessaire de voir les zones où sont prévus des OAP.	La vue figure bien dans le dossier soumis à l'enquête
28 - p.4 : la zone d'habitat représentée en jaune ne doit pas arriver à la limite parcellaire, car il y a une zone N inondable autour du ruisseau	28 - les orientations écrites dans l'OAP et le dessin précisent bien par un hachurage que la zone inondable, classée en zone N dans le règlement, n'accueillera pas d'habitation et devra être une « bande végétale ».	Ce qui laisse planer un doute est la couleur jaune sous la surcharge de la bande végétale. Enlever la couleur jaune sous cette bande lèverait le doute.
29 - p.4 : préciser dans la légende « carrefour avec la RD9 à aménager préalablement à l'urbanisation de la zone AU2S »	29 - L'OAP sera modifiée en ce sens.	La CE prend en compte cette précision
<b>Zonage : Remarques de fond</b> 30- affectés 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.	<b>Zonage : Remarques de fond</b> 30 - 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) est 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
31 - il faut que le pastillage qui repère les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (carré rouge) soit bien placé sur la construction et non à côté car il peut y avoir confusion.	31 - le pastillage reprend celui du PLU en vigueur, qui avait donc été validé par l'Etat. Le pastillage sera repris dans le dossier d'approbation en concertation avec la commune.	La CE adhère à la demande de la DDT. Il est indispensable d'éviter toute confusion.
<b>Zonage : Remarques de forme</b> 32 - classer l'emplacement réservé n°2 (équipement sportif) et la station s'épuration sont classés en zone A, il est préférable de les classer en zone U pour permettre des constructions.	32 - Le zonage sera modifié en ce sens.	La CE est favorable à un classement en UL pour les secteurs d'équipements sportifs tel que c'est pratiqué sur d'autres communes. Pour la STEP, tel qu'expliqué ci-avant, la CE trouve que le classement Astep répond à ce qu'on peut attendre de l'installation quand le règlement correspondant est explicite
33 - le plan de zonage ne comporte pas les limites communales, à rajouter.	33 - Le zonage sera modifié en ce sens.	L'indication des communes adjacentes est un élément intéressant, comme d'ailleurs l'indication des lieux-dits et des voies, 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><b>Règlement : Remarques de fond</b></p> <p>34 - détailler davantage les dispositions concernant le PPRi.</p>	<p>34 - 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.</p> <p>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>Le règlement du PPRi (82 pages) est associé au dossier d'enquête et apporte toute précision</p>
<p>35 - 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>35 - il est déjà indiqué précisément que le règlement du PPRi s'applique à toute les zones et toute les constructions de ce PLU. C'est une règle cumulative : en dehors du PPRi, le recul imposé est de 7 mètres, pour un ruisseau concerné par le PPRi, le recul est de 10 mètres.</p>	<p>Cette indication clarifie les choses et doit être explicitée dans le règlement</p>
<p>36 -page 42, zone A, article A2 : retirer la permission de construire des habitations ou extensions, elles ne sont pas admissibles en zone A car non nécessaire à l'activité agricole. Il faut pastiller en Aag.</p>	<p>36 - Seule, la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre par dérogation de construire en zone agricole.</p> <p>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.</p> <p>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>Il est bon de se reporter à l'article 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 constructions, certes, à titre exceptionnel.</p> <p>La CE est donc en accord avec la réponse du porteur de projet</p>
<p>37 - p.45, zone A, article B2-2 : on ne saisit pas la différence entre « construction de plus de 20 m<sup>2</sup> » et « autres constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> »</p>	<p>37 - il est précisé que la première phrase concerne les « constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> à usage d'habitat ».</p>	<p>Cette précision indispensable clarifie les choses</p>
<p>38 - p.51, zone N, article C1-1 : ajouter qu'aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la route nationale n°542.</p>	<p>38 - Le PLU n'a pas a rappeler la réglementation générale qui s'applique de fait.</p>	<p>La CE partage la réponse apportée</p>
<p>39 - p.50, zone N, article B1-2 : 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.</p>	<p>39 - Le règlement sera modifié en ce sens.</p>	<p>La demande semble justifiée mais la réponse n'apporte aucun élément sur la façon envisagée pour la mettre en œuvre : quelle distance de recul, quelle dérogation pour la gestion des eaux et le pompage. Il serait bon de prévoir la même dérogation</p>

		en zone A. Le mémoire CCGT répond à la question.
<b>Règlement : Remarques de forme</b> 40 - p.2 : préciser dans la définition du coefficient de biotope que les superficies mesurées sont les superficies réelles quelles que soit la pente de chaque surface mesurée	40 - Le règlement sera modifié en ce sens	La CE prend note de la prise en compte de cette précision
41 - 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	41 - Le règlement sera modifié en ce sens	Ce point n'appelle d'observation de la part de la CE
42 - p.10, dispo. Générales, article E : identifier les « exploitations agricoles et forestières » comme les autres destinations par une puce en forme de point.	42 - Le règlement sera modifié en ce sens	La CE en prend note
43 - p.10, dispo. Générales, article E : l'arrêté précisant les destinations et sous-destinations est paru le 10 Novembre 2016.	43 - Le règlement sera modifié en ce sens	Ce point n'appelle d'observation de la part de la CE
44 - p.10, dispo. Générales, article G : l'emplacement réservé a pour effet de limiter les constructions admises dans la zone où il se trouve aux seules destinations définies par l'emplacement. Il n'y a pas vraiment substitution du règlement de la zone, mais plutôt cumul de contraintes, même si la zone est constructible	44 - La rédaction proposée constitue une synthèse de documents élaborés entre la DGALN du Ministère du Développement Durable, le CERTU et l'APERAU.	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
45 - 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.	45 - 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.	Le règlement n'est pas très clair sur ce point et mériterait d'être précisé.  Le mémoire CCGT répond à la question.
46 - p.13, dispo. Générales, A2 logements locatifs : la mesure ne concerne que les zones U et AU, pourquoi l'inscrire dans les dispositions générales ?	46 - Le règlement sera modifié en ce sens.	La CE en prend note
47 - 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	47 - La reconstruction devra être à l'identique et non en référence aux caractéristiques initiales.	La CE prend note de cette précision

caractéristiques du bâtiment existant » ?		
48 - p.14, dispo. Générales, B1 : préciser retrait des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques ou à d'autres limites ».	48 - Le règlement sera modifié en ce sens.	La CE prend note de l'adjonction des termes « ou à d'autres limites »
49 - p.14, dispo. Générales, B1 : le calcul du retrait n'est pas très clair, que signifie le mot perpendiculairement ?	49 - 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. Le mémoire CCGT répond à la question.
50 - p.15, dispo. Générales, B2-4 : préciser les articles du code encadrant les possibilités de dérogation (articles L152-5, R152-4 à R152-9).	50 - Le règlement sera modifié en ce sens	La CE prend note de la précision qui sera apportée
51 - p.16, dispo. Générales, B2-6 : préciser la notion de « la zone agricole ou forestière ».	51 - 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
52 - p.17 et 18, dispo. Générales, B2-7 : redite avec des dispositions générales sur les EBC ou les emplacements réservés.	52 - Cela ne compromet pas le document et sa compréhension.	La redite n'apporte rien de plus mais n'est pas gênante
53 - p.17 et 18, dispo. Générales, B2-7 : réglementairement parlant, la Déclaration préalable n'est pas soumise à un « accord » de la commune mais à une « non opposition » de la commune.	53 - Le règlement sera modifié en conséquence	L'observation est justifiée et sa prise en compte s'impose
54 - p.21, dispo. Générales, C2-2 : ne pas faire référence à l'assainissement « semi-collectif » car ça n'existe pas légalement.	54 - 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.
55 - p.24, zone U1, article A2 : la règle concernant le logement locatif est une redite de celle définie dans les dispo. Générales p.13	55 - 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
56 - 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.	56 - 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, 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 mémoire CCGT répond à la question.
57 - 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.	57 - 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
58 - p.26, zone U1, article B2-2 : la superficie de 20m <sup>2</sup> concerne l'emprise au sol ou la surface de plancher ?	58 - Il s'agit de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	La CE prend note de la précision apportée
59 - 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 hauteur maximum de clôtures.	59 - 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 dérogatoire au régime général
60 - 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.	60 - 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
61 - 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.	61 - Les définitions sont bonnes et chaque utilisation de la notion d'emprise au sol renvoie à sa définition propre dans le lexique.	Les 2 définitions figurent pages 2 et 3 du règlement, avec un distinguo entre les 2
62 - p.32, zone U2, article B2-7 : le CBS doit être le même dans une zone.	62 - 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
63 - 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	63 - Ok le règlement sera modifié en ce sens, cette phrase sera supprimée.	Dans le règlement on fait référence à la commercialisation et dans l'OAP, page 2 à l'urbanisation effective. Si

80%. Le terme est ambigu.		on supprime la phrase dans le règlement, conserve-t-on celle dans l'OAP ? En effet, la zone AU2s dépend essentiellement de la réalisation du carrefour et rien n'empêche de réaliser la partie de chemin bordant cette zone, côté Nord. Lier cette zone au succès de la zone AU1 paraît une contrainte inutile, les 2 secteurs pouvant se réaliser indépendamment avec un accès à double sens en AU2s jusqu'à la réalisation de la zone AU1 qui entrainera davantage de flux. Le mémoire CCGT répond à la question.
<b>Annexe : Remarques de forme</b> 64 - modifier l'annexe assainissement qui conclut à la nécessité d'agrandir la station Eau Usées alors qu'elle semble suffisante par rapport à la capacité résiduelle et les objectifs de développement	64 – L'annexe sera modifiée après validation de la commune.	Dans l'enquête publique assainissement réalisée en 2009, la capacité de la STEP était donnée pour 1200EH. Cette capacité pourrait se révéler suffisante, mais très limitée, avec l'objectif de 1300 habitants compte tenu des commerces et services présents dans la commune
65 - la carte zonage assainissement annexée au document date de 2000 alors qu'elle a été modifiée a priori en 2009.	65 - L'annexe sera modifiée en ce sens.	La CE prend note de la modification
66 - la servitude PT2 indiquée sur le plan ne figure pas dans la liste des servitudes	66 - L'annexe sera modifiée en ce sens.	Cette modification est impérative
67 - les règlements des PPRi et PPRrga manquent à la suite des pages de garde indiquant ceux-ci.	67 - L'annexe sera modifiée en 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

1 Visite n'a pas donné lieu à une observation écrite. 2 courriers ont été remis en mains propres et référencés sur le registre. 21 observations sont directement inscrites sur le registre, dont 2 portées en dehors des permanences. Le tout constitue 24 événements.

## **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 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...).

-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".

-La commission d'enquête: Ne faudrait-il pas définir un nouveau secteur U, avec indice spécifique ?

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-Cébian, 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.

→ 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 ».

En limite Ouest de la commune, le STECAL Aag sera supprimé puisqu'il n'y a plus exploitation agricole sur ce site. Si des bâtiments agricoles peuvent justifier un

changement de destination, cette évolution sera portée au PLU approuvé.

\*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.

2) 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 CA 32.

→ Un point sera fait avec la commune, en concertation avec la Chambre d'agriculture, afin de procéder au relevé des boisements qui sont des bois de rente. Le classement en EBC sera retiré sur ces boisements.

\*La CE : Il semblerait que le bois concerné soit le bois de Bigot, qui est déjà en EBC dans le PLU actuel. Supprimer un EBC d'une telle ampleur postérieurement à l'enquête publique pose problème. La suppression d'un EBC dans un PLU relève d'une enquête publique.

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

→ La mise à jour des EBC a été réalisée sur la base des données du « Pacte trame verte et bleue » élaboré et acté par la CCGT en 2013, dans le cadre de la prise en compte du Grenelle de l'environnement. Si des EBC ont été supprimés ou réduits dans la procédure de révision, c'est qu'ils n'ont pas été identifiés ou qu'ils ont été délimités de manière différente dans le « pacte TVB » par rapport à ce que prévoyait le PLU de 2008.

Le rapport de présentation sera complété afin d'expliquer les raisons des changements relevés par la commission d'enquête.

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

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

→ Le PLU met en place un STECAL de type Ax pour une activité sans lien avec l'agriculture (1 transporteur) mais située dans l'espace agricole. Le PLU autorise l'évolution de cette activité génératrice d'emplois.

En zone A, le règlement autorise l'extension des activités dans ce seul secteur Ax (extension des bâtiments existants mais aussi création d'un nouveau bâtiment). Les secteurs Ah correspondent en effet à des secteurs à destination d'habitat et non à destination d'activités. La règle de hauteur pour les « autres bâtiments d'activités » ne concerne donc que ce secteur Ax.

5) Comment pensez-vous répondre à la demande de la CA32 concernant l'hébergement des personnes, eu égard à l'arrêt du conseil d'Etat ? 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.

6) 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.

→ La commune reconnaît que les conditions de visibilité ne sont pas optimum sur ce débouché. Elle précise toutefois que la révision du PLU n'autorise aucun développement de l'urbanisation sur ce secteur, ce qui ne conduit pas à une dégradation de la situation actuelle.

7) La DDT du Gers précise qu'il conviendrait d'être plus précis concernant l'assainissement des eaux pluviales dans les OAP. Ce point n'est en effet pas évoqué dans l'OAP. Quelles sont les dispositions envisagées ?

→ La commune ne dispose pas d'un schéma communal d'assainissement des eaux pluviales sans lequel il est impossible d'intégrer des dispositions de gestion des eaux pluviales adaptées à chaque OAP et au contexte local. Ce schéma pourrait être réalisé dans le cadre de la révision du PLUi-H.

A noter, la révision est toutefois l'occasion d'intégrer au règlement des dispositions favorisant une gestion alternative des eaux de ruissellement palliant ainsi en partie l'absence du SCA « Eaux Pluviales ». Enfin, il ne faut pas oublier que chaque opération de plus de 1 ha doit obligatoirement faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui doit notamment traiter de la gestion des eaux pluviales.

8) 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 ?

→ La commune envisage bien une extension de la STEP, sans que celle-ci atteigne un doublement de la capacité de la station.

9) 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 ?

→ Ces indicateurs, en cours de construction, ne seront disponibles qu'au stade du PLU approuvé.

\*La CE : Il est pris acte de cet engagement, cette information étant indispensable pour un suivi dans le temps de l'évolution du PLU

10) 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.

→ L'OAP permet de lier l'urbanisation des zones AU1 et AU2s : la desserte des deux zones sera commune (maillage des réseaux), les accès aménagés sur la RD9 et sur le chemin vieux permettront de desservir ces deux zones, la voie sera traversante.

Lors de la procédure de révision, la commune a convié deux fois le propriétaire de la zone 2AU à des réunions de concertation portant sur l'élaboration de l'OAP des zones AU1 et AU2s. L'objectif de la démarche était de prévoir un schéma d'aménagement d'ensemble de ce secteur : rationaliser les accès, la desserte... en intégrant la nécessité de raccorder le fond des parcelles classées dans la zone U mitoyenne et qui peuvent accueillir des constructions nouvelles. Ce propriétaire a refusé toute discussion à ce stade de la procédure précisant qu'il n'était pas pressé d'urbaniser ses terrains. Ce positionnement a motivé le classement en zone 2AU de ceux-ci repoussant l'instauration des principes d'aménagement de la zone 2AU à une prochaine procédure d'évolution du PLU.

L'OAP des zones AU1 et AU2s a toutefois été établie en intégrant la question de l'urbanisation de la zone 2AU. Le positionnement des VRD, en limite des zones AU1, AU2s et 2AU, permet ainsi d'envisager, à terme, une desserte de la 2AU sans aucun problème, pour peu que ces VRD aient basculé dans le domaine public communal. C'est au stade de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU que la desserte de cette zone pourra être imposée à partir des réseaux existants sur sa limite sud.

\*La CE : la collectivité devrait envisager l'évolution de ses zones constructibles en fonction de son projet urbain et non en fonction de discussions avec des propriétaires, même si ces éléments peuvent être intéressants pour appréhender le taux de rétention possible.

11) 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?

→ Les dispositions retenues en zone N seront les mêmes que celles de la zone A.

« Toute construction doit être implantée :

- à au moins 40 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

- à au moins 10 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage.

**Des implantations différentes seront admises**

- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins

*1 m de celle-ci.*

- *Dans le cas, des équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie et des ouvrages nécessaires au pompage et à l'irrigation ».*

12) 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". Le règlement n'est pas très clair sur ce point et mériterait d'être précisé.

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.

→ Le règlement fixe des hauteurs maximales pour les nouvelles constructions. Il doit également fixer des règles pour encadrer l'évolution des constructions existantes. Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée par le règlement, celui-ci autorise l'extension de la construction jusqu'à la hauteur de la construction existante, donc au-delà de la règle instaurée pour les constructions nouvelles.

Ce choix est proposé afin d'inscrire l'extension et la construction existante dans un même volume sans décrochés de toitures ce qui a du sens non seulement par rapport à la perception de la construction depuis l'extérieur mais aussi à l'organisation des volumes intérieur.

13) 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 » ....

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.

→ Après contact avec le service ADS, la mesure se fait classiquement sur plan sans que cela pose de problème d'instruction des demandes.

14) p.25, zone U1, article B1-2 : il y a un recul imposé de 5 mètres 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 ?

→ Le PLU n'instaure qu'une zone AU bordant un EBC : la zone AU1. L'EBC correspond à une végétation linéaire de moins de 5 mètres de large qui borde un fossé. L'EBC mis en place fait 17 mètres de large (dont 10 mètres du côté de la zone AU1) et est classé en zone N. Les constructions qui seront autorisées en zone AU1 seront ainsi de fait à au moins 7,50 mètres de l'EBC, soit au-delà de ce que préconise le PLU en zone urbaine (une zone déjà bâtie alors que la zone AU est une zone à bâtir).

Ces choix de zonage, qui constituent une partie du règlement, permettent de répondre à la volonté de la commune de protéger les espaces boisés situés en limites d'une zone d'urbanisation, sans qu'il soit nécessaire dans dire plus dans le règlement écrit, sauf à être redondant.

Le règlement de la zone N sera établi sur la base de celui de la zone A.



15) 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.

→ 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 ».

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 : "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.

→ La suppression de la contrainte dans le règlement entraîne de fait la suppression de celle-ci dans l'OAP.

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 ?

→ Le PADD prévoit la réalisation de 135 logements dont 30 logements pour répondre au processus de desserrement des ménages. Il n'y a donc qu'environ 105 logements qui permettent l'accueil de nouveaux habitants soit effectivement plutôt de l'ordre de 270 habitants et non 250 habitants annoncés (mais pas 351 habitants).

Concernant la densité, le PADD affiche des objectifs en cas de renouvellement urbain ou en dents creuses qui sont des projections. Dans les faits, il est bien difficile de savoir ce qui se passera : construction sur des densités plus faibles, ou cas le plus probable, sur une densité plus faible. En zone AU, la collectivité peut imposer une densité minimale à une opération. Parce que les zones AU1 et AU2s sont situées en continuité du centre ancien, là où les enjeux de densification et de diversification des logements sont les plus forts, une densité plus forte a été instaurée : densité plus forte de logements, mais intégrant des logements sociaux, peut-être de petites tailles pour des ménages d'une ou de deux personnes. La surdensité apparente de logements permet aussi d'atteindre l'objectif démographique fixée par la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dans les prochaines années se réalisera selon le même schéma, en fonction de ce qui se sera passé sur le reste de la commune, avec éventuellement une densité à nouveau plus forte afin de rééquilibrer des opérations réalisées ailleurs avec une densité plus faible que celle prévue par le PADD.

\*La CE : cet aspect du nombre d'habitants est développé dans l'analyse bilancielle, ci-après

## 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 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 (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 Ah.

➔ 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.

\*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 effet, le règlement, page 43, spécifie qu'il ne doit pas y avoir de création de logement. L'adjonction de l'indication : « à l'exception de ceux identifiés comme pouvant changer de destination », lèverait l'ambiguïté.

En outre, les bâtiments existants 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 reprendre, afin de pouvoir sauvegarder les bâtiments intéressants.

## 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.

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.

## 20) EBC

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

➔ 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. Le classement en zone U est aussi pertinent, l'EBC permettant de mettre en valeur l'intérêt urbain, paysager, environnemental d'un boisement d'autant plus si celui-ci est partie intégrante de la trame verte et bleue. Chaque choix est ainsi fonction de son contexte.

#### 4) L'analyse bilancielle

L'analyse bilancielle est fondée sur l'atteinte ou non des objectifs affichés dans le PADD, pièce maitresse de laquelle doivent découler les dispositions retenues.

1) Le renforcement du noyau initial du village ancien pour utiliser au mieux les équipements existants	défavorable	neutre	favorable
1-1-redynamiser le village			X
1-2-Prolonger la structure urbaine existante (alignement, , stationnement, espaces extérieurs)			X
1-3-Implantation d'habitat diversifié et collectif proche du centre bourg en préservant les espaces verts publics			X

Justifications :

1-1 : La zone U1 permet la construction de 15 logements et la zone U2 en prévoit 45, soit 60 sur les 133 envisagés ce qui justifie le recentrage sur le village. En outre les zones AU1, AU2s, voire des zones 2 AU sont à proximité du centre bourg, ce qui contribue encore à densifier le cœur du village.

1-2 : le règlement précise ces éléments (alignements, haies, clôture) dans les dispositions de chaque zone et dans les dispositions générales pour ce qui est du stationnement

1-3 : le règlement, dans les dispositions générales, précise le critère retenu de 20 % de logements aidés dès qu'un projet d'urbanisation atteint au moins 10 logements, ce qui constitue un pourcentage important. Les secteurs concernés sont tout proche du centre bourg. En outre jardins publics avec jeux et espaces verts sont prévus (ER11).

2) La mixité urbaine comme principe de développement	défavorable	neutre	favorable
2-1- Diversifier les typologies bâties dans l'ensemble des quartiers		X	
2-2-Prévoir des espaces pour renforcer ou étendre les équipements publics et pour permettre l'implantation d'activités économiques diversifiées			X
2-3 – Prendre en compte les projets liés au développement des équipements publics			X
2-4- favoriser la mixité urbaine			X
2-5-Anticiper les travaux sur la voirie et les réseaux			X
2-6- profiter du déploiement du réseau de fibre optique pour renforcer l'attractivité du territoire		X	

Justifications :

2-1 : Ce critère ne pourra se vérifier que lors de l'établissement des plans par un promoteur ou un constructeur

2-2 : Ce point est respecté par l'emplacement réservé ER11, par la zone AU2s pour des services et commerces

2-3 : l'emplacement réservé n° 2 comporte des équipements sportifs et le n°11 une aire de jeux pour enfants.

2-4 : le critère retenu de 20 % de logements aidés dès qu'un projet d'urbanisation atteint au moins 10 logements constitue un pourcentage important.

2-5 : l'anticipation visible, via le zonage et les emplacements réservés, est celle qui prévoit l'agrandissement de la STEP pour permettre d'accueillir les habitants supplémentaires. On peut également classer, dans ce critère, la modification du carrefour sur la RD9 avant d'ouvrir la zone AU2s.

2-6-1-4 : 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)

3) La continuité et la hiérarchie des espaces publics	défavorable	neutre	favorable
3-1- Requalifier la RD9 pour modifier son rôle unique de traverse de bourg		X	
3-2- Créer au Sud de la RD 9 une continuité des voies pour des échanges hors RD 9			X
3-3 – Organiser voiries secondaires et tertiaires pour éviter le passage par la RD 9			X
3-4- Qualifier les voiries en fonction des besoins pour éviter des surdimensionnements, réfléchir à des sens uniques		X	
3-5- créer une continuité de liaisons piétons/vélos entre habitat et équipements			X
3-6- Améliorer et favoriser les déplacements doux, en particulier vers les équipements scolaires et le centre bourg			X
3-7- Imposer des continuités d'espaces publics à l'intérieur des opérations pour éviter les impasses		X	

Justifications :

3-1 : La volonté affichée de sécuriser les déplacements, en échappant au passage par la RD9, et en améliorant les liaisons avec le centre du village trouve des réalisations en ce sens par le biais de plusieurs liaisons douces. Toutefois, rien ne permet de trouver un projet permettant de s'affranchir d'un passage par la RD9, entre Nord et Sud du village, ce qui est le point le plus important

3-2 : L'emplacement réservé n°8, au Sud de la RD 9 et le long de celle-ci, pour une liaison douce, permettant à la fois des liaisons inter quartiers au Sud et un accès entre cœur de village et la gare est un élément important de ce dispositif

3-3 : par rapport aux éléments cités au point 3-2, l'emplacement réservé n°6 peut permettre, par l'élargissement prévu, une liaison douce pour compléter le dispositif précédent pour les secteurs Nord

3-4 : Il n'y a pas dans le dossier d'élément précis permettant de voir en quoi consiste le projet

3-5 – plusieurs emplacements réservés sont prévus en ce sens

3-6- il y a plusieurs cheminements doux et des emplacements réservés pour en créer d'autres

3-7- sur la seule zone 2AU attenante à la zone AU1 on peut constater que le secteur peut être desservi à la fois par le chemin vieux et par la RD9, donc avec une continuité évitant une impasse. Sur tous les autres secteurs, leur avancement actuel ne permet pas de se prononcer

4) La maîtrise du développement dans le temps	défavorable	neutre	favorable
4-1- Identifier les secteurs de développement prioritaire, notamment proches du centre village, au Nord			X
4-2- Différer momentanément le développement des espaces intermédiaires entre urbanisation et espaces naturels ou agricoles pour réfléchir aux futures opérations			X

Justifications :

4-1 : le secteur prioritaire, en classement U1, est le centre bourg côté Nord. Ce secteur pourrait se compléter rapidement par la réalisation des zones AU1 et un reclassement de la zone 2AU adjacente.

4-2- Plusieurs zones sont différées avec 6 zones 2AU, 3 d'entre elles étant déjà complètement enclavées dans l'urbanisation, 2 autres en contact avec l'urbanisation sur 3 côtés, une autre sur 2 côtés

5) Le maintien de la qualité de l'environnement et du cadre de vie	défavorable	neutre	favorable
5-1- Protéger les éléments constitutifs de la TVB			X
5-2- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole			X
5-3 – Valoriser le cadre bâti ancien et les éléments du petit patrimoine bâti			X
5-4- prendre en compte les risques et les nuisances			X

5-1 : 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 en EBC du bois de Bigot, le classement d'un vaste secteur en N, avec quelques EBC, autour de la Save, le classement N avec des EBC autour du Château, vont également dans ce sens

5-2 : La réduction de 14,5 ha de zones constructibles restituées aux secteurs A et N constitue un pas important dans ce sens. En outre, le règlement autorise la diversification des activités agricoles en secteur Aag

5-3 : le zonage identifie les éléments à protéger au titre du paysage (arbres isolés, haies, boisements, mares, cours d'eau), au titre des cheminements doux, les bâtiments pouvant changer de destination eu égard à leur caractère patrimonial, les éléments du petit patrimoine à protéger

5-4 : Le PLU permet d'actualiser la prise en compte, dans un document unique, de toutes les servitudes (voie ferrée, télécommunications, aéronautique, PPRi, PPR-RGA)

#### 6) Objectif Habitat

La commune affiche la volonté d'atteindre 250 habitants supplémentaires, portant la commune à 1300 habitants à l'échéance de 2025. Le constat est que la population a doublé en 20 ans (2011/1990). La population connue en 2011 est de 1011 habitants, et au recensement de 2014, elle atteint 1101 habitants. Dans le mémoire en réponse, cet objectif est rectifié à 270 habitants supplémentaires, ce qui devrait conduire à une cible de 1320 en 2025.

Le rapport de présentation table sur la construction de 133 logements et le PADD en prévoit 135, en arrondissant. L'INSEE indique, pour le nombre de personnes par ménage les chiffres de 2,8 pour 1999, 2,7 pour 2009, 2,7 pour 2014. Ces chiffres du passé sont différents de ceux utilisés dans le PADD. Celui-ci prévoit 2,6 pour 2025, ce qui est cohérent avec les chiffres INSEE.

Sur les 10 dernières années, entre 2004 et 2013, il s'est construit 14 logements par an en moyenne avec des variations importantes d'une année sur l'autre. Pour la tranche 2014/2025, la poursuite de cette dynamique conduirait à 154 logements.

La réalisation des 5 dernières années donne 35 logements soit 7 par an, ce qui, extrapolé à 2025 donne 77 logements.

Les 135 logements retenus dans le PADD se situent autour d'une médiane haute de ces 2 chiffres, ce qui peut paraître raisonnable, eu égard éventuellement au phénomène de desserrement.

Le chiffre de 135 est donc envisageable en anticipant cette baisse de rythme des 10 dernières années mais en restant au dessus de celui des 5 ans et en visant un chiffre un peu au dessus de la moyenne des 2.

Par ailleurs, il faut noter un nombre important de logements vacants, de façon récurrente. Ceci ne semble pas directement lié aux constructions neuves en attente d'occupation car même en période de réduction du nombre de constructions, donc avec peu d'impact de logements neufs en attente d'occupation, la disponibilité de logements reste importante.

(exemple: construction de 5 logements en 2008, 9 en 2009, 6 en 2010, 12 en 2012, 3 en 2013 mais des logements vacants au nombre de 43 en 2009, 35 en 2011, 32 en 2013).

Sur les 135 logements, 30 sont envisagés pour compenser le desserrement des ménages.

Depuis 1999, le ratio du nombre de personnes par logement varie peu (3,7 % entre 1999 et 2014 ce qui représente 24 personnes depuis 1999, soit 10 logements). Ce besoin peut toutefois être inscrit dans des affectations de logements vacants, la part de locataires en 2009 et 2014 étant de l'ordre de 30%.

Le ratio du desserrement se stabilisant depuis plusieurs années, un parc de 135 logements supplémentaires pourrait donc servir à l'accueil de nouveaux arrivants sur la base de 2,6 personnes par logement. L'accroissement de population serait alors, dans cette hypothèse, de 350 personnes de plus qu'en 2011 soit une population de 1360 habitants.

Avec un objectif initial à 1300 habitants, cela correspond à une évolution de population de 1,5% par an jusqu'en 2025, le taux passant à un peu moins de 2% avec l'objectif de 1360. Ce taux reste bien en deçà de ce qu'a connu la commune dans les années passées.

En effet, de 1999 à 2011, l'accroissement a été de près de 4% par an, conduisant à un accroissement global de 54,8% pour passer de 653 à 1011 habitants. Il a fléchi entre 2017 et 2011, pour se situer à près de 3%.

Si l'on examine le Document d'Orientation Générales (DOG) du SCoT des coteaux du Savés, document opposable, page 22, on constate que dans les 14 communes couvertes par ce SCoT, on met en exergue 3 pôles : Monferran Savés, Pujaudran et Ségoufielle. On rajoute que, outre Fontenilles et L'Isle Jourdain, les communes qui accueillent le plus d'habitants sont celles des 3 pôles relais.

Avec l'objectif de répondre aux besoins de logements lié à l'évolution démographique et des comportements, on affiche, pour ces 3 pôles, une simulation, avec une évolution de population de 1500 habitants supplémentaires entre 2009 et 2025 (passage de 3000 à 4500 habitants) ce qui nécessite 950 logements.

Si on fait un bilan sur ces 3 communes, dans leur projet de révision du PLU, on constate les chiffres suivants, pour atteindre une cible à 2025 :

	Population			Logements		
	2009	2025	différence	2009	2011	Supplément/2011 en 2025
Monferran Savés	692	900	208	295	301	75
Pujaudran	1298	2000	702	557	570	135
Ségoufielle	947	1300	353	377	403	200
Total	2937	4200	1263	1229	1274	410

On constate donc qu'on n'atteindra qu'un supplément de 1263 habitants au lieu des 1500 prévus au SCoT, avec 410 logements prévus dans les révisions au lieu des 950 annoncés dans le SCoT. Cela manque de cohérence.

On peut noter, par ailleurs, que Ségoufielle compte un accès assez direct vers le pôle aéronautique, la RD 9 qui rejoint la RN 224, sans emprunter la voie rapide de la RN124.

Page 30 du DOG, on affiche le projet de créer un véritable boulevard urbain entre Ségoufielle et la RD 924 traversant L'Isle Jourdain.

Pour ce qui est des transports collectifs, Ségoufielle se situe entre les gares de L'Isle Jourdain, située à 2,7 km de son cœur de village et celle de Mérenvielle à 1,6 km de son centre et 350 m de sa limite de commune. Elle occupe ainsi une position géographique privilégiée.

Eu égard à l'évolution passée, à la situation géographique, aux objectifs du SCoT, le taux d'évolution visé d'ici 2025 est donc bien en dessous des projections du SCoT.

En outre, sur la base des éléments figurant page 150 du rapport de présentation (densification de 50% en dent creuse et 77% en extension urbaine, on dispose de 5,95 ha constructibles à 11,1 logements/ha), 66 logements sur les 133 sont compris dans des secteurs relevant actuellement de classement en zone 2AU. Ces 66 logements correspondent à une population de 172 habitants à l'échéance 2025.

Le PLU prévoit donc 67 logements en zone ouverte (60 en zones U1et U2, 5 en zone AU1, 2 en zones AU2s, sur la base des éléments de la page 150 du rapport de présentation), soit l'accueil de 174 habitants par rapport au chiffre connu lors de l'étude, à savoir 2011, avec une population de 1011 habitants.

Les zones ouvertes permettent donc d'atteindre une population de 1185 habitants, sachant qu'il y en avait déjà 1101 au recensement de 2014, chiffre connu après réalisation de l'étude.

Les zones constructibles ouvertes du PLU révisé ne permettent donc que de faire face à du très court terme, moins de 5 ans au taux de 1,5%, à compter de 2014.

Une projection à plus long terme, avec ouverture de la zone 2AU au Nord-Ouest du chemin Vieux qui englobe, en totalité ou pour partie, les parcelles 3,5,6,7 représente environ 1,32 ha soit 1,01 ha constructible suivant les critères du rapport de présentation, page 150, permettant 10 logements. Pour la zone 2AU Sud-Est du chemin Vieux, parcelle 104 de superficie environ de 9700 m<sup>2</sup>, soit 4750 m<sup>2</sup> constructibles en dent creuse, selon la façon de calculer du rapport de présentation correspondrait à 5 logements. Ces 15 logements permettraient l'accueil de 39 personnes.

La méthode est, certes, assez approximative car le calcul de logements possibles, avec les surfaces constructibles disponibles, se fait sur la base moyenne de 11,1 logements/ha en dents creuses qui concernent les zones AU1 et AU2s dans le rapport de présentation, page 150, quand on est à 15 logements/ha minimum sur les mêmes zones dans l'OAP.

4) Acceptation du projet	défavorable	neutre	favorable
5-1- le Public		X	
5-2- CDPENAF			X
5-3-Chambre d'Agriculture			X
5-4- Département du Gers			X
5-5 - Préfecture du Gers- DDT		X	
5-6- DREAL			X
5-7 Chambre des Métiers et de l'Artisanat			X

Justifications :

5-1 : 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 haut retenu pour le développement du village

5-2 : l'avis est favorable avec 1 réserve. Dans le tableau à 3 colonnes qui précède, réponse y est donnée sur la façon dont sera traitée la remarque

5-3 : La Chambre d'Agriculture formule 14 demandes dont la quasi-totalité est prise en compte. Pour l'une la non-prise relève des pratiques inhérentes au règlement. Pour une 2<sup>ème</sup>, la non prise en compte relève d'un arbitrage entre environnement pour la conservation des bois et exploitation des boisements. Eu égard à ces éléments, il est permis de qualifier l'avis de plutôt favorable

5-4 : Il y a quelques observations sans grandes conséquences avec des avis favorables pour les accès des zones constructibles sur les routes, points qui pose parfois des problèmes de sécurité et sur lesquels le Département est vigilant. Accord des élus est donné dans le tableau 3 colonnes sur la prise en compte des éléments concernant le recul des constructions vis-à-vis de la RD9. De ce fait, l'avis penche nettement du côté favorable

5-5 : 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, 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 seulement sur la non compatibilité du PLU avec le SCoT des coteaux du Savès en révision. Cette révision du SCoT ayant été stoppée, la partie la plus importante des réserves disparaît. De plus, le courrier 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.

Il semble donc logique de placer le curseur au milieu en considérant le caractère neutre.



5-6 : 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

5-7 : l'avis émis est favorable, sans ambiguïté

### **Le bilan, en bref :**

A l'exception du paragraphe 3 sur la continuité et la hiérarchie des espaces publics, avec plusieurs appréciations neutres, les orientations affichées dans le PADD, ont une appréciation plutôt favorable. Les seules appréciations classées neutre viennent de l'impossibilité de trouver un élément en faveur ou défaveur du critère dans le dossier présenté. L'objectif affiché pour l'atteinte du nombre d'habitants à l'échéance 2025 est assez modeste eu égard aux années passées.

On peut considérer qu'il reste faible eu égard à l'attrait du secteur, à son rôle de pôle secondaire et à son accès direct vers le pôle emploi aéronautique.

En outre la population totale visée pourrait être atteinte sur du court terme alors que 6 zones sont en 2AU, leur ouverture nécessitant, à nouveau une évolution du PLU.

L'avis des personnes publiques associées est plutôt majoritairement favorable et à défaut neutre.

Malgré une réduction importante des surfaces urbanisables favorisant une reconquête des terrains pour l'agriculture, la commune permet donc son développement dans le cadre prévu par le PADD.

## **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 80 prescriptions et 14 recommandations émanant de 23 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 Ségoufielle révisé son PLU datant de juillet 2006, 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 septembre 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<sup>er</sup> 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 Gascogne qui s'étendra sur une large partie du département du Gers.

Pour faire face à l'accroissement de population, un emplacement réservé est prévu pour agrandir la Step qui comporte déjà 2 tranches permettant 800 et 400 EH avec 320 entrants sur l'une et 310 entrants sur l'autre, ce qui laisse de la marge. De même la commune prévoit des emplacements réservés pour agrandir le cimetière.

Malgré l'accroissement de population prévu, la commune retire des parties constructibles 14,5 ha restitués aux secteurs A et N, dont 4,1 dû à la réduction du secteur activités.

Les orientations affichées dans le PADD sont plutôt respectées tel que cela ressort de l'analyse bilancielle, même si certaines modifications du rôle de la RD9 qui sont affichés restent floues quant à des réalisations, à l'exception de l'aménagement du carrefour avec la RD9 qui est prévu dans l'OAP pour ouvrir la zone AU2s.

La trame verte et bleue a été bien prise en compte avec la protection en EBC des boisements étendus comme linéaires, les haies non classées en EBC étant à protéger au titre des éléments paysagers. Les cours d'eau et des mares ainsi que des arbres isolés sont identifiés. La commune a intégré un sur-zonage TVB dans le cadre du pacte signé avec la CCGT. Des cheminements doux sont prévus, en conservant ceux existant et en prévoyant plusieurs emplacements réservés pour en créer d'autres. Une large zone N est prévue autour de la Save.

La Step est largement dimensionnée pour l'évolution de population envisagée, avec des emplacements réservés prévus pour son agrandissement. Toutefois, un large part de la Step se situe en zone Rouge du PPRi et l'attention est attirée sur la fiche 2 de ce PPRi rappelant les termes de l'arrêté du 22/06/2007 qui n'encourage pas des Step en secteur inondable, conditionne leur extension, impose des dispositions pour éviter la pollution des milieux naturels.

Il y a peu de sièges d'exploitation sur la commune mais chacun a pu être examiné pour acter de leur affectation en Aag et rectifier les erreurs d'appréciation et les modifications intervenues depuis l'étude, l'un étant signalé par sa propriétaire comme n'étant plus concerné par l'activité agricole, après cessation d'activité.

Le PADD affiche, outre celui concernant l'habitat, un objectif de modération de la consommation d'espace pour l'habitat et un de lutte contre l'étalement urbain.

Le 1<sup>er</sup> est atteint en réduisant les surfaces constructibles et en retenant une densité moyenne de 12 logements/ha soit 833 m<sup>2</sup> en moyenne accentuant la tendance constatée de 900 m<sup>2</sup> entre 2005 et 2014. Cette densité est l'une des plus élevée de la CCGT.

Pour le 2<sup>ème</sup>, la réduction des surfaces constructibles y contribue également, ainsi que les choix d'urbaniser prioritairement autour du cœur de village.

Les observations formulées par les PPA sont considérées comme plutôt favorables. De nombreuses remarques trouvent un accord dans la réponse formulée par le pétitionnaire dans le tableau d'analyse à 3 colonnes réalisé dans les pages précédentes. Quelques observations ne sont pas prises en compte et la raison en est donnée.

La remarque la plus contraignante dans le courrier du Préfet visait une incompatibilité par rapport à la révision du SCoT des Coteaux du Savès, projet qui a été stoppé et qui rend caduque cette remarque.

La population avait été informée du projet de révision par le biais de 3 réunions intercommunales et 1 réunion communale, ce qui allait largement au-delà de ce qui était prévu initialement pour la concertation.

L'enquête publique a été annoncée sur le site de la mairie, de la CCGT, par des affiches dans le village, et sur l'entrée, à l'extérieur de la mairie et dans le panneau d'affichage à l'accueil de la mairie.

Le public s'est intéressé au dossier et s'est exprimé au cours de l'enquête avec 1 visite sans observation et 23 observations, dont 2 courriers remis en mains propres au commissaire enquêteur.

Parmi celles-ci, certaines sont formulées à plusieurs reprises par les mêmes personnes, pour apporter des compléments à ce qu'ils ont déjà inscrit.

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. Ces éléments sont rappelés dans le SDAGE 2016-2021, dans son orientation A, page 108.

Le SCoT des coteaux du Savès prévoit, en prescription, afin de diminuer le débit des eaux pluviales une liste de plusieurs solutions envisageables et rappelle qu'un plan de zonage pluvial est annexé aux PLU. Le SCoT, dans une recommandation, rappelle aux communes et communautés de communes que la maîtrise du ruissellement pluvial est à traduire dans les documents d'urbanisme, que la gestion et la rétention des eaux pluviales soient intégrées dans les opérations d'urbanisme, incite à la récupération des eaux pluviales et à la mise en place de systèmes de traitement. 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 être prévu que cette réflexion fasse partie du 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.

Certaines orientations qui semblent pouvoir être prises par le pétitionnaire posent problème (suppression d'EBC après enquête publique, emplacement réservé ajouté après enquête publique)

Pour terminer, certaines coquilles ont été relevées dans le dossier et également des ambiguïtés sur le nombre de logements en fonction des densifications, et des statistiques plus récentes 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. .

Fait le 21 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