

Révision du PLU de Ségoufielle

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

➤ **Chambre des métiers et de l'Artisanat**, avis favorable en date du 19 janvier 2017 sans réserve.

➤ **CDPENAF**, avis favorable en date du 16 mars 2017 avec 1 réserve.

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.

Vérifier que tous les sièges d'exploitation faisant l'objet d'un projet de diversification sont pastillés

Pour les exploitants à la retraite, transformer les secteurs Aag en secteurs Ah

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

1 - Classer tous les sièges d'exploitations en secteur Aag après consultation et accord express de chaque exploitant. Si des exploitations étaient maintenues en zone U1, établir le règlement de la zone U conformément aux dispositions retenues dans les secteurs Aag.

2 - Ne pas classer en Espaces Boisés Classés, les bois de production ou de taillis à courte rotation, source de revenus.

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

4 - Il est demandé des modifications sur le règlement des zones A et N: dispositions générales : trop restrictif pour les unités foncières bâties des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles. Préciser que ces derniers ne sont pas concernés, notamment pour les jardins plantés et engazonnés

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

6 - Article A2 : Compléter les dispositions du règlement concernant les aliéna 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 ».

7 - Article A2 (zone A) : expliciter le terme « bâtiments principaux ».

8 - Article A2 (secteur Aag) : demande que soient autorisés :

➤ 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 destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, y compris les piscines et les annexes.

➤ Toutes les constructions liées, utiles ou destinées à l'activité agricole et à sa diversification et au tourisme rural ».

Quand il se rapporte à l'activité agricole, en zone Aag, supprimer le terme « nécessaire » ou le remplacer par « liés » ou « utiles »

9 - Article B1-1 : expliquer le terme alignement, pour le recul par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

11 - Article B1-2 : Pour les CINASPIC, le recul d'au moins 1 m devra être justifié pour des raisons techniques.

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

13 - Article B2-6 : Indiquer que les clôtures spécifiques aux parcours d'élevages sont autorisées.

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

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

➤ **Conseil Départemental du Gers**, du 18 avril 2017

L'avis fait une synthèse du projet de la commune, rappelle les règles de sécurité avec, par unité foncière, un seul accès à la route départementale, les distances de visibilité, les règles pour les transports scolaires. Il signale une incohérence sur la capacité résiduelle de la station d'épuration.

La RD 9 qui traverse la commune est inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental de 1^{ère} catégorie du schéma directeur routier départemental.

-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.

-pour la zone U2, à l'Est de la commune, hors agglomération, le carrefour du chemin de l'Aouillé est aménagé. Avis favorable.

Il est fait état de la croissance envisagée, au SCoT, de 1500 habitants entre 2009 et 2025, pour les communes de Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle. Or depuis 2006, la commune a connu une croissance de 2,6% par an. Entre 2009 et 2013, ces 3 communes ont déjà gagné 278

habitants sur les 1500 prévus à 2025 mais le rapport fixe un objectif d'accueil de 775 habitants pour les 3 communes (150 pour Monferran Savès, 375 pour Pujaudran, 250 pour Ségoufielle). Il est souligné le manque de diversification du parc, avec manque de logements en locatif ou de petite taille, s'interroge sur le potentiel de réhabilitation mobilisable, sur la vacance de logements (8,7% du parc).

Sur le règlement, il est demandé :

- Articles B1-1 « reculs par rapport aux emprises et voies publiques » en dehors des agglomérations, il est demandé, pour la RD9, de respecter la plus contraignante de 2 conditions :

- *Etre implanté à au moins 35 m de l'axe de chaussée pour les habitations
- *Etre implanté à au moins 25 m de l'axe de chaussée pour les constructions à usage agricole ou industriel

-pour les articles A2 :

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

➤ **Préfecture du Gers - DDT**, en date du 24 mai 2017

A) Observations générales

- 1- En dehors des agglomérations des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours seront mises en place, pour assurer de bonnes conditions de sécurité.
- 2- Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale.
- 3- Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes.
- 4- Concernant les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombent au Maire.

B) Observations particulières

- 5- Concernant la zone U2 (zone urbaine – extension pavillonnaire), les conditions de visibilité au débouché du chemin du bœuf sur la RD 9 ne sont pas satisfaisantes.

C) Hors agglomérations

- 6- Pour la zone U2 située à l'Est de la commune, elle est desservie pour partie par le chemin de l'Aouillé dont le carrefour avec la RD 9 est aménagé, un avis favorable est donné à cet accès.

D) Transports scolaires

- 7- Les arrêts en agglomération sont privilégiés. Les enfants des nouveaux habitants empruntant les transports scolaires ne devront être pris en charge qu'à partir des arrêts existants sécurisés.

E) Observations sur le règlement

8- Concernant la RD 9 traversant la commune de Ségoufielle, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles suivantes :

→ Que toute construction à usage d'habitation soit implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée

→ Que toute construction à usage agricole et industriel soit implanté à au moins 25 mètres de l'axe de chaussée

Ainsi, les articles B1-1 pourront être mis en cohérence avec ces recommandations pour toute construction nouvelle.

9- Il est prévu que les programmes de plus de 10 logements doivent disposer d'un quota de 20 % de logement locatif aidé.

10- Concernant le réseau d'assainissement : il existe une incohérence au niveau des chiffres sur la capacité résiduelle (page 73 : 130 EH et page 86 : 300 EH).

➤ **Préfecture du Gers - DDT**, le 24 mai 2017 : hors délai donc favorable, renvoyé en annexe Outre de nombreuses remarques de formes et le signalement de certaines coquilles, non reprises ci-après, la synthèse des observations est la suivante :

➤ Rapport de présentation

1 - Les parcelles AU non raccordable au réseau de collecte des eaux usées disposent telles ou non d'un exutoire pour le rejet éventuel des installations d'assainissement non collectif ?

2-page 28 et 30 : 5 exploitations agricoles sont signalées mais la carte en repère 6

3 –page 52 : il faut compléter la représentation de la nationale n°542 : il manque une branche qui rejoint la RN224

4 - p.53 : mettre à jour la référence du code de l'urbanisme : L123.1-7 est devenu L-151-23, et préciser la nature de l'espace protégé

5 –page 56 : il est indiqué une capacité résiduelle de la STEP de 300 EH, ce qui semble correct, alors que pages 73 et 137 on indique 130 EH

6- page 56 : indiquer les dates d'approbation du PPRi, le 06/11/2015 et du PPR RGA, le 28/02/2014

7 - page 57 : compléter deux informations sur les zones vulnérables

8-page 103 et suivantes, la délimitation de la zone inondable n'est pas bien visible. Il serait préférable de définir des zones As et Ns avec règlement spécifique corrélé avec le PPRi. Mieux matérialiser les corridors de liaisons écologiques, les espaces interstitiels/cours d'eau et zones inondables

9-page 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 développement et lui imposer des restrictions, à savoir l'obligation d'être compatible avec une activité agricole, pastorale ou forestière (L 151-11).Même chose pour le secteur Ax.

10- page 142 : la commune doit prévoir un zonage d'assainissement des eaux pluviales ou un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et être un préalable (ou se faire conjointement) au PLU. Les projets d'aménagement sont aussi susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Les OAP ne donnent pas d'indication sur l'assainissement des eaux pluviales et il en faudrait une gestion plus étudiée. Il est envisageable que les constructions aient un dispositif de stockage et de restitution progressive à l'exutoire mais cela n'entre pas dans le système cohérent de gestion des eaux pluviales.

11-pages 159 à 161 : il serait nécessaire de donner un état zéro des indicateurs pour suivre leur évolution

➤ OAP :

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

13 - la densité de logements/ha est différente entre OAP (15 logements/ha) et le PADD (12 log/ha).

14 - prévoir la gestion de la voirie et des réseaux pour les zones 2AU et AU1 : on ne sait pas comment la zone 2AU sera desservie

15 - 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

16- préciser dans la légende « carrefour avec la RD9 à aménager préalablement à l'urbanisation de la zone AU2s »

➤ Zonage :

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

Certaines zones inondables non construites mais placées en zones U1, U2, AU1, AU2 devront être renommée en Ns pour préserver une bande inconstructible de 10m de part et d'autre du haut des berges. Les parties construites pourront garder leur zonage avec un indice « s » ou une trame bien visible, et un règlement adapté quand on est en zone rouge du PPRi (extensions, annexes, piscines)

18 - 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.

19 - l'emplacement réservé n°2 (équipement sportif) en zone A interdira toute construction. Un classement UL serait plus adapté. De même, il serait préférable de classer la zone Astep en A5.

➤ Règlement

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

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

22-page 25, U1, article B1-2 : Il y a un recul par rapport aux EBC en zone U mais pas en zone AU, A ou N. Ce type de recul n'est pas prévu par rapport aux éléments paysagers de type végétal

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

24 – page 25 et 30 : 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. Pour les zones inondables déjà construites et non classées en N, le règlement devra être adapté

25 - page35, 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, l'OAP parlant d'urbanisation à 80%.

26 -page 42, zone A, article A2 : retirer la permission de construire des habitations ou extensions, elles ne sont pas admissibles en zone A stricte car non nécessaire à l'activité agricole. Il faut pastiller en Aag. Le règlement n'a pas prévu d'accueillir les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées (L 525-1 code rural)

27 – page 45, zone A, article B2-2 : on ne saisit pas la différence entre « constructions de plus de 20 m² » et « autres constructions de plus de 20 m² »

28 - p.50, zone N, article B-12 : 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.

29 – page 51, zone N, article C1-1 : ajouter qu'aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN 542.

➤ Annexe :

30 - modifier l'annexe assainissement qui conclut à la nécessité d'agrandir la station eaux usées alors qu'elle semble suffisante par rapport à la capacité résiduelle et les objectifs de développement. La carte zonage assainissement annexée au document date de 2000 alors qu'elle a été modifiée a priori en 2009.

31 - la servitude PT2 indiquée sur le plan ne figure pas dans la liste des servitudes