

**SEGOUFIELLE
REVISION DU PLU**

**Mémoire de réponse au PV de synthèse de l'enquête
publique**

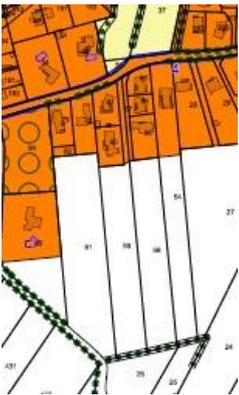
15 novembre 2017

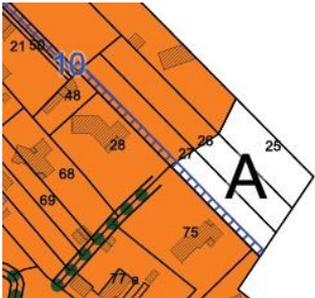


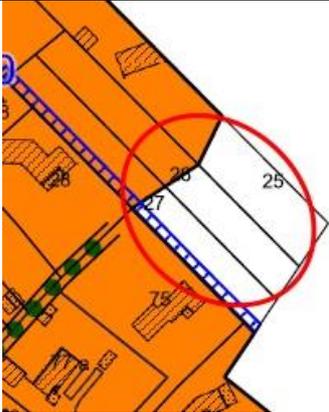
A - Synthèse des observations du public

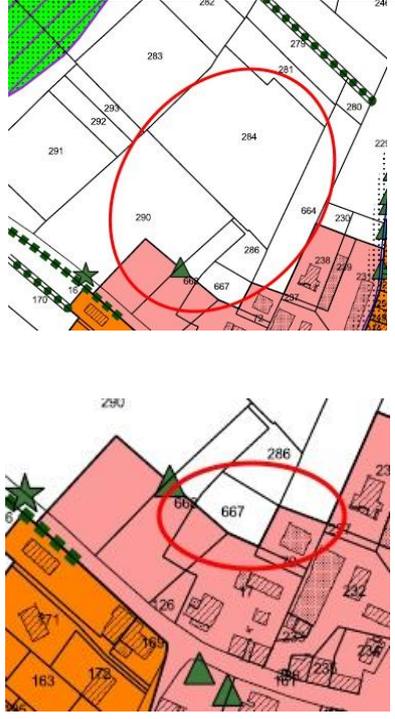
N°	Localisation	Observation	Réponse du maître d'ouvrage
1		<p>Observations - OE1, OE8, OE16, OE 22 de MM. Cassagne Jacques, Mary, Jean-Michel</p> <p>Propriétaires de la parcelle n°3 chemin vieux, une partie de ce terrain est classée en U2 dans le PLU en vigueur. Un certificat d'urbanisme a été demandé pour un lot de 850 m² en vue de construction. L'accord des organismes maîtres d'ouvrage d'équipement public (électricité) a été obtenu le 20/12/2016 : réseau électrique déclaré suffisant pour desservir l'opération envisagée. Ils ont une demande préalable avec déclaration de non-opposition en date du 5 janvier 2017 pour détacher un lot constructible de cette parcelle (dossier DP 032 425 16 A2010).</p> <p>Pourquoi dans le projet soumis à l'enquête publique, la parcelle est classée en 2AU et non U2. Une demande de permis de construire sur la parcelle n° 3 va être déposée prochainement</p> <p>: Ils ont déposé une demande de CU catégorie B le 02/08/2017 pour la parcelle 286 (partie de l'ancienne n°3 et n'ont, à ce jour, aucune réponse. Ils ont également déposé une demande de CU, catégorie A, le 11/08/2017, sur cette même parcelle et n'ont pas eu non plus de réponse.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

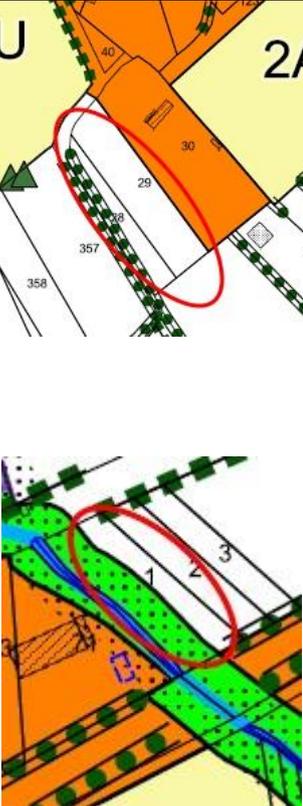
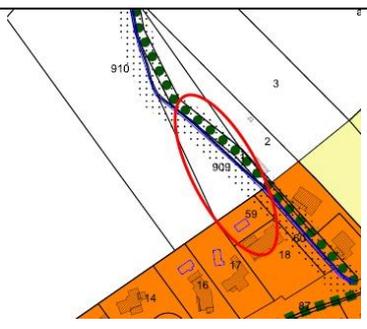
			<p>d'organiser la mise à niveau du réseau électrique (qui ne peut supporter aujourd'hui que le raccordement d'une ou deux constructions de plus par rapport à ce qui est prévu à court terme sur ce secteur).</p> <p>Le classement en zone à urbaniser est aussi motivé par la volonté de privilégier une urbanisation 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.</p> <p>A noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

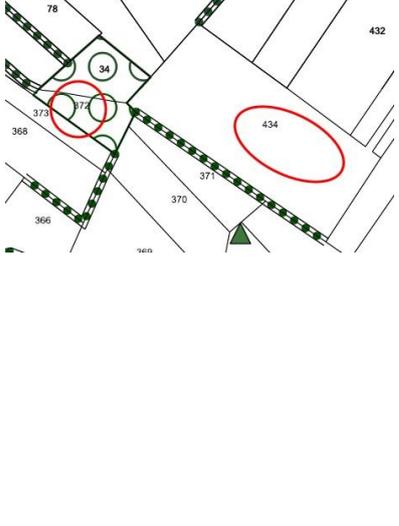
<p>2</p>		<p>Observation –OE2 de Mme Jeanine Zucchetti-Cebrian</p> <p>Propriétaire "As Trouillès" des parcelles n°245, 246, 740, 743, 745, 747, elle possède une habitation avec dépendances et classées dans le projet Aag. N'étant plus exploitante agricole, elle souhaite que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments agricoles en "dur" soient transformées en habitation - les terres en AUX dans le PLU en vigueur ne soient pas classées en A. 	<p>Avis favorable</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable</p> <p>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.</p>
<p>3</p>		<p>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 8,50 m). Son observation est inscrite au registre.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>A noter, la parcelle 58 correspond à des terres agricoles déclarées à la PAC.</p>

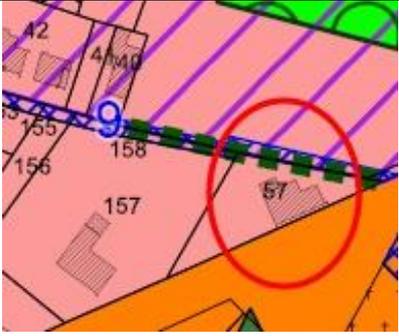
4		<p>Observation – OE4 de M. Jean-Pierre Begue constate que les limites constructibles du PLU en projet ont été modifiées conformément à son souhait (partie de parcelle 370 a, Portulier).</p>	RAS
5		<p>Observation – OE5 de Ribera Jean-Luc et France : demande d'informations concernant la parcelle n°10 au sud de la RD 9.</p>	RAS
6		<p>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).</p>	Voir le commentaire au point 1.
7		<p>Observation –OE7 de M. Gaillard Jean : Il est propriétaire du restaurant « le Gaillochet », parcelle 109 et habite sur la parcelle 106. Il demande que la parcelle 104 prévue en 2 AU soit rétablie en constructible immédiat (elle était en AUa dans le PLU actuel). Cette demande se justifie en complément car il souhaite détacher la partie Sud de la parcelle 106 avec un accès par la parcelle 104. Son observation a été inscrite au registre, sous sa dictée.</p>	Voir le commentaire développé au point 1.
8		<p>Observation –OE8 de MM. Cassagne Jacques, Mary, Jean-Michel,</p> <p>Voir observation n°1</p>	Voir le commentaire développé au point 1.
9		<p>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.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>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.</p>

<p>10</p>		<p>Observations –OE10, OE15 de M. Lasserre Serge : il est le porte-parole de l’indivision pour la parcelle AE 25. Cette parcelle a toujours été en zone constructible mais ne l’est plus dans le futur PLU. Il est demandé le rétablissement de la constructibilité de cette parcelle.</p> <p>Il a remis un courrier pour compléter sa demande précédente à savoir que la parcelle AE 25 à Bel Air dont il est propriétaire indivis avec ses trois frères soit classée constructible. Cette parcelle, ainsi que celles contiguës sur la commune voisine, d’une contenance de 13 000 m2 environ et dont ils sont également propriétaires indivis, ne sont plus cultivées depuis plus de 50 ans. La situation n’est pas près d’évoluer car ils ne sont pas agriculteurs. Ils font faucher ces parcelles pour qu’elles ne deviennent pas une friche avec les nuisances associées pour les habitations voisines, avec des difficultés pour trouver quelqu’un pour faire ce travail.</p> <p>De ce fait, les modifications prévues par le nouveau PLU pour les 3 parcelles AE 25 dont ils sont propriétaires, AE 26 et 27 appartenant respectivement aux familles Bonnefoi et Arqué ne semblent pas présenter un quelconque intérêt pour l’agriculture. Ils souhaitent donc le classement constructible des 3 parcelles pour les regrouper et constituer un ensemble homogène avec les terrains voisins.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Voir le commentaire développé au point 9.</p>
<p>11</p>		<p>Observation –OE11 de M. Arqué Guy : courrier de M. Arqué Guy et de Mme Martinez Hélène du 19/09/2017, remis en mains propres au commissaire enquêteur. Ils sont propriétaires indivis de la parcelle AE27 de 1715 m² à Bel Air, classée constructible dans le PLU en vigueur. Une partie non négligeable en est retirée dans le PLU en révision pour un classement en zone agricole. Cette modification est incomprise compte tenu de la limite avec la commune voisine de Pradères les Bourgets et du peu</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Voir le commentaire développé au point 9.</p>

		<p>d'intérêt pour l'agriculture. Il est demandé de réintégrer en totalité la parcelle en zone constructible, celle-ci étant entourée d'habitations. Ils s'interrogent également sur l'opportunité de la réserve foncière pour une voie cyclistes et piétons qui finit sans issue compte tenu des constructions sur les parcelles voisines. (Cf. plan ci-dessus)</p>	
<p>12</p>		<p>Observation –OE12 de Mme de Fumel Bernadette :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Elle demande aussi la possibilité de faire une piscine à l'arrière de son secteur Ah, côté...</p>	<p>Avis défavorable : La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation, en zone d'extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>13</p>		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le règlement de la zone A autorise la construction d'un hangar agricole sur la parcelle 667.</p> <p>Avis défavorable</p> <p>Par souci de cohérence, la commune ne souhaite pas favoriser l'accueil de nouveaux habitants à proximité d'une exploitation agricole qui se développe.</p>

<p>14</p> 	<p>Observation –OE14 de M. GAILLARD Christian- La gare- 09420 Castelnau Durban : il est propriétaire des parcelles AL 28 et 29 et AH1. Il demande que les parcelles 28 et 29 soient déclarées constructibles. La parcelle 29 est alimentée en électricité, en eau et le réseau d’assainissement est à proximité.</p> <p>M. GAILLARD Christian demande que la parcelle AH1 soit déclarée constructible.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La commune ne souhaite pas développer l’urbanisation, en zone d’extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.</p> <p>Avis défavorable</p> <p>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.</p> <p>A noter, la parcelle AH1 est située pour plus de la moitié de sa surface en zone inondable.</p>
<p>15</p>	<p>Observation –OE15 de M. LASSERRE Serge, voir observation N° 10</p>	<p>Voir le commentaire développé au point 9.</p>
<p>16</p>	<p>Observation –OE16 de Mme CASSAGNE Mary, voir observation n°1</p>	<p>Voir le commentaire développé au point 1.</p>
<p>17</p> 	<p>Observation –OE17 de M. FARCY David, 96 chemin du Jouan de l’Homme 32600- Ségoufielle : Il demande que la réserve sur la parcelle 190 soit levée (mentionnée sur le PLU actuel). Il prend connaissance que sur le futur PLU cet emplacement réservé a été déplacé sur la parcelle 177.</p>	<p>RAS</p>
<p>18</p> 	<p>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</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La commune ne souhaite pas développer l’urbanisation, en zone d’extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.</p> <p>Il est noté que la parcelle borde un cours d’eau et une zone inondable.</p>

19		<p>Observation –OE19 du maire : Il demande d’inscrire un emplacement réservé sur la parcelle AD1, le long du chemin de Bordeneuve sur 80 m de long et 10 m de large avec un plan joint à la demande.</p>	RAS
20		<p>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.</p> <p>Nota : Il semble, qu’en fait le bon n° de parcelle soit AL77</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La commune ne souhaite pas développer l’urbanisation, en zone d’extension, au-delà de la limite de la zone urbanisée actuelle.</p>
21		<p>Observation –OE21 de M. Franzin Eric, 69 rue Franz Scubert- 31200- Toulouse, fils de Mme Franzin Marguerite, 31 avenue Etienne Billières- 31200- Toulouse, propriétaire des parcelles 434 et 372 : La 1^{ère} parcelle est classée agricole et la 2^{ème} est en espace boisé. Il demande leur classement en zone constructible. Ils souhaitent léguer à la commune la parcelle 372 pour éventuellement aménager une aire de jeux pour les enfants. A ce jour, une personne souhaite acheter la parcelle 434, sous réserve qu’elle soit constructible.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>La commune ne souhaite pas développer l’urbanisation sur une zone constructible ex-nihilo située à l’écart des espaces urbanisés.</p>
22		<p>Observation –OE22 de Mme Cassagne Mary et de Mrs Cassagne Jacques et Cassagne Jean-Michel : voir observation n°1</p>	<p>La parcelle 286 semble appartenir à M. DARRIS (observation 13).</p> <p>Cette parcelle ne sera pas classée en zone constructible.</p>

23		<p>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.</p>	<p>Le règlement permet une extension de ce type, à l’alignement de l’existant.</p>
----	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

B – Remarques de la commission d'enquête

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

La commission d'enquête note la présence de 2 exploitations agricoles adjacentes, en secteur U, au Nord Est de la commune. Il semble délicat d'intégrer le règlement des secteurs Aag en zone U1. Pour traiter ces exploitations, la définition d'un nouveau secteur U, avec indice spécifique, semble plus adaptée. La commission d'enquête préconise cette solution.

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

- ➔ 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 exploitation 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.
- 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).

- ➔ 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.

- 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 fait, 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 de 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". Pouvez-vous nous les communiquer ?

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

- 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.

- 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.

- ➔ 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.

- ➔ 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.

- ➔ 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.

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.

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.

- ➔ 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 justifier 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.