

Département du Gers

**Commune de Montestruc / Gers**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

---

**COMPTE RENDU DES REUNIONS DE PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES -  
POSITION DE LA COMMISSION URBANISME**

**Les 14 juin et 14 septembre 2018**

---

**ETAIENT PRESENTS LE 14 JUIN :**

- Mme SAVONET Janine (Maire)
- M. GIRAUDO Daniel (1<sup>er</sup> adjoint)
- M. BARIOULET Bernard (Conseiller municipal)
- M. CALBET Régis (Conseiller municipal)
- Mme CARRERE Marie-José (DDT)
- M. COURRIOL Jérôme (Urbaniste - Atelier Sol et Cité)

**ETAIENT PRESENTS LE 14 SEPTEMBRE :**

- Mme SAVONET Janine (Maire)
- Mme HAGER Chantal (Adjointe)
- M. GIRAUDO Daniel (1<sup>er</sup> adjoint)
- M. BARIOULET Bernard (Conseiller municipal)
- M. CALBET Régis (Conseiller municipal)
- Mme BUONO Julie (porteuse de projet du centre équestre)
- M. COURRIOL Jérôme (Urbaniste - Atelier Sol et Cité)

---

**ORDRE DU JOUR :**

**Réunions de prise en compte des avis des services de l'Etat - Position de la  
commission urbanisme**

À la suite de l'arrêt du PLU de la commune de Montestruc / Gers en date du 05 février 2018, **les services associés ont indiqué que sur plusieurs points le projet ne répondait pas favorablement aux enjeux qu'avait mis en avant l'Etat.** Il s'agit principalement :

- du classement en zone 2AUX de la zone d'activités intercommunale, en raison de son caractère linéaire le long d'un axe à grande circulation, de la présence d'un corridor écologique, de l'absence de maîtrise foncière et de projet.
- Prise en compte peu adaptée du corridor écologique de plaine repéré par le SRCE, notamment par rapport à la zone d'activité évoquée précédemment.
- Absence d'une étude d'impact environnementale par anticipation de la future entrée de Ville (ouverture de l'extension de la zone d'activités).
- Le manque de données concernant les capacités des réseaux (charge de la station d'épuration, ...).

**La commission urbanisme s'est donc réunie dans un premier temps, le jeudi 14 juin avec Mme Carrère de la DDT afin de s'interroger sur ce qu'il convenait de faire.**

Il a été indiqué lors de cette réunion que deux cas étaient envisageables :

- Soit le projet de zone d'activité intercommunal est purement et simplement supprimé. Dans ce cas il faut amender le projet de PLU en conséquence et l'arrêter à nouveau.
- Si celui-ci est maintenu, il convient de soit réarrêter le projet en détaillant précisément en quoi ce projet est primordial pour le territoire (avec l'appui obligatoire de la Communauté de Communes qui porte ce projet), ou bien de poursuivre la procédure en intégrant plusieurs études spécifiques répondant aux principales interrogations des services (avec un risque juridique important pour le document dans ce dernier cas...).

La commission urbanisme de la commune a rapidement indiqué qu'elle ne souhaitait pas retenir ce projet, mais qu'il fallait donc en convenir avec les représentants de la Communauté de Communes.

Mme Savonet a donc rencontré durant l'été le Président de la Communauté de Communes, qui a entendu et accepté ce choix. La Communauté de Communes a transmis un courrier en date du 13 août 2018 confirmant cette suppression.

**La commission urbanisme s'est alors réunie à nouveau le jeudi 14 septembre afin de revoir l'ensemble des éléments à modifier pour arrêter à nouveau son dossier.**

En particulier a été évoqué le cas du centre équestre, en présence de Mme Bueno (porteuse du projet) pour affiner la demande et l'inclure au mieux dans le dossier.

Pour le cas du projet lié à l'aérodrome, aucun élément nouveau n'ayant été transmis à la mairie, la commission urbanisme a fait le choix de ne pas l'intégrer dans le dossier qui doit être réarrêté.

Enfin par soucis de cohérence et afin de renforcer la logique du dossier, l'ensemble des avis des services ont été étudiés pour être pris en compte dans le PLU qui doit être à nouveau arrêté (voir pages suivantes).

➤ **Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

*La commission émet les réserves suivantes sur le projet :*

- en ce qui concerne la zone UL du centre équestre: la commune devra affiner la définition du projet. Si ce dernier est simplement un centre équestre, le classement en zone A est pertinent. Si le projet prévoit d'autres activités, par exemple une pension de chevaux, le zonage UL est plus judicieux, avec un règlement encadrant les possibilités de construire.

En date du 05 juillet 2018, la CDPENAF a réexaminé le cas du centre équestre et a donné un avis défavorable pour la raison suivante : la nécessité du projet pour l'exploitation agricole n'est pas justifiée.

=> La commission urbanisme décide d'intégrer à nouveau le centre équestre dans le projet de PLU qui va être arrêté puisqu'il s'agit d'une activité existante aujourd'hui auquel il convient d'assurer l'avenir. Ce projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PLU que ce soit du point de vue de l'activité agricole (présence de chevaux), que de l'activité économique et touristique. Pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF les choix suivants sont mis en œuvre :

- la zone UL va être considérablement réduite pour ne comprendre qu'un espace attenant à la voie qui permettra les aménagements et les équipements nécessaires à l'accueil du public (bâtiments en dur, stationnement, ...) et la réalisation d'une maison d'habitation. En effet la présence humaine est indispensable dans un centre équestre.

- les parcelles attenantes vont être reclassées en zone agricole pure, en sachant que l'aménagement d'enclos, de manèges, d'écuries, ... y sont autorisés.

- hameau de Lassus: l'urbanisation nouvelle prévue à l'Ouest de la voie de desserte (parcelle WC31) ne semble pas cohérente avec l'urbanisation constatée sur le secteur. La bande semble beaucoup trop étroite, et entraînera des difficultés d'implantation et des impacts (jardins, annexes) sur la parcelle agricole limitrophe en fond de parcelle. La commission estime que deux options sont possibles : la suppression de la bande constructible, ou la définition d'une bande constructible plus large, la collectivité assumant le choix de consommer cet espace agricole supplémentaire.

=> La commission urbanisme décide de maintenir ce secteur en l'état, cette parcelle de 3 200 m<sup>2</sup> comprend une profondeur de 24 mètres, une longueur de 140 mètres et s'aménagera aisément par rapport à la voie de desserte existante (2, voir 3 constructions réalisables). Les parcelles aménagées voisines (parcelle WC 116 juste en face) disposent de profondeurs comparables.

- la commission émet un avis défavorable sur la zone d'activités classée en 2AUX, en raison de son caractère linéaire le long d'un axe à grande circulation, de la présence d'un corridor écologique, de l'absence de maîtrise foncière et de projet. Toutefois, la partie de la parcelle WE107 située au nord de la voie de desserte, et prévue en zone 2AUX peut être conservée avec ce classement.

=> La commission urbanisme décide de suivre cet avis, et **de supprimer la zone 2AUX correspondant à la zone d'activités intercommunale projetée**. Compte tenu de l'importance de cette décision par rapport au projet initial, le PLU va être arrêté à nouveau.

- les parcelles AB 6, 7, 8 et la parcelle AB 34 en partie sont insérées dans le milieu urbain. Leur classement en zone A a peu de pertinence. Si le projet du PLU est de maintenir un espace vert ou des respirations au sein du milieu urbain, cela peut se faire par un zonage U avec les prescriptions appropriées répondant à cet objectif, qui devra être explicitement exprimé.

=> La commission urbanisme décide de maintenir ces parcelles en zone inconstructible car elles se trouvent avoir de très fortes pentes, rendant illusoire toute possibilité de constructions. Ces parcelles vont être classées en zone naturelle afin de préserver les boisements existants et avec l'objectif de définir à terme une limite à l'urbanisation forte.

- les STECAL et zones d'habitat isolé doivent être mieux définies dans certains cas:

- . à Bellevue, la zone Ah (parcelle WE 46) concerne plutôt une activité 4x
- . au Couloumé, 4 ou 5 habitations ou sièges d'exploitation ne sont pas intégrés dans une pastille (WE1, WE89, WE90, WA13, WA5); idem pour la parcelle WI25.
- . les bâtiments du centre équestre pour personnes handicapées figurent en zone Ah (concernant uniquement l'habitat), ce qui peut induire des difficultés de développement sur place
- . la zone UL du camping à Emperrot ne semble pas respecter le parcellaire
- . certaines pastilles sont trop grandes (cf WB36-38), elles devront être redéfinies au cas par cas afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire
- . de même, le zonage U ne prend pas en compte les piscines existantes: à Baleyron (WE62), village (peut-être la parcelle OA494), ou semble exclure une partie des habitations existantes (WC60, WK36). Le contour du zonage devra être rectifié pour inclure ces parties de territoire déjà artificialisées.

Les contours de zonage devront être recalés au cadastre lorsque des divergences mineures apparaissent.

=> La commission urbanisme décide de :

- classer la parcelles WE 46 en zone UX, ainsi que les habitations identifiées en zone Ah,
- Concernant les bâtiments indiqués comme « centre équestre », la commission urbanisme pense qu'il y a confusion, il ne s'agit pas de l'emplacement du centre équestre mais de terrains actuellement loués pour parquer les chevaux, en attendant la réalisation du centre équestre (zone UL / A à Engachies),
- la zone UL du camping va être agrandie conformément à l'existant,
- Les parcelles WB 36 et 38 disposent d'un permis d'aménager (4 maisons) en cours, ce qui explique la taille du pastillage. Des ronds représentant ces constructions vont être ajoutés sur le plan de zonage,

Les limites et contours du zonage pour les zones U recensés vont être revues et rectifiées.

## ➤ Réseau de Transport d'Electricité

### 1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse**

A cet effet, et à la lecture de votre projet d'annexe dédiée aux SUP, nous souhaiterions voir apparaître les corrections suivantes :

- Nous vous demandons de modifier, pour la SUP codifiée I4, le nom officiel de la servitude I4 par celui indiqué en début de la présente,
- Nous vous demandons également de modifier la désignation du service localement responsable en indiquant le nom et l'adresse du Groupe Maintenance Réseaux mentionnées ci-dessus afin de s'assurer que ce Groupe Maintenance soit contacté lors des sollicitations relatives à l'instruction du droit des sols.

Une note d'information sur la Servitude I4 vous est transmise en complément de ce courrier, elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

⇒ Ces éléments des servitudes seront intégrés au dossier.

### 3/Le Règlement

Nous prenons bonne note du paragraphe n°5 à la page 5 du règlement concernant les dispositions générales :

*« Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif et aux constructions portées par un opérateur public... »*

Pour autant, nous vous demandons d'indiquer à l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone UX concernée par une ligne existante la mention suivante :

*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... ».*

⇒ Ces éléments des servitudes seront intégrés au dossier.

De même, concernant le paragraphe relatif à la hauteur des constructions nous souhaiterions que soit rajouté le paragraphe suivant :

*« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... ».*

En effet, nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement.

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques de toutes les zones traversées par un ouvrage HTB, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

⇒ Ces éléments des servitudes seront intégrés au dossier.

Nous souhaitons insister sur l'importance d'être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Comme évoqué, les demandes sont à adresser au Groupe Maintenance Réseaux précédemment mentionné.

A ce titre, un livret vous est également transmis résumant l'importance de nous consulter pour tout projet de construction à proximité des ouvrages électriques HTB.

⇒ Ces éléments seront intégrés dans les annexes.

#### ➤ Services d'Incendie et de Secours du Gers

*Transmission des annexes du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.*

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer ces annexes supplémentaires au dossier de PLU, dans la partie : 5 - Annexes / 5.1 - Annexes sanitaires / 5.1.5 - sécurité incendie.

Observations générales :

**Les accès au réseau routier départemental (nouvelle délibération de l'assemblée délibérante du 17 mars 2017)**

**1) En dehors des agglomérations**, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- **de la nature du projet,**
- **du trafic supplémentaire induit.**

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera à chaque fois sur l'avis du Conseil Départemental.

**2) Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale**, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitant.

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

**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** (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- **la nature du projet,**
- **le trafic supplémentaire induit,**
- **le risque avéré.**

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

**4) En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire**, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera lorsque cela s'avèrera nécessaire sur l'avis du Conseil Départemental.



## Observations particulières :

**La desserte de la zone ci-dessous s'effectuant en agglomération, le maire est seul compétent à autoriser ou pas, au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés** (cf paragraphe I.4). Néanmoins, il conviendrait de considérer les éléments suivants :

✓ **S'agissant de la zone UL « La Rivière »**, elle est desservie par la RD 240. La visibilité mesurée en position de sortie de l'accès à la zone est de 4 secondes à droite (présence d'une haie) et de 8 secondes à gauche. Aussi, il est recommandé que la haie soit maintenue à l'aplomb du domaine public afin de garantir de bonnes conditions de visibilité.

⇒ La commission urbanisme indique qu'elle veillera à assurer une bonne visibilité sur cette sortie.

## **II- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et la Route Européenne d'Artagnan**

Plusieurs délibérations de l'Assemblée Délibérante (en date des 27 mai 1986 et 27 janvier 1995, délibérations actualisées les 26 janvier 2007, 8 février 2008, 4 octobre 2013 et 19 décembre 2014) ont défini les modalités d'organisation et de fonctionnement du PDIPR. Les itinéraires adoptés et définis, font, au sens du code de l'Environnement (article L 361-1), l'objet de protections juridiques particulières. Aussi, le Département demande à ce que son tracé soit reporté sur le document graphique du PLU.

La route européenne d'Artagnan (route royale), premier itinéraire équestre transnational européen reliant Lupiac à Maastricht, traverse le territoire de Montrestruc sur Gers selon le tracé du PDIPR. Cette traversée constitue un support de découverte du paysage communal. Le PLU doit donc tenir compte de ce tracé afin d'en assurer sa préservation et sa continuité (voir annexes).

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer la route européenne d'Artagnan sur le plan de zonage.

## Observations sur le PADD :

Le PADD ne mentionne pas les perspectives chiffrées de développement de la commune : Quel foncier mobiliser ? Pour combien de logements ? À quelle échéance ?

- ⇒ Le PADD prévoit ne mentionne pas d'éléments aussi précis, puisqu'au moment de sa réalisation (début de l'étude) il s'appuie sur un objectif de développement démographique cohérent avec la décennie précédente, ainsi qu'un objectif de réduction des surfaces consommées pour l'urbanisation.
- ⇒ Ainsi page 7 du PADD, il est indiqué que la collectivité se fixe un objectif d'accueil de 80 habitants en 10 ans, avec une réduction des surfaces à urbaniser (moins de 10 hectares).
- ⇒ Le rapport de présentation indique lui des perspectives chiffrées précises, sur le logement notamment (pages 111 à 113).

## Observations sur le rapport de présentation :

Dans son projet de territoire, la commune de Montestruc sur Gers entend privilégier une croissance démographique soutenue (100 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, conformément à la dynamique démographique de 20% constatée en 13 ans) tout en proscrivant l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Le diagnostic communal n'évalue pas les besoins en logements éventuels afin de maintenir sa population actuelle (« point mort ») en tenant compte de différents facteurs tels que les effets du desserrement des ménages, du renouvellement du parc, de la densification et des mouvements liés aux résidences secondaires et aux logements vacants.

Plus généralement, le projet de Montestruc sur Gers est de mener une politique au plus près des besoins de la population en facilitant l'accès aux logements sur la commune que ce soit en faveur des jeunes ménages, des primo-accédants ou des familles monoparentales.

⇒ La commission urbanisme décide de compléter la partie sur le logement suivant les observations établies ici.

Le scénario de développement s'appuie sur le rythme de croissance démographique observée depuis 1999 qui a connu une évolution favorable et plus particulièrement sur la dernière décennie (gain d'environ 8 habitants par an). En proposant un rythme de croissance soutenu annuel (gain de 5 à 10 personnes par an), les perspectives atteindront les 800 habitants en 2025. Ces perspectives semblent ambitieuses et le rapport de présentation n'explique pas vraiment ce choix. En effet, si on considère la tendance passée de 123 habitants en 13 ans (+ 9,46 personnes par an) on atteindrait un besoin de 66 nouveaux habitants sur la durée du PLU soit 7 ans (2018-2025). Il manque donc une argumentation sur les perspectives démographiques qui projettent un gain d'une centaine d'habitants.

⇒ Le projet de la commune n'est pas tenu de se fixer des objectifs suivant la dynamique antérieure de développement. Il peut très bien se trouver en contradiction avec celui-ci (cas des communes qui perdent des habitants). Montestruc souhaite maintenir son niveau d'équipement et faire vivre son village, et elle s'est donc donnée un objectif en adéquation avec celui-ci. Pour autant il s'inscrit dans une logique raisonnable et défendable, tout en restreignant de manière drastique les surfaces auparavant ouvertes à l'urbanisation (dans le POS aujourd'hui prescrit).

La commune devra également assurer un certain indice de jeunesse garant d'un équilibre générationnel, au-delà de son indice actuel en baisse par rapport à 1999, qui témoigne d'un manque d'attractivité pour les jeunes notamment actifs malgré un certain attrait résidentiel. Le projet s'appuie également sur l'évolution du mode de vie en estimant la taille moyenne à 2,2 personnes par foyer afin de tenir compte du besoin de desserrement des ménages (familles monoparentales, augmentation du célibat...). Si on prend cette hypothèse et les perspectives de 100 habitants supplémentaires, le besoin pourrait être estimé autour des 45 logements et non 75 comme énoncé dans les perspectives. Le rapport n'explique pas réellement les objectifs chiffrés ni les raisons de créer plus de logements (75) que de besoin (45 en hypothèse haute).

⇒ Il est indiqué page 112 du rapport de présentation (**8. Estimation de la capacité d'habitat offerte par les zones ouvertes à la construction**) que les 75 logements

représentent le maximum potentiel des surfaces U et AU du territoire. Et que l'on considère qu'1/3 de ce potentiel ne se réalisera pas à 10 ans, soit un objectif de 50 logements.

S'agissant de l'habitat, il manque une analyse plus précise sur l'état du parc de logements. Le parc est-il adapté au besoin : diversification, logements de petite taille, locatif, adaptation à la perte d'autonomie et amélioration des performances énergétiques, rotation dans les logements...

Le PLU voudrait cibler l'accueil d'une population plutôt jeune ou de primo-accédants afin d'assurer un renouvellement générationnel. Pour être attractive une commune doit non seulement être en mesure de proposer une offre locative variée et adaptée mais également des opportunités foncières. En effet, le locatif reste une offre alternative à la construction et un premier tremplin avant l'accession à la propriété.

Concernant l'analyse du parc d'habitat, le rapport ne fait pas référence au potentiel de réhabilitation mobilisable sur la commune. Le scénario propose une évolution de Montestruc sur Gers uniquement par des constructions sans réelles perspectives de reconquête du bâti ancien. Pourtant la commune dispose d'une proportion de logements vacants (autour de 11,6 % du parc) dont il aurait été intéressant d'identifier la part impactée par le risque inondation sur la partie ancienne du village. Il est dommage que le PLU n'analyse pas plus les différentes causes de la vacance : état du logement, situation géographique, emplacement, conjoncture ou rétention immobilière, succession, choix, travaux...

⇒ La problématique du logement, et en particulier de la vacance va être détaillée davantage dans le projet de PLU réarrêté. La commission n'envisage cependant pas énormément de logements remobilisables dans le centre-ancien (impact de la zone inondable, coût de la réhabilitation, ...).

L'approche environnementale est relativement bien traitée et les enjeux de préservation ont bien été identifiés. Le PLU fait référence au SRCE (schéma régional de cohérence écologique) sur lequel la commune appuie ses orientations. Ce support est un outil de connaissance et d'accompagnement pour faciliter la prise en compte de la trame verte et bleue locale dans les documents de planification. L'objectif est donc de disposer d'une traduction des éléments naturels les plus remarquables à l'échelle communale.

Concernant l'Espace Naturel Sensible « Complexe prairial de Roquefort Puységur », le PLU devra donc assurer la protection de ces milieux naturels remarquables qui devra aller dans le sens des préconisations du Département autour de la non dégradation de ce site. En effet, le site de l'ENS ne devra pas subir d'impact de la part du projet de ferme équestre, au lieu-dit « Carrère ». **Le Département n'émet pas de réserve de principe sur ce futur projet mais devra être consulté lors de sa concrétisation afin de vérifier qu'il n'y ait pas d'impact sur l'ENS.**

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

## Observations sur le règlement :

♦ **les articles B1-1 relatifs à « *implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques* »** : le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :

Afin de minimiser les nuisances liées au trafic sur son réseau routier, le Département préconise, en dehors des agglomérations, un recul d'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.

Concernant les Routes Départementales traversant la commune de Montestruc sur Gers, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

⇒ La commission s'accorde sur ce point et intégrera les dispositions ci-dessus du Conseil Départemental.

### ➤ **Chambre d'agriculture**

➤ La superficie de 9Ha71 classée en zone artisanale, sans étude concrète qui puisse justifier une telle superficie (étude menée par votre commune ou par votre communauté de communes sur un territoire allant d'AUCH à FEURANCE sur l'axe de la RN 21).

Sans justificatif de besoins, nous souhaitons que cette zone soit réduite de façon significative.

⇒ La commission urbanisme décide de suivre cet avis, et **de supprimer la zone 2AUX correspondant à la zone d'activités intercommunale projetée**. Compte tenu de l'importance de cette décision par rapport au projet initial, le PLU va être arrêté à nouveau.

➤ Le classement des sièges d'exploitations agricoles :

Dans un souci d'égalité, nous demandons que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient traités de façon égalitaire avec une surface de pastillage large et identique.

⇒ La commission urbanisme indique que les exploitations vont à nouveau être vérifiées au cas par cas. Cependant elle n'a d'autre choix que de faire correspondre le pastillage à l'existant.

➤ Le classement d'espaces paysagers remarquables, d'éléments naturels ou points de vue à conserver dans les Zones Agricoles ou Naturelles :

Il devra se faire en accord avec chaque agriculteur concerné (articles L 151-19 L 151-23 et R 151-43-4 et R151-43-5 du code de l'urbanisme).

⇒ La commission urbanisme indique que le classement de ces espaces vise avant tout l'intérêt général du territoire.

➤ Le classement des cours d'eau 32002802, 32011444 et 32003020 : vous matérialisez à tort deux prétendus cours d'eau. En effet, ces derniers ne réunissent pas les 3 caractéristiques de la définition légale ou réglementaire d'un cours d'eau qui sont : un lit naturel à l'origine, alimenté par une source avec un débit suffisant majeur une partie de l'année.

Des demandes officielles ont été faites auprès des services de la DDT pour les déclasser.

Il est donc prématuré ou injustifié de votre part de les matérialiser sur votre document d'urbanisme. Nous ne pouvons approuver une cartographie qui qualifie de « cours d'eau » ou de « de ruisseaux » des linéaires qui n'en sont pas.

⇒ La commission urbanisme décide de maintenir le cadastre, tel qu'il lui a été transmis, en l'état.

Concernant le règlement, afin de ne pas restreindre l'activité agricole, nous souhaitons que la rédaction des articles A et N soit modifiée et rédigée de la façon suivante:

➤ A2-1.2 : Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures , *sauf pour les élevages agricoles*, ne sont admises en bordure des cours d'eaux non domaniaux, que sous réserve ...

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer cette disposition dans le règlement.

➤ A2-1.3 : L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux, *sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels les réseaux ne sont pas utiles ou nécessaires*.

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer cette disposition dans le règlement.

- A4-2- Aag : Le terme « *nécessaire* » sera remplacé par le terme « *utile* » ou « *en lien avec l'agriculture* ».

⇒ La suppression du terme nécessaire ne peut être envisagé parce qu'elle entraîne des risques pour le territoire agricole lui-même (la mise en place d'une déchetterie pour les végétaux peut être considéré comme lié à une activité agricole, elle n'en est pas à l'inverse nécessaire). Le terme nécessaire est maintenu conformément à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme.

- A7 - Nce : *les installations liées à l'irrigation et au drainage sont autorisées.*

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer cette disposition dans le règlement.

- B3 : *Espaces libres et plantations : sauf pour les bâtiments agricoles notamment lorsqu'ils sont entourés de parcours pour les animaux, les espaces libres (accès , abords, ...) et les espaces extérieurs des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres et engazonnement, ...), ...*

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer cette disposition dans le règlement.

### ➤ **Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise**

Je vous précise que, sur le fond, votre projet n'appelle pas d'observation particulière de la part de la communauté de communes.

Je souhaiterai toutefois, au titre de notre compétence économique et pour éviter toute modification ultérieure du document, que :

- L'aménagement routier prévu dans l'OAP concernant le secteur de Couloumé puisse être dimensionné en fonction du flux de véhicule et qu'il puisse être implanté hors de la zone 2AU (accès sécurisé pouvant être envisagé par l'entrée de la zone existante).
- Un zonage particulier pour l'activité de brasseur puisse être identifié afin de permettre son développement futur

Pour limiter les difficultés d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, je me permets également de vous transmettre un certain nombre de remarques en annexe.

En date du 13 août, le Communauté de Communes indique qu'elle prend note de la volonté de déclasser les terrains de la future zone d'activités (zone 2AUX) et leur reclassement en zone agricole ou naturelle.

⇒ La commission urbanisme décide effectivement **de supprimer la zone 2AUX correspondant à la zone d'activités intercommunale projetée**. Compte tenu de l'importance de cette décision par rapport au projet initial, le PLU va être arrêté à nouveau.

⇒ Pour l'activité lié à la brasserie la commission va s'assurer que son développement futur soit possible (que ce soit par la règle de la zone Ah, ou le classement en zone UX).

➤ **Concernant le règlement (dispositions générales) :**

**Dans les dispositions générales; absence des dispositions relatives au R151-21 (instruction dans les lotissements par rapport à quelles limites séparatives)**

**4- ADAPTATIONS MINEURES**

*« Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles. »*

**Ce paragraphe ne correspond pas aux dispositions définies pour adaptation mineure mais à une formalisation de la jurisprudence « Seckler ».**

**14 - LEXIQUE INDICATIF**

*« Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses... »*

**Dans quoi classe-t-on les hangars ouverts, les pool-house?**

*« Caravanes isolées : caravanes soumises à déclaration en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. »*

**Absence des yourtes, résidence mobile de loisirs...**

*« Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »*

**Les piscines hors-sol sont elles considérées comme des constructions ?**

*« Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »*

**Comment considère-t-on les extensions supérieures à la construction existante.**

**Lien physique et fonctionnel : comment le justifier sachant que les autorisations d'urbanisme ne prévoit pas les plans intérieurs.**

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer dans son règlement les éléments d'amélioration proposés par la Communauté de Communes.

➤ **Concernant le règlement (zones UA et UB) :**

*« 2 - Sont interdits dans la zone UA les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée. »*

**Parle t on d'affectation ou de destination ?**

*A - 2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :*

**Pourquoi un 3 qui reprend ce qui est déjà autorisé en 2 ?**

*B CARACTERISTIQUE URBAINE*

*« Des implantations différentes pourront être autorisées :*

- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,*
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,*
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m. »*

**Dans ces conditions, faut il en déduire qu'il n'y a aucune règle d'implantation par rapport aux voies ?**

*. En zone UB,*

*« Toute construction ou installation doit être édifiée :*

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,*
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes, »*

**Dans le 1<sup>er</sup> cas est évoqué, « existantes ou à créer », dans le 2<sup>ème</sup> cas « voies existantes, », est une volonté de différencier les deux ?**

*« Des implantations différentes pourront être autorisées »*

**Dans ces conditions qu'est-ce qu'on tolère comme autre implantation ?**

**Applique t on les alignements pour les annexes (piscines, abris de jardin) ?**

*Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :*

**L'attention de la commune est attirée sur la difficulté à instruire ce type de règle. La commune, en tant qu'autorité compétente, devra décider des critères d'interprétation de cette règle et en assumer les risques contentieux.**

*- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.*



**Pourquoi prévoir cette règle, alors que ce cas est déjà prévu en dispositions générales ?**

**Quid les annexes (piscines, abris de jardin) ?**

*3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.*

**Pas de maximum alors que dans la définition des annexes il est indiqué une distance restreinte ?**

*5- Hauteur des constructions*

*« - En zone UA : la hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. »*

**Donc un bâtiment de 3 niveaux pourra être plus haut que les immeubles mitoyens.**

## **2. QUALITE URBAINE , ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*« 2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :*

*A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour.*

*Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.*

*Dans la zone UB, les toitures terrasses sont autorisées à condition :*

*- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues éloignés.*

*- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...),*

*- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.*

*Pour les annexes, les toitures terrasses sont autorisées. »*

**Il n'est donc pas prévu d'exception pour par exemple, les abris de jardins qui devront être en tuile si la maison en tuile !**

## **3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*2- Autres plantations existantes :*

*Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.*

**Ces Plantations sont elles repérées ?**

## **4. STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.*

**Cette règle peut être particulièrement contraignante, en particulier en zone Ua où stationnement est difficile sur la parcelle.**

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer dans son règlement les éléments d'amélioration proposés par la Communauté de Communes.

➤ **Concernant le règlement (zones UX et UL) :**

**Attention 2 zones UL en aléas rouge de PPRI (inconstructibles)**

*DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

**Il paraît nécessaire afin d'éviter toute confusion de caler les destinations des constructions envisagées sur les destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme**

*C) EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

**Merci de préciser ce que veut dire réseau de protection contre l'incendie, la défense incendie étant de la compétence de la commune.**

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer dans son règlement les éléments d'amélioration proposés par la Communauté de Communes.

➤ **Concernant le règlement (zone 1AU) :**

*2. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :*

*2- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRN.*

**Et PPRI**

*B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*

*1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

*1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

*Toute construction ou installation doit être édifiée :*

*- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,*

*- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes,*

*Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.*

*Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.*

**L'implantation des annexes et piscines doivent aussi respectée ces implantations ?**

*2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

*Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.*

**La règle s'applique t elle également aux annexes et piscines ?**

*3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

*Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.*

**La règle s'applique t elle également aux annexes et piscines ?**

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer dans son règlement les éléments d'amélioration proposés par la Communauté de Communes.

➤ **Concernant le règlement (zones 2AU et 2AUX) :**

*DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES*

*1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :*

*Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.*

*2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :*

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

*- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.*

*- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU,*

**Dans cette zone, les annexes sont elles autorisées?**

**Attention DP de 2013 valide de Mr BRUGUIERE à la Borde de Haumont en 2AU.**

**Merci de définir la notion d'extension mesurée**

**Préciser que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autres de l'axe de la RN21 sauf en cas d'étude spécifique en application du L111-8 du code de l'urbanisme permettant des implantations différentes.**

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer dans son règlement les éléments d'amélioration proposés par la Communauté de Communes.
--

➤ **Concernant le règlement (zones A et N) :**

**Le projet d'ULM est situé en AL et ne pourra être autorisé. Est-ce une volonté de la collectivité ?**

⇒ En l'absence de projet concret la commission urbanisme ne peut créer en l'état une zone UL qui ne s'appuierait sur rien.

**La parcelle WA005 est zonée en Ace, et n'a pas fait l'objet d'un pastillage. Est-ce un oubli ?**

⇒ La parcelle est finalement classée en zone Aag.

**La station d'épuration ne fait pas l'objet d'un pastillage particulier. Cela pourrait avoir des incidences sur d'éventuelles travaux nécessitant une autorisation.**

⇒ La parcelle est finalement classée en zone UX, conformément à l'avis de la Communauté de Communes.

**En secteur Aag :**

**Vu la rédaction, une extension ne peut être autorisée que si elle est nécessaire et liée au logement des exploitants agricoles . cette formulation paraît très restrictive. Aucune annexe ou piscine n'est autorisée**

**Dans ces zones, on ne parle pas des annexes, de leur taille et de leur implantation par rapport aux bâtiments principaux et des extensions mesurées ou pas.**

**La taille des extensions n'est pas règlementée dans cette zone.**

- ⇒ Le règlement autorise les constructions, installations, extensions et annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, ou en lien avec la production ou la diversification de l'activité agricole (gîtes, camping à la ferme, local de vente, ...) ce qui laisse beaucoup de possibilités.
- ⇒ Le règlement n'est pas restrictif vis-à-vis des annexes étant donné qu'ici tout ce qui est lié et nécessaire à l'activité agricole est autorisé.
- ⇒ Les piscines ne sont pas liées ni nécessaires à l'activité agricole.

**En secteur Ah:**

*La limite des extensions est exprimée en surface de plancher. Faut-il en déduire qu'il n'est pas autorisé d'extension (ou qu'elle n'est pas limitée) pour les constructions non constitutives de surface de plancher (terrasse couverte par exemple) ?*

⇒ L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.

*Dans les zones Ace et Nce, espaces concernés par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.*

**Explicité la notion de perméable.**

⇒ Une palissade permet le passage de la petite faune, un grillage serré ne le permet pas.

**Il paraît indispensable de réglementer la hauteur des bâtiments agricoles, leur aspect extérieur et les couleurs des bardages et toits.**

⇒ Le règlement fixe une hauteur en zone agricole mais déroge pour les bâtiments agricoles compte tenu des spécificités de cette activité (silos, ...). S'il ne donne pas de cadre sur les couleurs, le règlement précise bien que le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage, qu'il doit présenter une simplicité de volume, qu'il doit avoir une unité d'aspect et de matériaux avec les constructions avoisinantes.

⇒ La commission urbanisme décide donc d'intégrer dans son règlement les principaux éléments d'amélioration proposés par la Communauté de Communes.  
⇒ Concernant le projet d'aérodrome privé, les éléments sont aujourd'hui insuffisants pour définir une zone spécifique dans le PLU.  
⇒ La station d'épuration va être classée en zone spécifique (UX).

➤ **Concernant le zonage :**

**Je ne retrouve pas les éléments protégés et identifiés au titre du L 151-19 et L 151-23**

**Aucun bâtiment ne peut faire l'objet d'un changement de destination (pas d'immeuble identifié) en zone A ou N**

**Il me paraît nécessaire de prévoir un zonage particulier pour l'activité de brasseur, et permettre son développement (repérage au PADD).**

⇒ Seule la chapelle de Carrère est identifiée comme élément protégé au titre de l'article L 151-19 du CU. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU il s'agit de l'ensemble des zones Nce et Ace.  
⇒ Aucun bâtiment n'a effectivement été identifié par la commission urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.  
⇒ Pour l'activité liée à la brasserie la commission va s'assurer que son développement futur soit possible (que ce soit par la règle de la zone Ah, ou le classement en zone UX).

➤ **Concernant les OAP :**

**La première OAP n'est pas en AU mais en 2AU**

**Préciser si les OAP doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble ou non.**

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer dans son règlement les éléments d'amélioration proposés par la Communauté de Communes.

**La préfecture émet un avis défavorable sur le projet de PLU et invite à apporter des éléments complémentaires au dossier avant sa mise à l'enquête, voire, pour une meilleure lisibilité du dossier et sa sécurité juridique, à arrêter un nouveau projet prenant en compte l'ensemble des remarques émises, et en particulier :**

- Les données anciennes sur la charge de la station d'épuration n'ont pas permis de mettre en exergue sa saturation pourtant réelle aujourd'hui,
- Le manque d'analyse sur les réseaux publics existants ne permet pas de justifier les secteurs de développement privilégiés ainsi que l'échéancier d'ouverture des secteurs établi en fin de rapport de présentation,
- La nécessité de prévoir l'extension de la zone d'activités intercommunale souhaitée par la communauté de communes compétente sur le plan économique ne résulte pas d'une analyse économique concrète au niveau de la communauté. Concernant ce secteur situé le long de la RN 21, classée voie à grande circulation hors des parties actuellement urbanisées de la communes, aucun élément solide ne vient justifier ce besoin de développement sur cette superficie d'environ 9 hectares, et sur une longueur importante. Il aurait de plus été opportun d'étoffer le choix d'inscrire sa future extension dans le PLU, par la réalisation d'une étude d'impact environnementale par anticipation de la future Entrée de Ville à réaliser lors de la modification ou révision ultérieure du PLU :
  - Absence d'un minimum d'entrée de ville pour déterminer où s'appliquent les règles de recul de 75 mètres le long de la RN 21
  - Mise en forme réglementaire de la trame verte et bleue peu convaincante
  - Intégration minimale des dispositions du récent plan de prévention du risque inondation (PPRI), pouvant nuire à la clarté du document pour les citoyens.

⇒ La commission urbanisme d'arrêter à nouveau son projet de PLU pour intégrer l'ensemble des observations, et notamment prendre en compte la suppression de la zone d'activités intercommunale.

### **Observations détaillées sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montestruc-sur-Gers**

#### **1a - Rapport de présentation (remarques de fond)**

- page 19 – La part de logements vacants représentait un peu plus de 8 % en 2014. Ce taux est mis en relation avec le caractère inondable d'une partie du bourg et le coût important de rénovation. Il aurait été intéressant d'analyser un peu plus précisément cette vacance afin d'en tenir compte dans le projet communal de développement.

⇒ La commission urbanisme décide de détailler davantage la problématique de la vacance dans son rapport de présentation.

- pages 24 à 27 – Le pôle d'activités - Parmi les espaces libres des secteurs potentiellement constructibles de l'ancien POS devenu caduc au 27 mars 2017, il paraît excessif de comptabiliser l'ancien secteur 2NAi parmi les plus propices à un développement, compte tenu de l'importante surface concernée, de son statut (secteur de presque 9 ha gelé nécessitant une modification de document préalablement à tout développement), des contraintes d'accès sur la RN 21 hors agglomération, des impacts paysagers et écologiques (voie à grande circulation - étude entrée de ville à établir). Ces seuls éléments de contexte et l'éventuelle rétention foncière de la part du ou des propriétaires concernés sont plutôt de nature à reconsidérer le classement de ce secteur dans la troisième catégorie des secteurs « posant question ». Sans remettre en cause la possibilité de conforter cette zone, une analyse minimale est nécessaire vis-à-vis des enjeux évoqués précédemment pour fixer les limites de la zone et de son extension, et éviter son caractère linéaire préjudiciable à un bon urbanisme.

⇒ La commission urbanisme décide de supprimer la zone activité intercommunale de son projet.

L'analyse complète des activités artisanales et commerciales et des services existants sur le territoire communal aurait nécessité plus de précisions sur leur nature et leur localisation (au bourg et dans la zone existante). En outre, il semble également extrêmement prématuré d'intégrer à la zone d'activités « intercommunale » existante les secteurs 2NAi de l'ancien document d'urbanisme dans la mesure où ce sont des terrains non aménagés, vierges de construction et pour lesquels la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. En matière de repérage des secteurs d'activités, la carte de la page 25 est à rendre cohérente avec celle présentée en page 40 montrant les secteurs de développement urbain dans le domaine des activités.

Par ailleurs, aucun élément d'information concret ne vient étayer le fait que la zone existante de Montestruc n'offre plus aucune disponibilité foncière.

⇒ La commission urbanisme décide de détailler davantage la problématique de l'activités sur le territoire de Montestruc.

- page 52 – Les réseaux – Cette thématique n'est traitée que partiellement et de façon extrêmement succincte et insuffisante :

> le réseau public d'électricité aurait dû être abordé (maillage – capacité sur la partie urbaine et les différents secteurs de développement – mise en adéquation du réseau existant avec les éventuelles possibilités de développement).

⇒ La commission urbanisme décide de détailler davantage la thématique du réseau public d'électricité dans son rapport de présentation.

> bien qu'évoqué pour la forme en deux lignes, le **réseau d'eau potable** existant et plus particulièrement sa capacité sur les zones de développement ne sont pas analysés.

Concernant l'aspect quantitatif de la desserte en eau, l'adéquation entre le projet de développement urbain (y compris le projet de la ferme équestre) et la capacité de la station de Fleurance à produire de l'eau potable en quantité suffisante devra être vérifiée. Cette prise en compte devra ensuite être indiquée dans le rapport de présentation.

Une information sur les capacités actuelles et futures des réseaux de desserte selon les zones devra également être donnée, notamment pour les secteurs urbains retenus comme secteurs constructibles (Terreneuve, Lartet, le Baleyron et Le Palluat).

Pour ce qui est de l'aspect qualitatif, aucune information n'est donnée : il aurait été intéressant qu'apparaissent dans le rapport de présentation des informations sur l'état du réseau (pertes de réseau, maillage, ...), sur la qualité de l'eau distribuée (une note de synthèse annuelle sur la qualité de l'eau distribuée est jointe à la facture d'eau des abonnés depuis 2001). De fait, la dernière synthèse communiquée par l'ARS (qualité de l'eau sur l'année 2016) aurait pu judicieusement être insérée ou ses conclusions reprises dans le rapport de présentation.

⇒ La commission urbanisme décide de détailler davantage la thématique du réseau d'adduction d'eau potable dans son rapport de présentation, bien que cette notion soit un élément plutôt accessoire dans un document de planification comme le PLU (en dehors de cas où la qualité de l'eau distribuée serait non conforme, ce qui n'est pas le cas à Montestruc / Gers).

> comme pour le réseau d'eau potable, il n'y a aucun élément traitant de la situation de la **sécurité incendie** et de ses besoins.

⇒ La commission urbanisme décide de détailler davantage le rapport de présentation sur la question de la sécurité incendie en intégrant les éléments présents dans les annexes, et les éléments transmis par le SDIS.

> pages 52, 86, 91, 117, 122 - le réseau d'**assainissement collectif** :

Le rapport met en évidence une augmentation constante de la population sur la commune de Montestruc et une dynamique de construction relativement importante, notamment du fait de la proximité de la commune avec les villes d'Auch et de Fleurance.

Le rapport indique en page 52 que « *La station d'épuration située au sud du village a une capacité de 350 équivalents/habitants, elle en reçoit aujourd'hui moins de 280 eq/hab en 2012* » et en page 122 que « *Sa capacité nominale est de 350 équivalent / habitants, alors même que sa charge entrante est de 300 équivalent / habitants* ». Or, nous sommes maintenant en 2018, et aujourd'hui la station reçoit 470 équivalents-habitants, elle est donc déjà en surcharge hydraulique et organique. Les affirmations faites en page 91 « *La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante permettant l'accueil des populations nouvelles envisagées (350 équivalents habitants pour une charge de 280 habitants en 2012)* » et en page 117 « *l'essentiel du développement urbain [...] se fera dans le respect des capacités de traitement de la station d'épuration actuelle (pas de risque pour les rejets)* » sont donc fausses.

Les objectifs d'urbanisation à l'horizon 2025 (objectif d'accueil de 80 personnes sur la commune, avec environ la moitié en collectif) ne sont donc pas compatibles avec la capacité résiduelle de traitement de la station. Il convient donc d'envisager la construction d'un nouvel ouvrage de traitement cohérent avec le développement de l'urbanisation actuelle et future.

⇒ La commission urbanisme décide de se rapprocher du syndicat compétent et détailler davantage cette problématique dans son rapport de présentation. Il convient de



préciser cependant que le projet de PLU n'ouvrirait qu'une seule zone à urbaniser, avec un potentiel maximum de 7 logements.

> Il n'y a pas non plus d'analyse non plus concernant le **réseau des eaux pluviales**.

⇒ La commission urbanisme indique qu'elle ne dispose pas de schéma communal de pluvial.

- page 86 – La prise en compte du Schéma Communal d'Assainissement:

Voir précédentes remarques faites sur l'analyse du réseau d'assainissement collectif.

Concernant l'assainissement non collectif, le rapport n'indique pas si les parcelles à urbaniser non raccordables au réseau de collecte des eaux usées disposent toutes d'un exutoire pour le rejet éventuel des installations d'assainissement non collectif. Or, en cas de sol défavorable à l'infiltration, l'impossibilité d'évacuer les eaux usées traitées pourrait aboutir à une impossibilité de construire.

Par ailleurs, pour ces parcelles, le dossier doit apporter la preuve du caractère exceptionnel de l'urbanisation (habitat très diffus – nombre, parcelles constructibles de grande taille – densité, nombre de permis par an...) et les éléments permettant de démontrer que le niveau d'atteinte sur l'environnement reste acceptable.

⇒ La commission urbanisme indique que le rapport de présentation va préciser le nombre de cas concerné. Pour rappel le projet communal n'a pas engendré de nouvelles parcelles constructibles, en dehors des entités d'habitation existantes aujourd'hui.

- page 89 – « L'inclusion des milieux humides identifiés dans la zone naturelle » semble insuffisante au vu des menaces décrites en pages 74 et 75 sur les zones humides situées le long du Gers (déboisement, mise en culture et pression agricole). Il aurait été plus opportun de privilégier leur classement en zone Nce interdisant ainsi toute destruction ou détérioration des végétaux qui les composent.

⇒ La commission urbanisme indique que le classement des abords du Gers (en incluant les zones humides) sera classé en zone Nce.

- pages 89 et suivantes – voir commentaires sur le PADD pour les parties expliquant les choix retenus dans le PADD -

⇒ Voir réponse dans la partie PADD.

- pages 89 et 90 – Pour une meilleure compréhension du projet communal, notamment quant à la prise en compte du PPRi récemment approuvé, il faudra préciser que le PLU prend en compte celui-ci par report d'une trame spécifique (ou éventuellement un indice « i » ou « s » à tous les secteurs du zonage se trouvant dans le périmètre du PPRi) identifiant celui-ci sur le plan de zonage, avec mention explicite de celui-ci dans le règlement faisant référence à cette trame.

⇒ La commission urbanisme indique que les références aux PPRi seront renforcées.

- pages 98 et 99 – Sur chaque page, remplacer la mention « (renvoi aux prescriptions du PPRi) » par « en identifiant la vulnérabilité au risque inondation par une trame spécifique sur le plan de zonage, en faisant explicitement référence à celle-ci dans les conditions particulières et indiquant que le règlement du PPRi s'y impose en plus de celui du PLU tant en matière d'interdiction que de prescription ». (idem pages 101, 106, 108 pour les autres zones concernées)

⇒ La commission urbanisme indique que les ces éléments d'amélioration de la prise en compte du PPRi dans le projet seront intégrés.

- page 98 – il paraît illogique de définir une zone UB dans les espaces non urbanisés situés à moins de 75 mètre de l'axe de la RN21, si ces terrains doivent être inconstructibles. La configuration du terrain laisse à penser que peu de terrains sont concernés. Si c'est le cas, il paraît impératif que le rapport définisse quels sont les terrains concernés et les identifie. Par contre, si aucun terrain n'est concerné, il suffit que le rapport le démontre et la règle n'a plus de raison d'être.

La même remarque concerne la zone UX (voir page 100) - d'autant plus que par ailleurs un recul de 25 m est fixé par rapport à l'axe de la RN.

⇒ La commission urbanisme indique que le rapport de présentation va être modifié pour clarifier la règle des 75 mètres.

- page 101 - La zone UL créée pour l'implantation d'un projet de centre équestre représente 3,6 ha. Elle ne peut pas être justifiée au vu de la seule notice jointe en annexe du PLU: notice très succincte, pas de plan de localisation, activité existante ou en projet, bâtiments apparemment existants, mais où ? ... Il convient d'être plus précis dans le projet pour effectivement justifier cette zone UL sur cet espace aujourd'hui agricole et sur une telle superficie et voir si le projet ne peut pas être développé dans une zone A, en fonction de la répartition des bâtiments, parcours et manèges, ... et du type d'activité exercée. En outre, la zone UL donne beaucoup de possibilité de construction qu'il ne paraît pas possible de maîtriser sur une telle étendue.

⇒ La commission urbanisme indique que ce projet va être soutenu car il permet la diversification de l'activité, tout en respectant le territoire agricole. La zone UL va être réduite pour permettre de réaliser des aménagements recevant du public, le reste du secteur sera classé en zone A où les constructions visant à accueillir des chevaux sont déjà autorisés.

- pages 103 et 104 – Zones 1AU et 2AU – Pour justifier le classement des secteurs en 1AU ou 2AU, il est uniquement fait référence à la desserte des secteurs par le réseau d'assainissement collectif. L'analyse des équipements des secteurs induisant le classement en zone 1AU (lorsque réseaux publics à proximité) ou en 2AU (dans le cas d'absence de réseaux publics) doit porter sur l'ensemble des réseaux publics au droit de chaque zone.

⇒ La commission urbanisme rappelle qu'un seul secteur permettant la réalisation d'un maximum de 7 logements a été ouvert à l'urbanisation dans le projet. Le reste étant classé en zone 2AU fermé pour capacité insuffisante de réseaux. Les insuffisances de réseaux seront davantage détaillées pour la zone 2AU concernée.

- page 107 – La logique de continuité du zonage sur l'emprise du corridor écologique de plaine ne transparait pas au travers zonage Ace (voir observations sur la partie règlement graphique).

⇒ La commission urbanisme indique que si la remarque est liée à la présence de la zone 2AUX, la zone d'activités intercommunale va être totalement supprimée.

- page 107 – si le risque d'implantation de bâtiment agricole est nul au regard des prescriptions du PPRi, comme c'est indiqué dans cette page, il est préférable que le règlement du PLU en tienne explicitement compte et reprenne le même type d'interdiction.

⇒ La commission urbanisme indique que cette phrase va être supprimée du RP.

- page 110 éléments paysagers

Dans les faits, la chapelle ne figure pas comme élément à valeur patrimoniale et culturelle au titre de l'article L151-19 dans les règlements graphique et écrit. Il en est de même pour les éléments naturels identifiés au titre de l'article L153-23. Aucune prescription de type recul relative à ces éléments ne figure dans les règles écrites.

⇒ La commission urbanisme indique que ces éléments à valeur patrimoniale et culturelle vont bien figurer au plan.

- page 111 – Si tous les boisements de moins de 2 ha ont été classés en EBC, ce critère ne semble pas correspondre sur le règlement graphique (certains petits bois sont seulement en zone N et d'autres également en EBC – logique à justifier dans le rapport ). Voir également la carte des enjeux forestiers du Porter A Connaissance jointe au présent courrier.

⇒ La commission urbanisme indique que les éléments boisés classés recensés dans le projet sont tous inférieurs à 2 ha, et sont tous également classés en zone Naturelle.

- page 112 – estimation de la capacité d'habitat offerte - Une ventilation secteur par secteur avec un extrait de plan repérant les espaces libres potentiellement constructibles aurait permis d'appréhender au mieux le projet communal et de justifier l'analyse.

⇒ La capacité de densification, secteur par secteur va être rendu plus lisible dans le rapport de présentation.

- page 113 – Planification de l'ouverture des zones d'habitat réalisée jusqu'à l'horizon 2028 alors que le PADD a été établi à horizon 2025 uniquement (voir également objectifs de la page 115).

L'échéancier présenté a été établi sans que soit étudiés au préalable l'équipement des différentes zones à urbaniser (AU) et leurs éventuels déficits en voirie et réseaux publics et/ou en capacité des équipements existants (voir remarques précédentes sur page 52). Le positionnement de la collectivité selon ces deux phases de développement implique donc également la mise en place par la collectivité d'un programme d'équipements publics visant à réaliser les travaux sur équipements publics manquants ou insuffisants dans les délais annoncés pour desservir les projets de constructions attendus (en 2AU notamment).

Le développement de ces zones étant étroitement lié à la desserte en équipements publics en capacité suffisante, la programmation de leur financement et réalisation aurait dû être abordée dans ce paragraphe sur la planification de l'ouverture des futures zones d'habitat.

⇒ Un seul secteur de développement fermé à l'urbanisation est prévu dans le projet communal, en continuité directe du tissu urbain actuel. La collectivité s'engage de facto à permettre son ouverture durant la durée de vie de son PLU. La planification sera davantage détaillée dans le rapport de présentation.

- pages 116 et 117 – L'impact du positionnement de l'extension de la zone d'activités intercommunale n'est pas analysé de façon approfondie. Sachant qu'une étude Entrée de Ville au titre des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme sera nécessaire avant l'ouverture de cette zone 2AUX à l'urbanisation (cf notamment page 38 du rapport), il aurait été nécessaire d'étudier l'opportunité d'un tel projet de façon complète et l'insertion de cette zone et son dimensionnement au sein de cet espace naturel de prairie, dès l'élaboration du PLU.

En l'absence de cette étude d'impact du projet d'extension de cette zone d'activités, il n'est pas démontré que le projet de zonage souhaité sur ce secteur du territoire respecte l'axe 1 du PADD qui est de protéger le territoire agricole et l'ensemble du milieu naturel.

Alors même que sont attestés un point de conflit et un obstacle pour le corridor écologique au niveau du village (cf page 69), le développement linéaire de cette zone ne semble qu'accentuer le point de conflit sans démonstration d'une amélioration de la situation.

⇒ Réaliser une étude d'implantation sur un secteur fermé dont on ne connaît aucune des caractéristiques futures (surface commercial, bâtiments logistiques, vocation industrielle, ... ?) aurait impliqué à coup sûr de refaire l'étude lors de l'ouverture de la zone. Pour autant la commission urbanisme a décidé de ne pas retenir cette zone d'activité intercommunale et de basculer le secteur considéré dans une zone adaptée au corridor écologique.

- page 120 – circulations douces

Le PLU reste dans son ensemble peu précis sur cette problématique, qui n'est pas traitée de façon globale: le PADD est quasiment muet à ce sujet; il n'y a pas de présentation des liaisons existantes ou à créer entre les différents pôles de la commune (GR, terrain de sport, nouveaux quartiers, abords du Gers, espaces publics, ...); une seule carte concernant la randonnée (p 36); pas de présentation de l'articulation avec les OAP, avec l'emplacement réservé n°2; pas de lien avec la zone d'activité; ...

⇒ La commission urbanisme a souhaité intégrer quelques éléments associés aux déplacements doux dans son projet sans en faire une rubrique de son projet de territoire. Les enjeux identifiés sur ce sujet étant peu importants à l'échelle de la commune (réseau existant à peu près partout).

- page 122 – Impact du projet sur le sol et le sous-sol

L'absence d'impact du projet par le biais de l'assainissement n'est pas démontré dans le rapport : compte tenu de la saturation déjà effective de la station d'épuration existante, il ne peut pas être affirmé que les secteurs de développement 1AU du projet et le potentiel résiduel de la zone urbaine n'aura aucun impact. La recherche de solutions évoquée pour ce qui est de l'ouverture ultérieure des zones 2AU et 2AUX est à envisager dès à présent.

En matière d'assainissement non collectif, une analyse plus précise des zones excentrées du village et des espaces libres pouvant ultérieurement recevoir de nouvelles constructions équipées d'un dispositif autonome aurait permis de justifier réellement l'absence ou le faible impact sur sur l'environnement.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié conformément aux données les plus récentes en matière d'assainissement.

- page 123 – En matière de gestion des eaux pluviales, les données techniques concernant le réseau existant sont très succinctes. Bien qu'il soit précisé que la commune ne dispose pas à ce jour d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales imposé par l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la prise en compte de l'impact du projet de PLU sur le sol et sous-sol aurait nécessité d'indiquer au moins que les projets d'aménagement prévus au niveau des secteurs de « la Borde d'en Haut » et de « la Boupeyre » situés à proximité du centre-bourg (Zone 2AUX) et du secteur de « Couloumé » situé à proximité de la RN 21 à 1 km du centre-bourg (Zone AU), sont susceptibles d'être soumis soit à déclaration (bassin versant de plus de 1 ha) soit à autorisation (bassin versant supérieur à 20 ha) au titre du code de l'environnement (articles L.214-1, R.214-1 et suivants) comme pour tout autre projet d'aménagement situé en continuité de ces zones.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer ces observations.

- page 131 et suivantes :

Indicateurs en vue de l'évaluation des résultats de l'application du plan : en application de l'article L153-27 ceux-ci doivent servir à analyser les résultats de l'application du plan au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Le présent document n'est manifestement pas adapté. Les indicateurs doivent fournir des éléments d'appréciation simples et facilement mobilisables (et bien entendu, déjà utilisés lors de la réalisation du rapport de présentation initial) pour refléter les objectifs du PADD - ce qui n'est pas le cas présent. En outre, il est bien évident que ces indicateurs doivent être remplis à l'état zéro, à savoir au moment de l'arrêt du document -ce qui doit donc être fait.

⇒ Les indicateurs en vue de l'évaluation du plan vont être intégralement repris.

#### **1b - Rapport de présentation (remarques de forme)**

- page 9 carte – la commune de Saint Antoine ne fait pas partie du Pays Portes de Gascogne

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette observation.

- pages 10 et 11– les données relatives au SOT ne sont plus à jour, la communauté de communes d'Astarac Arros en Gascogne faisant partie de son périmètre depuis le 8 mars 2017.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette observation.

- page 13 – la communauté de communes est compétente en matière de SCOT, adhérent ainsi au Syndicat mixte du SCOT de Gascogne. Sa compétence en matière d'application des droits des sols ne concerne que l'instruction des autorisations d'urbanisme, la décision d'autorisation relevant toujours des communes.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette observation.

- page 29 – Les déplacements - La prépondérance de la voiture comme mode principal de déplacement est indéniable. Malgré tout, il aurait été judicieux de compléter l'analyse par des éléments d'information sur la ligne de bus AUCH-AGEN et le transport à la demande organisé sur le territoire intercommunal.

⇒ Ces éléments d'informations complémentaires seront indiqués dans le rapport de présentation.

- pages 34 et 35 – Élevages – Le territoire communal accueille plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à des règles d'implantation des bâtiments et de leurs annexes ainsi qu'au respect de distances d'épandage vis-à-vis du voisinage et des tiers (et réciproquement pour ce qui est des distances d'implantation). La liste de ces ICPE et ces données réglementaires devront être rajoutées au diagnostic :

- FAUVET Patrick, à Betbézé,
- EARL HAGER, à Lous Moureous,
- EARL de la Vallée, à Baleyron,
- FAVRE François, à Cournet.

⇒ Ces éléments complémentaires seront indiqués dans le rapport de présentation.

- pages 32 à 35 – diagnostic agricole – Données parfois anciennes par rapport à 2018. Page 35, la carte des élevages est peu lisible et n'est pas mise à jour.

⇒ Les données officielles disponibles concernant l'agriculture sont bien souvent anciennes (AGRESTE 2010), cependant la commission urbanisme a travaillé bâtiment par bâtiment pour identifier les structures agricoles au stade réglementaire.

- page 38 – ce n'est pas l'arrêté du 22/12/2004 qui porte classement des infrastructures de transports terrestres, mais celui du 21 mars 2012.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette observation.

- pages 40 et 41 – Secteurs de développement urbains sur la dernière décennie - Données sur le développement des secteurs urbains également anciennes (« 10 dernières années entre 2004 et 2013 »), alors qu'une approche de la construction de 2008 à 2017 a été faite en page 19.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette observation, en sachant toutefois que le développement urbain présentes des données différentes : officielles pour les plus anciennes, estimées pour la période 2008 à 2017.

- pages 46 à 48 – L'analyse de la consommation d'espaces porte sur la période 1999-2009 et ne concerne donc pas les dix dernières années (contrairement à l'annonce du titre 11) . Il convient d'actualiser les données et l'analyse sur une période plus récente correspondant réellement aux dix dernières années. A noter de nouveau qu'une approche de la construction de 2008 à 2017 a été faite de la page 19 à la page 21, et que ces chapitres mériteraient d'être fusionnés et d'être traités de façon cohérente pour faciliter la lecture du document.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

- page 49 – de même, les pages 22 à 26 auraient probablement été mieux placées ici.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

- page 50 – le plan de servitudes mentionné ici n'est plus valide puisque la servitude EL2 a été remplacée par le PPRi.

⇒ Le plan de servitudes le plus récent sera intégré au rapport.

- page 65 – Qualité des cours d'eau -

> masses d'eau (ME)

Le SDAGE 2016-2021 fixe seulement deux objectifs de bon état : un pour l'état écologique et un autre pour l'état chimique contrairement au SDAGE 2009-2015 qui fixait en plus un objectif état global. Aussi, il conviendrait de supprimer la valeur 2021 et d'ajouter la valeur de 2027 identique pour l'état écologique des 4 masses d'eau, et la valeur de 2015 identique pour l'état chimique des 4 masses d'eau.

De plus il conviendrait de préciser que l'état moyen figurant dans le rapport concerne l'état écologique, que cet état est mauvais sur le Gers aval (au lieu de médiocre) et que l'état chimique (sans les substances ubiquistes) est bon.

De manière générale, le paragraphe « Qualité des cours d'eau » pourrait être plus détaillé (état et pressions des masses d'eau présentes sur la commune) en s'appuyant sur les données disponibles sur le site <http://adour-garonne.eaufrance.fr/>

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

> Plan de Gestion des Étiages (PGE) « Neste et rivières de Gascogne »

Il est important de compléter la citation du PGE en précisant que ce document vise à retrouver une situation d'équilibre entre les usages de l'eau et le milieu naturel, traduite par le respect des débits objectif d'étiage fixés dans le SDAGE.

L'expression « Sur cette base » introduisant le paragraphe suivant du rapport devrait être supprimée : elle pourrait laisser penser que les débits de référence découlent du PGE alors qu'ils sont fixés par le SDAGE. Il conviendrait également de préciser que ces deux débits de référence portent respectivement le nom de débit objectif d'étiage (DOE) et débit de crise (DCR) et que la station hydrométrique où sont définis ces débits se nomme le point nodal.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

- page 66 – Les zones naturelles recensées

Bien que le territoire n'est pas concerné par le réseau Natura 2000 et les ZNIEFF, il convient de rajouter un paragraphe sur l'Espace Naturel Sensible « complexe prairial de Roquefort Puységur » créé et géré par le conseil départemental dont les données sont disponibles sur le site internet de la collectivité.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cet ENS.

- page 74 – il serait nécessaire de localiser les commentaires par rapport à la carte, afin de repérer chaque zone.

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

- page 76 – la carte semble en contradiction avec le commentaire disant que les 3 espèces sont localisées dans la « Zone humide de Montestruc sur Gers ».

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

- page 77 – l'Aulouste semble manquer sur la carte.

⇒ L'Aulouste va être ajouté sur la carte.

- page 84 – la carte des enjeux reste peu lisible à l'échelle à laquelle elle est affichée.

⇒ La carte sera autant que possible améliorée.

- page 90 – il y a peut-être erreur de rédaction en disant que la collectivité a fait le choix de « figer le développement de l'habitat lié à l'agriculture ... » en parlant ensuite de développement de la zone urbanisée.

⇒ L'erreur sera rectifiée.

- page 91 - La charge de la station prise comme donnée de référence est trop ancienne : en 2018, la station d'épuration reçoit 470 équivalents/habitants, ce qui est déjà supérieur à ce que les installations actuelles peuvent supporter.  
(voir précédentes remarques du même ordre sur les données du diagnostic – page 52, ainsi que sur la partie « impact sur l'environnement » - page 122).

⇒ Les données les plus récentes vont être prises comme donnée de référence.

- page 96 – il faudrait parler plutôt d'élaboration que de révision de PLU.

⇒ L'erreur sera rectifiée.

- page 102 – il faut parler de zone UL et non de zone UB.

⇒ L'erreur sera rectifiée.

- page 117 – Ajout : « - La mise en valeur du réseau hydrographique :  
Les choix retenus dans le PLU pour répondre à cet enjeu sont les suivants :

- (...)
- délimiter par une trame l'emprise de la zone inondable de la rivière du Gers (notamment auprès de laquelle se trouvent les zones de vie du village), ainsi que des autres ruisseaux. »

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

- page 118 – La rationalisation des zones constructibles -  
Ajout : « L'urbanisation non raisonnée sur un territoire engendre plusieurs difficultés, en particulier :

- (...)
- l'absence de lisibilité de la zone inondable, qui peut être résolue par un outil de planification. »

⇒ Le rapport de présentation va être modifié pour intégrer cette remarque.

- page 126 – Impact sur la santé publique – Les zones inondables – Concernant les exploitations agricoles soumises au risque inondation, il y a contradiction entre le paragraphe sur l'urbanisme et l'habitat et le paragraphe sur les activités économiques. Rendre les informations cohérentes entre elles : 3 exploitations agricoles comportant de l'élevage dont 2 ICPE sont soumises à ce risque. (Betbézé, Baleyron, en tant qu'ICPE et Bordeneuve hors ICPE).

⇒ Le rapport de présentation va être modifié en conséquence.



- page 128 – le risque lié à la présence de canalisation de gaz n'a pas été traité.

⇒ Le risque lié au gaz va être intégré au rapport.

## 2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (remarques de fond)

- page 7 – l'objectif de développement de la commune sur le plan démographique est de passer de 720 habitants en 2014 à 800 habitants en 2025. Nous sommes en 2018, à bientôt mi-parcours de l'échéance des 10 ans. Il aurait été préférable de mettre à jour les données démographiques de façon à baser les objectifs sur des éléments cohérents par rapport à la population actuelle.

De plus, la période de référence 1999-2014 n'est pas représentative du contexte actuel car le développement économique qui était particulièrement fort dans les années 2000, n'a pas perduré. L'hypothèse de développement à hauteur de 20 % paraît donc surévaluée aujourd'hui eu égard la conjoncture actuelle.

⇒ La collectivité se fixe un objectif de développement qui lui semble cohérent par rapport à son échelle et à son fonctionnement, elle n'est nullement tenue de se fixer sur la dynamique ancienne (quid alors des communes ayant perdu des habitants ?). De la même manière le contexte actuel n'est pas forcément similaire avec ce qui sera la règle dans 3, 6 ou 9 ans. Les données vont cependant être uniformisées pour l'horizon 2028, dans le PADD.

La charge de la station d'épuration est erronée (voir précédentes remarques sur sa saturation).

⇒ Les données les plus récentes vont être prises comme donnée de référence.

Le PADD prévoit « la réservation de terrains pour permettre l'extension ou l'aménagement d'équipements publics sur les nouveaux quartiers pour créer des centralités secondaires (espace publics, parcs, espaces de jeux pour enfants, aires de stationnements, ..) ». La mise en œuvre de cet objectif ne paraît pas effective, le PLU ne prévoyant que 2 emplacements réservés pour extension du cimetière et aménagement d'un piétonnier.

⇒ Deux emplacements réservés ont été portés, ils emportent l'effectivité de cet objectif. De plus l'emplacement réservé n'est pas le seul outil de réservation d'une commune disposant d'un PLU. Une fois celui-ci approuvé la collectivité bénéficiera du droit de préemption urbain sur ces zones. Enfin une part des terrains considérés appartient déjà à la collectivité, ils sont en ce sens bien réservés.

- page 8 – le PADD fixe des objectifs en partie contradictoires avec l'objectif de développement de la zone d'activité, sans prendre en compte la décision de matérialiser des limites fortes dans le paysage, et de fixer une limite urbaine à matérialiser davantage et renforçant l'entrée de ville (cf plan).

Le PADD reste quasiment muet sur les cheminements doux sauf en page 10 (et uniquement concernant l'activité touristique), alors que le rapport de présentation en parle un peu en page 93 pour la liaison entre quartiers.

⇒ La zone d'activités va être supprimée et le PADD amendé en conséquence. Pour les cheminements doux la collectivité n'a pas souhaité en faire un élément fixant des objectifs de son projet. Mais elle ne s'est pas interdite non plus d'inciter l'usage des

modes doux de déplacements en prévoyant des liaisons internes vers le bourg, pour les OAP à usage d'habitat (volonté de lier les quartiers entre eux).

- page 10 – comment se traduit dans la partie réglementaire le cercle portant le nom de « Brasseur » sur le plan et identifié d'après la légende comme zone d'activité intercommunale ?  
Le plan indique le camping à la ferme mais pas le projet de ferme équestre, qui figure sur le plan de zonage sous une superficie beaucoup plus étendue que le camping

⇒ La brasserie va être classée en zone UX dans le nouveau PLU arrêté. Le projet de centre équestre va être réduit et davantage justifié.

- il serait souhaitable de mentionner quelque part la prise en compte du risque inondation.

⇒ Le risque inondation sera mentionner au PADD

## 2b - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (remarques de forme)

- page 5 – Sauvegarder l'ensemble du territoire agricole – sur la carte du territoire, il y a incohérence entre la localisation des exploitations agricoles et les STECAL figurant au plan de zonage: « Bellevue », « Emperrot » non recensés en tant qu'exploitations agricoles mais objet d'un STECAL Aag dans le zonage / « A Carrere » où l'exploitation agricole est recensée et figure sur le plan comme un secteur d'habitat isolé Ah.

⇒ Le PADD va indiquer que la localisation des exploitations est non exhaustive et les erreurs identifiées seront corrigées. Au moment de la réalisation du PADD le travail sur le zonage bâtiment par bâtiment n'est généralement pas encore réalisé, la commission s'est donc basée à ce moment là sur les données du porter à connaissance.

- page 7 – erreur de frappe dans l'objectif de développement – il s'agit d'une augmentation sur 15 ans et non 13.

⇒ L'erreur sera rectifiée.

## 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Contrairement à la définition des OAP rappelée en page 95 du rapport de présentation, les OAP du projet sont insuffisantes : elles sont imprécises (obligation d'opérations d'ensemble ou pas ? définition d'une « limite paysagère forte »?, type d'habitat attendu, partie programmation,... ), elles ne tiennent pas compte des équipements existants et à réaliser pour mener à bien l'aménagement des zones. De fait, elles n'abordent pas du tout le volet programmation pour ce qui est de la réalisation ou du renforcement des équipements manquants. De plus, aucun échéancier de leur ouverture à l'urbanisation n'est établi.

⇒ Les OAP vont être davantage détaillées au niveau du cadre attendu pour leur aménagement (opération d'ensemble, contraintes demandées, ...). Le projet d'équipement public envisagé va être inscrit dans l'OAP. Le classement en zone 2AU indique que le niveau d'équipement est aujourd'hui insuffisant.

En complément des remarques émises sur les manquements du rapport de présentation concernant la gestion des eaux pluviales, il est rajouté que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant les secteurs de « la Borde d'en Haut », de « la Boupeyre » et de « Couloumé » ne donnent aucune précision concernant l'assainissement des eaux pluviales. Il conviendrait de prévoir une gestion plus étudiée du traitement des eaux pluviales pour ces OAP.

⇒ Les secteurs 2AU qui font l'objet d'OAP n'ont pas été étudiées au regard de la gestion des eaux pluviales. Ces études devront être mises en œuvre lors de l'ouverture de ces zones.

Il serait souhaitable que les boisements à protéger soient identifiés au titre du règlement - les OAP ne pouvant assumer seules cette protection.

⇒ Le règlement va intégrer cette observation.

- OAP – secteur de Couloumé – Une étude paysagère semble avoir été réalisée en 2008 dont un schéma d'aménagement a été inséré en page 26 du rapport. Les conclusions de cette étude n'ont cependant pas été reprises (ni présentées) dans le PLU, tant pour déterminer un dimensionnement raisonnable de la zone que son impact paysager. Malgré l'obsolescence apparente de cette étude (partie nord abandonnée dans le PLU, conditions d'accès non reprises dans les OAP, desserte interne différente sur la partie Ux, prise en compte du corridor écologique non pris en compte, pas de liaison douce), il aurait été opportun de se servir des éléments encore valides de cette étude pour proposer une orientation d'aménagement et de programmation portant également sur la zone. Elle aurait alors participé à la définition d'un aménagement d'ensemble de nature à améliorer l'impact visuel de ce secteur qualifié au diagnostic de « peu qualitatif parfois » (page 40). Dans l'immédiat, on dispose d'OAP minimales, non justifiées, incohérentes avec le schéma de la page 26 du rapport de présentation, et qui seront forcément remises en cause lors de l'ouverture effective de la zone.

⇒ La zone 2AUX du secteur de Couloumé va être supprimée du projet de PLU.

#### 4a - Règlement : partie écrite (remarques de fond)

***Certaines remarques sont applicables à plusieurs zones du règlement. Elles ne sont rédigées qu'une seule fois, mais doivent être prises en compte pour toutes les zones concernées.***

- page 4 article 3 – le rapport de présentation indique en page 110 que certains ruisseaux et rivières sont identifiés au titre du L151-23 comme éléments de caractère naturel avec des prescriptions particulières - idem pour des haies agricoles ou espaces agricoles classés en ACe. Il y a manifestement un manque de cohérence - le règlement ne reprenant pas ces dispositions et le plan de zonage n'identifiant pas concrètement ces éléments naturels. Les haies devront être reportées sur le plan de zonage, le règlement devra définir les conditions de préservation de ces éléments et fixer les règles de recul à la fois par rapport aux haies et aux ruisseaux.

⇒ Ces éléments de protection vont être davantage précisés.

#### - Eaux pluviales et de ruissellement :

Dans le règlement, il est indiqué que « Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant. Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur ».

Votre attention est attirée sur le fait que ces préconisations n'entrent pas dans le cadre d'un système cohérent de gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, ces dispositions sont très générales. Il serait donc opportun de préciser les prescriptions techniques à envisager sur le plan quantitatif et qualitatif au titre de la gestion des eaux pluviales.

⇒ En l'absence de schéma communal du pluvial et d'étude spécifique sur le sujet, les dispositions réglementaires sur le sujet ne peuvent être que générales. Pour autant les secteurs de développement de la commune sont tous classés en zone 2AU fermées, les aménagements liés au pluvial devront être réalisés lors de l'ouverture de ces secteurs.

#### Prise en compte du PPRi dans le règlement écrit

Cette donnée est importante car, comme indiqué dans le rapport de présentation, la majeure partie des constructions localisées le long de la RN 21 et de la RD 240 se trouvent en zone inondable.

Le PPRi concerne concrètement les zones suivantes:

- une grande partie de la zone UA, en zone violette du PPRi (zone d'aléa fort), par conséquent en zone très exposée (hauteur d'eau importante et/ou vitesse importante), et en plus faible partie en zone bleue ou en zone rouge du PPRi
- une partie de la zone UB, en zone violette et en moindre proportion en zone bleue, rouge ou rouge hachuré
- 2 zones UL quasiment en totalité en zone rouge (très exposée - hauteur d'eau importante et vitesse importante), et une autre zone UL en faible partie en zone rouge hachuré du PPRi (champ d'expansion de crues à préserver, où l'aléa est considéré comme moyen à faible - hauteur d'eau et/ou vitesse d'écoulement moyennes à faibles)
- des zones A, Ace, N et Nce (ou avec l'indice « I ») tant en zone rouge qu'en zone rouge hachuré
- des secteurs Ah et Aag en zone rouge ou zone rouge hachuré

Le risque inondation n'est pas clairement identifié dans le règlement écrit - articles A)1 et A)2 - et ne paraît être qu'une disposition accessoire, alors qu'il s'agit d'une contrainte essentielle dans ces zones fortement impactées.

Ainsi, l'article A)1 consacré aux interdictions devra être rédigé de façon à mettre en avant cette contrainte, de la façon suivante:

« 1- dans les secteurs affectés par le risque inondation (trame reportée sur le plan graphique), sont interdites toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, extensions, changements de destination, installations, annexes, ...) interdites par le règlement du PPRi.

2- en outre, dans tous les secteurs ou dans ....., sont interdits, ... *règlement propre au PLU ...*»

Ajouter aussi dans les zones A et N que « Dans ces zones, les aménagements tels que buttes ou merlons sont interdits ».

L'article A)2 consacré aux conditions particulières devra être rédigé de la même manière:

« 1- dans les zones affectées par le risque inondation (trame reportée sur le plan graphique), toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, extensions, changements de destination, installations, annexes, ...) admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRi.

2- en outre, dans ... *suivent les conditions propres au PLU ...*»

Dans l'article B)2..4, il sera rajouté

« Dans les secteurs affectés par le risque inondation (trame reportée sur le plan graphique), les clôtures liées aux projets de construction sont réglementées : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée ».

L'article B)3 devra être complété par un paragraphe:

« 3- aménagement du terrain d'assiette dans les secteurs affectés par le risque inondation (trame reportée sur le plan graphique)

L'aménagement du terrain d'assiette ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain). Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant à la surélévation du terrain d'assiette en zone inondable ne devra être réalisé. »

⇒ Ces données concernant le PPRi vont être intégralement reprises dans le règlement faisant l'objet d'un nouvel arrêt.

- page 22 – l'énumération des occupations des sols admises est manifestement incompatible avec les dispositions du PPRi. En outre, elle ne paraît pas correspondre à un projet de centre équestre, surtout sur une superficie de près de 3,5 ha. Ces dispositions devront être revues, soit en les limitant au camping, soit en précisant leur contenu.

⇒ Ces observations concernant le PPRi et le projet de centre équestre vont être intégralement reprises dans le règlement faisant l'objet d'un nouvel arrêt.

- pages 41 et 44 – le regroupement des zones A et N rend la lecture des articles A1 et A2 compliquée, avec les difficultés suivantes (liste non exhaustive).

⇒ Le règlement va être réécrit pour dissocier les zones A et N.

D'après la disposition A2-1.2, tout type de constructions est admise en bordure des cours d'eau non domaniaux, du moment qu'elle assure le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien. Il y a manifestement un problème de rédaction faisant une confusion entre conditions à imposer, et règles d'interdiction ou d'autorisation.

La disposition A2-1,3 est illégale dans les zones A et N strictes.

La disposition A2-1.4 concernant le risque inondation doit faire un lien avec le plan de zonage et sa délimitation des zones inondables (voir remarques à ce sujet).

Cette même disposition pourrait avoir pour effet d'autoriser tout type de construction, du moment qu'elle respecte le règlement du PPRN. Il conviendrait d'être plus clair pour éviter le même problème de rédaction qui se pose aussi dans la disposition A2-1.2. (ces occupations étant mentionnées, elles sont admises en vertu du premier paragraphe de l'article A1).

La disposition A2-2 autorise les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage des CUMA en zone A stricte, mais pas en zone Aag ou Aagl. Elles ne sont pas non plus admises en ACe ou NCe.

La disposition A2-4 n'autorise pas les annexes.

La disposition A2-5.1 est-elle utile, dans la mesure où le sujet est déjà évoqué dans les dispositions générales article 6 ? Celles-ci sont d'ailleurs applicables aussi en A, N, Aag.

La disposition A2-5.2 ne doit permettre que l'extension des constructions à usage d'habitation.

⇒ Le règlement va être réécrit pour prendre en compte ces observations.

#### 4b - Règlement : partie écrite (remarques de forme)

La numérotation des articles est difficilement lisible. Il serait probablement judicieux d'adopter une numérotation du type B, B-2, B-2-1 à chaque fois que l'on descend à un niveau de précision, si possible en indiquant en haut de page le nom de la zone.

⇒ Le règlement va être rendu plus lisible.

- page 4 chapitre 2 – les règles d'urbanisme des lotissements ne sont plus applicables 10 ans après la date de leur autorisation

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 5, article 4 – le titre est ambigu, dans la mesure où les adaptations mineures constituent une disposition du code de l'urbanisme distincte de ce qui est mentionné dans le corps du présent article.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 5, article 5 – Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Il ne paraît pas légal de distinguer des règles en fonction de la nature du bénéficiaire ou propriétaire de la construction - la notion d'opérateur public devra être enlevée. Rédiger plutôt: « Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et des services publics. Ils ne devront pas être incompatibles avec le voisinage des lieux habités. Dans les zones A et N, ils ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L,151-11 1° du code de l'urbanisme). »  
Compte tenu de cet article, il conviendrait ensuite de ne plus faire référence à ce type d'occupation dans les zones, afin d'éviter des incohérences de rédaction.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 5 – changer le titre « 6- restauration des bâtiments existant et reconstruction de bâtiments démolis ou détruits »

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 6 article 11 – ce n'est pas l'arrêté du 23/04/2012 qui porte classement des infrastructures de transports terrestres, mais celui du 21 mars 2012.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 6 article 12 – la règle d'interdiction des 75 mètres doit être déclinée zone par zone en fonction des situations, afin que les conditions soient connues sans ambiguïté.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- pages 7 à 10 lexique indicatif – le titre indicatif paraît peu adapté, le lexique étant là pour préciser les conditions d'application du règlement. Par contre, il serait souhaitable de ne pas donner de définition aux notions non utilisées dans le présent règlement.

La notion de construction est manifestement erronée, même si elle découle de documents issus du ministère. En particulier, elle ne correspond pas aux réseaux (lignes électriques, canalisations) qui sont bien des constructions dans le code de l'urbanisme.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- Concerner toutes les zones – dans les parties A) 1, distinguer les constructions interdites selon leur destination et sous-destination (qui ne concernent que les constructions) des autres interdictions qui concernent plutôt certains usages et affectations des sols et certains types d'activités (terrains camping, installations classées, carrières, dépôts, ... qui ne sont pas des constructions).

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 12, A2 – la rédaction est ambiguë dans la mesure où elle indique les cas d'autorisation et non des conditions applicables aux occupations des sols. Il serait probablement plus logique de rédiger « les installations classées doivent être compatibles ... » « les constructions et installations admises doivent prendre en compte le règlement du PPRi et du PPRN » ... A noter aussi que les dispositions concernant les zones UA et UC sont différentes (notamment pour les équipements collectifs - voir remarque sur la page 5, article 5 à ce sujet). Si les entrepôts sont interdits en zone UB, il vaudrait mieux le mentionner dans l'article A)1. Il vaudrait mieux aussi indiquer clairement en A)1 que les industries sont interdites - dans la rédaction actuelle, elles sont apparemment admises si ce sont des installations classées compatibles avec la vocation de la zone - il faudrait que l'article A)1.1.6 dise que sont interdites les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2.1.1.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 14, B1-1 – le règlement impose un recul minimum de 0,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics alors que les dispositions générales page 5 signalent que le présent règlement ne s'applique pas à ces installations.

L'exception concernant les aménagements et agrandissement des constructions existantes ne doit probablement s'appliquer que pour celles ne respectant pas la règle. Mais, cela correspond à la règle déjà dite dans les dispositions générales article 4.

Comme évoqué précédemment, la règle des 75 mètres par rapport à l'axe de la RN21 doit être soit abandonnée, soit bien circonscrite aux secteurs où elle doit s'appliquer.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 15, B1-2 – la notion de lotissement doit être précisée, un détachement d'un lot peut être un lotissement. Il serait souhaitable de faire le lien avec l'article R151-21 du code de l'urbanisme - en effet, en l'absence de précision et par défaut (c'est-à-dire si le PLU ne s'y oppose pas), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 16, B2-2 – s'adapter aux caractéristiques du tissu environnant est toujours difficile à juger, il serait plus utile de préciser des valeurs (pentes de toitures, palette de couleurs...). Les dispositions concernant les toits terrasses sont confuses - explicitement autorisés pour les annexes, mais pas pour le reste - la triple condition concerne-telle les annexes ?

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 17, B2-3 – la procédure concernant les enseignes ne peut être fixée par le PLU.

⇒ Cette observation va être prise en compte, et cette disposition supprimée.

- page 18 B3-1 – il paraît nécessaire que la palette végétale fasse partie du règlement, dont elle constitue une règle, et ne soit pas une annexe. En outre, la Plaquette « arbres et paysages » contient toute une série d'informations sans rapport avec le règlement, ce qui rend sa lecture difficile dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

⇒ La plaquette « arbres et paysages » a été classée dans les annexes, justement parce qu'elle constitue avant tout un document informatif et de conseil. D'ailleurs la liste des essences n'y ait pas exhaustive, par la présence de ... à la fin de celle-ci. Elle n'a donc pas sa place dans le règlement.

- pages 21 à 30 – compte tenu de la différence importante de règlement entre les 2 zones et de leurs vocations différentes, il serait préférable que les règlements des zones UL et UX soient séparés.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- Zones 1AU, 2AU et 2AUX – Le règlement ne fait jamais référence aux OAP.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- page 45 – l'imperméabilité des clôtures en zones ACe et Nce est mentionnée 2 fois. Elle ne paraît pas adaptée dans le paragraphe B)2.7 qui semble plutôt relatif aux éléments paysagers.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- Le règlement devrait également indiquer pour chaque secteur si le projet doit porter sur une opération d'aménagement d'ensemble de la zone ou pas.

⇒ Cette observation va être prise en compte.



#### 4c - Règlement : partie graphique (remarques de fond)

- Corridor écologique « ouvert de plaine » : A noter que les corridors écologiques définis par le SRCE le sont à une échelle régionale, et qu'ils peuvent être soumis à des adaptations lorsqu'elles sont justifiées par des études locales plus précises - ce qui aurait dû être le cas, notamment pour le corridor « ouvert de plaine ». Globalement, celui-ci descend du Nord à l'Ouest de la RN, en suivant des plaines plus ou moins bocagères, traverse la RN et la voie ferrée avant l'agglomération de Montestruc qui fait obstacle, pour retraverser ensuite de nouveau la voie ferrée, le Gers puis la RN, pour poursuivre sa route vers le Sud Ouest puis plein Sud dans la plaine bocagère située entre le Gers et la voie ferrée.

Il est clair que le franchissement des obstacles nombreux nécessitent une étude plus spécifique locale dépassant le simple report du tracé figurant dans le SRCE. A défaut, et selon le tracé du SRCE, on se trouve dans la situation suivante.

Le zonage ne laisse pas apparaître le corridor écologique issu du SRCE (cf. p. 71 et 72 du rapport de présentation) et prévu au PADD, car il semble coupé par la RN 21 et l'agglomération. Si ce couloir écologique « ouvert de plaine » est matérialisé par l'emprise de la zone Ace et Nce que l'on trouve au Nord du territoire, sa vocation semble remise en question par le zonage proposé aux abords de la Route Nationale, puis entre l'agglomération et la rivière Gers et jusqu'au Sud du territoire à l'Ouest de la voie ferrée :

- il semble peu probable que le passage des animaux sauvages se situe au niveau de la parcelle WA34 très exigüe (juxtant la zone 1AU et UB), alors que le SRCE identifie 2 obstacles à ce niveau liés à la traversée de la RN et de la voie ferrée. Cette parcelle constitue d'ailleurs un obstacle au cheminement des animaux sauvages en raison notamment de la présence d'une haie épaisse de sapinettes bordant la RN.

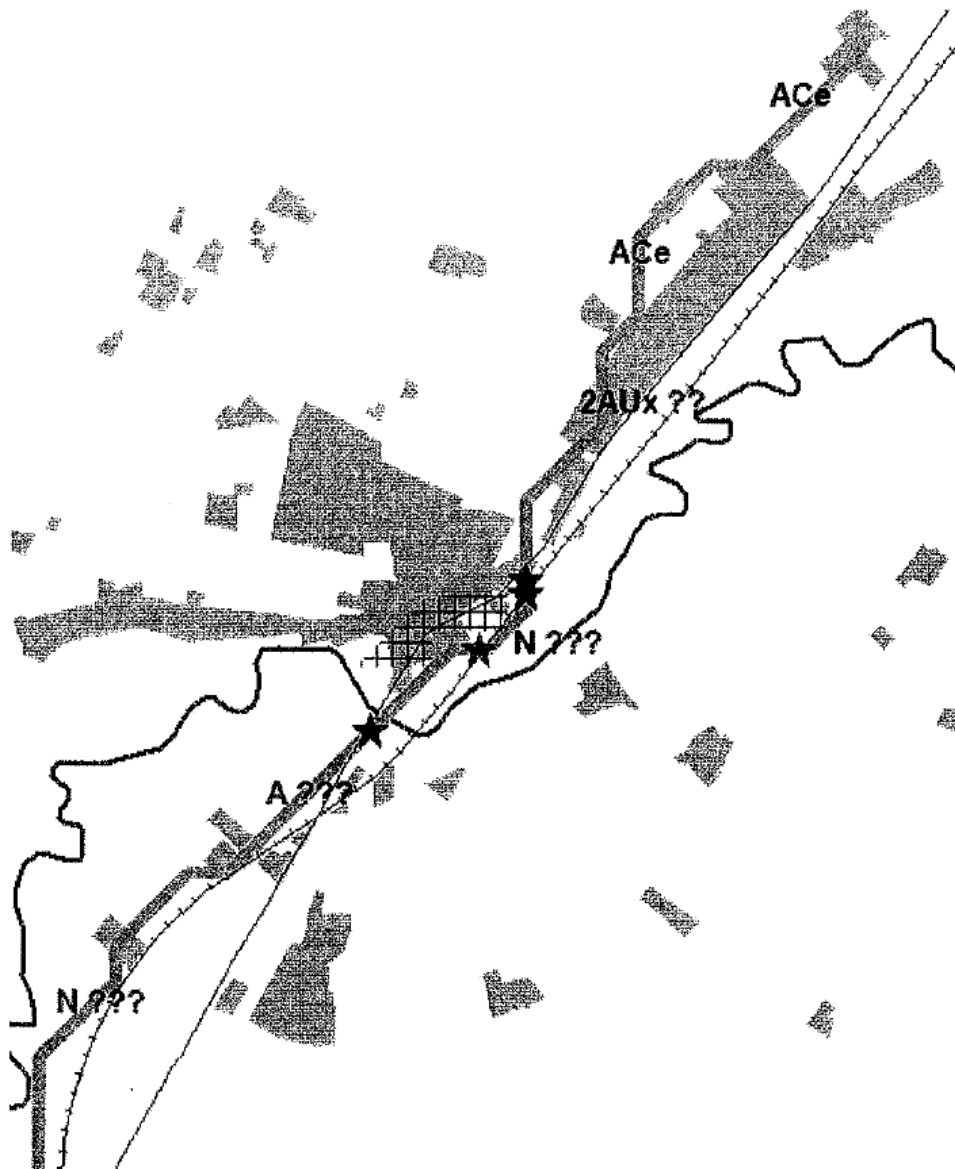
- se pose également la question de savoir pourquoi les terrains classés en zone 2AUX, affectés à de la prairie et donc libres de construction et d'obstacle, sont quant à eux exclus du couloir écologique (zonage Ace qui lui est contigu – aucune différence d'aspect entre les parcelles 2AUX et Ace).

- compte tenu de la configuration de l'espace naturel situé entre le bourg et le Gers (secteur bocager), ne serait-il pas opportun de matérialiser la continuité du corridor écologique par le classement de cet espace en zone Nce en vue de protéger notamment le réseau de haies constituant pour les animaux une liaison avec la ripisylve de la rivière ? Ce classement Nce devrait d'ailleurs concerner l'ensemble de la zone N allant jusqu'à la limite Sud du territoire communal sur sa partie située à l'Ouest de la voie ferrée (il se justifie d'autant plus par l'existence de l'espace naturel sensible créé sur les prairies de Roquefort et Puységur et débordant sur le sud du territoire communal le long du Gers).

- qu'est-ce qui justifie que la partie située en rive droite du Gers entre « Peyrusse » et la « Bordeneuve » classée au projet en zone A, ne soit pas intégrée à la zone N et même Nce au même titre que les parcelles situées le long du Gers au Nord de « Bordeneuve » ?

- enfin, l'absence d'identification d'éléments paysagers de type haies participant à l'aspect bocager de ces secteurs semble en contradiction avec la volonté de maintenir ces corridors. Le principe énoncé en page 110 du rapport de présentation disant que les haies agricoles sur l'ensemble du territoire sont des éléments paysagers, ne suffit pas pour rendre valable l'identification de ces éléments - il faut reporter ceux-ci sur le plan de zonage.

⇒ L'ensemble de ces observations va être pris en compte pour renforcer la protection du corridor écologique. La suppression de la zone 2AUX s'inscrit pour une bonne part dans cette logique.



Malgré le détail des menaces pesant sur les zones humides en page 74 et 75 du rapport, l'ensemble de ces zones ne font pas l'objet de la protection particulière de la zone Nce (intérieur du méandre de la rivière à « Bergalasse », « Au village » et « A Baulieu ») . Pourquoi ?

⇒ La commission urbanisme indique que le classement des abords du Gers (en incluant les zones humides) sera classé en zone Nce.

Il semble y avoir une certaine confusion dans la définition réglementaire de la Trame Verte et Bleue entre

- protection au titre de l'article R151-43-4. Cet article est mentionné uniquement dans le règlement en pages 5, et 45 et nulle part ailleurs dans le rapport de présentation. Cette protection correspond concrètement aux continuités écologiques et aux zonages Nce et Ace, reportés sur le plan de zonage, avec des prescriptions pour que les clôtures soient imperméables (page 45). Le règlement fait une confusion manifeste en page 41 avec le L151-23 (idem rapport page 114).
- éléments paysagers au titre de l'article L 153-23. Ils sont mentionnés en pages 4, 41 et 45 du règlement, mais ils sont absents du plan de zonage. Ils sont mentionnés en page 110 du rapport de présentation comme certaines rivières (déjà classées en Nce), la plaine déjà classée en Ace (qui n'est pas un élément paysager, et pourrait être à la rigueur un secteur paysager) et pour lequel il y aurait un recul de 5 m !! Le règlement parle de clôtures imperméables pour ces éléments.

Certains cours d'eau ont été identifiés comme corridor écologique en NCe sans être identifiés au PPRI comme inondable. Cela ne pose pas de difficulté. Par contre, certains cours d'eau inondables au titre du PPRI n'ont pas été répertoriés comme corridor ou zone naturelle - ce qui semble plus surprenant.

⇒ L'ensemble de ces observations va être pris en compte pour renforcer la protection du corridor écologique.

- Espaces Boisés Classés : Certains boisements de faible ampleur (de moins de 2 ha) pourtant signalés comme méritant une protection particulière dans le Porter A Connaissance de l'État ainsi qu'en page 111 du rapport de présentation, et jouant également un rôle dans les continuités écologiques, ne sont pas retenus ou identifiés en tant qu'Espaces Boisés Classés (voir carte des enjeux forestiers du PAC ci-jointe). Il ne semble pas y avoir d'EBC à créer pour restaurer certaines continuités écologiques.

⇒ Ces éléments boisés vont être revus.

- De rares secteurs Ah (notamment parcelles AA 174 à 176) se trouvent inclus en totalité ou en grande partie dans une zone N. Ce devrait être des secteurs Nh, même si leur règlement est identique aux Ah.

⇒ Ces constructions existantes en zone N vont être classées en zone Nh.

- Certaines constructions isolées se trouvent en zone A, alors qu'elles devraient être vraisemblablement en Ah ou en Nh:

- . autre côté de la RN au niveau de la zone 2AUX, parcelles WE 89, 90, parcelle WA 13
  - . entre « Peyrusse » et « Lartet », parcelle WI 25
  - . vers Moureous, parcelle WE1
  - . le long de la RD 251, quel type de construction sur parcelles 38, 48, 47 ?
- Vérifier qu'aucune construction d'habitat isolé ne se situe en zone A ou N.

⇒ Ces constructions existantes en zone A vont être classées en zone Ah.

- Dimensionnement des STECAL et des secteurs d'habitat isolé à définir de façon plus cohérente :

- . « Bellevue » - parcelles WE46 à 48 - ce grand secteur Ah comprend notamment un bâtiment d'activités, ce qui paraît incompatible avec la vocation d'une zone Ah
- . « Bellevue » - secteur Aag d'une grande étendue – l'habitation de la parcelle WE25 et 26 n'est-elle pas à rattacher à une pastille Ah ?
- . « Bidepiton » - le secteur Ah reçoit actuellement le centre équestre pour personnes handicapées, ce qui peut induire des difficultés de développement sur place
- . « Carrère » - parcelles WB36-38 - secteur Ah surdimensionné par rapport au bâti existant,
- . « Lartet » - parcelle WK36 – habitation se trouvant en limite de zone avec non prise en compte d'une annexe existante (agrandir légèrement le zonage pour intégrer l'abri existant),
- . « Belair » - secteur Aag large par rapport au bâti existant,
- . Vers les Boubées, parcelle WA5 qui devrait être en Aag ?

⇒ Le secteur de Bidepiton n'est qu'une localisation temporaire de l'activité équestre (location), la porteuse de projet n'y a aucune possibilité de développement.

⇒ Le secteur de Carrère comprend un projet de 4 constructions, qui a été retenu ce qui explique la taille du secteur Ah (ces 4 constructions sont projetées sur le document graphique).

⇒ Les autres observations vont être prises en compte.

- les parcelles AB 6, 7, 8 et la parcelle AB 34 en partie sont insérées dans le milieu urbain. Leur classement en zone A a peu de pertinence. Si le projet du PLU est de maintenir un espace vert ou des respirations au sein du milieu urbain, cela peut se faire par un zonage U avec les prescriptions appropriées répondant à cet objectif, qui devra être explicitement exprimé.

⇒ Ces parcelles sont très fortement pentues et non aménageable, les classer en zone U alors qu'elles ne sont pas constructibles n'a pas véritablement de sens. Afin de marquer véritablement la limite du village (comme défendu par le projet), cet espace va être classé en zone N pour préserver son aspect paysager (interface ville / territoire agricole).

- hameau de Lassus: l'urbanisation nouvelle prévue à l'Ouest de la voie de desserte (parcelle WC31) ne semble pas cohérente avec l'urbanisation constatée sur le secteur. La bande semble beaucoup trop étroite, et entraînera des difficultés d'implantation et des impacts (jardins, annexes) sur la parcelle agricole limitrophe en fond de parcelle. La création de cette bande est en contradiction avec les commentaires du rapport de présentation.

⇒ La parcelle WC 31 s'inscrit dans le prolongement du hameau de Lassus (en bordure de la voie de desserte), elle dispose d'une superficie de 3 400 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de 22 mètres. C'est la largeur maximale qui existe pour les constructions situées de l'autre côté de la voie. La commission urbanisme décide de maintenir son classement en l'état.

#### 4d - Règlement : partie graphique (remarques de forme)

- Tracé de la zone inondable :

Le tracé de la zone inondable reprend le tracé du PPRi de Montestruc/Gers, intégrant le champ d'inondation du Gers et de ses affluents. La trame a pour but de rappeler la présence du PPRi sur les zones concernées, sans faire de différence en zone rouge, bleue ou autre du PPRi. A ce titre, il serait nécessaire qu'il n'y ait qu'un objet servant à la trame (on voit parfois qu'il y a 2 trames collées l'une à côté de l'autre). En outre, la trame devra couvrir les ruisseaux ou rivières (figurant en bleu marine), et ne pas dépasser les limites des contours de la commune. La légende devra être plus précise « report du PPRi à titre indicatif, où s'applique un règlement spécifique ne plus de celui du PLU ».

Il serait souhaitable que dans les zones rendues totalement inconstructibles par la présence du PPRi en plus des restrictions propres au PLU (par exemple, les zones A inondables), le règlement du PLU intègre cette inconstructibilité, notamment en créant un secteur indicé Ai.

⇒ Les observations visant à rendre plus visible le PPRi vont être prises en compte dans le PLU. Concernant la création d'un secteur Ai, la commission s'inscrit dans ce qui est décrit préalablement : la trame a pour but de rappeler la présence du PPRi sans faire de différence en zone rouge, bleue ou autre. Ce sous-secteur n'est donc pas créé.

- Pourquoi y a-t-il une petite bande Ace au milieu de la zone N de « Baleyron » sur la partie répertoriée « zone humide » dans le recensement du Conseil Départemental ?

⇒ Cette bande avait été mise en place pour identifier davantage la liaison entre le Gers et la partie nord du corridor du SRCE. Cette logique va être revue par la suppression de la zone 2AUX et le renforcement de la zone Nce.

- Repérer sur le plan l'ancienne chapelle de Carrère par un graphisme particulier (cf. page 110 du rapport de présentation indiquant qu'elle est protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme). Mettre la légende à jour en précisant sa protection au titre de cet article.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

- la légende ne mentionne nulle part la référence à l'article R151-43-4° (mentionnée dans le règlement), et surtout il n'y a aucune référence aux éléments paysagers correspondant à l'article L 151-23.

Si les rivières figurant sur le plan en bleu marine correspondent à une de ces catégories, il faudrait le mentionner explicitement, sachant tout de même que des plans d'eau sont aussi de cette couleur.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

### 5a - Annexes (remarques de fond)

- Plan des servitudes d'utilité publique (SUP) -

- plan des servitudes à modifier pour présenter le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de Montestruc/Gers, en lieu et place du Plan des Surfaces Submersibles, abrogé (remplacer l'emprise du PSS par l'emprise du PPRi).

- la servitude EL2 (PSS) étant abrogée avec l'approbation du PPRi, la légende sera modifiée en conséquence.

⇒ Le plan des servitudes transmis par les services de l'Etat est modifié dans sa légende afin d'indiquer que le PSS est abrogé, et que le PPRi est désormais le document de référence. Celui-ci est déjà annexé dans les annexes - partie 5-2 Servitudes.

- Annexe sur le centre équestre – notice trop succincte et peu précise sur la localisation du projet pour justifier la création d'une zone spécifique UL (plan masse du projet serait préférable). En outre, s'agissant d'un projet particulier, il ne devrait pas être en annexe.

⇒ La présentation du projet dans les annexes du PLU vise notamment à justifier son classement en zone UL. Celui-ci va être amendé (diminution importante de la zone UL)

- En application des articles R. 151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme, les annexes devront également comporter :

- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement en vigueur.
- le ou les plans du réseau d'assainissement collectif (annexe 5.1.1 insuffisante),
- le ou les plans du réseau d'adduction d'eau potable (annexe 5.1.2 insuffisante).

⇒ Il n'y a pas de secteur relatif à la taxe d'aménagement sur la commune. Les plans des réseaux d'eau et d'assainissement collectif vont être annexés au PLU.

### 5b - Annexes (remarques de forme)

- Liste des Servitudes d'Utilité Publique -

- servitude I4 - RTE demande que soient indiqués l'appellation complète, le niveau de tension et les coordonnées du Groupe de Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre de maintenance :

- Liaison aérienne 63 kV n° 1 FLEURANCE-JALIS  
RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200  
Toulouse

Intégrer également la note d'information sur la Servitude I4 dans le sous-dossier des annexes au PLU.

⇒ Cette observation va être prise en compte.

➤ **SCoT**

Le SCoT de Gascogne n'ayant pas encore débattu de son PADD ni avancé sur la rédaction de son DOO, le Syndicat mixte s'appuie sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme.

La durée de vie d'un PLU est estimée entre 10 et 15 ans. L'approbation du PLU dont l'horizon est fixé à 2025 dans le PADD de Miélan devrait intervenir en 2018 ramenant sa durée de vie à 7 ans.

Il faut noter que l'horizon 2028 est évoqué dans le rapport de présentation.

⇒ C'est le PADD, réalisé plus tôt dans la phase d'étude qui portait la réflexion de 2015 à 2025, le rapport de présentation parle bien lui d'une durée de vie du PLU fixée à 2028. Ce point sera remis à plat dans le dossier réarrêté.

Même si le scénario démographique vise 80 habitants supplémentaires (PADD), c'est sur la base du potentiel de 75 logements réalisables dans l'enveloppe foncière répartie entre les zones AU (60 logements) et les zones UB (15 logements) que la commune estime le besoin en nouveaux logements. L'estimation du besoin en logements est également basée sur la réalisation effective de moins de 2/3 de ce potentiel de 75 logements, soit 45. Cela est expliqué en partie par la construction hypothétique d'équipements publics tels que le groupe scolaire. Le dossier, p 104 du Rapport de présentation, précise qu'il est en discussion ce qui ne préjuge pas de sa réalisation. Par ailleurs, le taux de vacances de la commune ne semble pas être pris en compte dans la construction du scénario de développement.

⇒ Le scénario démographique, ainsi que la problématique de la vacance vont être davantage précisé dans le dossier qui va être arrêté à nouveau.

En 2014 la taille des ménages est de 2,2 personnes. Dans l'hypothèse où ce chiffre reste similaire en 2025, le besoin en nouveaux logements serait de 36. L'objectif de 45 logements prend-il en compte le desserrement des ménages ?

De plus, bien que la page 19 du rapport de présentation relève un enjeu de diversification des types de logements pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants et renforcer les différentes tranches de population et que la page 104 évoque une opération d'ensemble sur la zone 2AU (secteur de la Borde d'en haut), le projet ne parvient pas à y apporter des éléments concrets de réponse. Les OAP des zones AU n'évoquent pas l'opération d'ensemble et ne visent pas la diversification des formes urbaines.

Par ailleurs, la surface totale du foncier mobilisable pour les logements n'est pas appréhendable notamment parce qu'elle n'est pas chiffrée sur les zones UB.

⇒ Le besoin en logements et en surfaces va être également précisé davantage pour répondre à ces interrogations dans le PLU qui va être arrêté à nouveau.

Concernant le développement économique, s'il peut être légitime pour la communauté de communes de flécher une zone d'activités intercommunale à Montestruc-sur-Gers, dans le cadre du PLU ce choix intercommunal devrait être mieux expliqué. Cela permettrait d'apporter des éléments de justification tangibles et pourrait, tout comme des informations complémentaires sur les équipements services et commerces, permettre de mieux articuler le scénario démographique et de développement.

De la même manière, l'annexe de présentation du projet de ferme équestre n'est pas suffisamment étayée pour justifier l'inscription de 3,6 ha de zone UL. Elle ne permet pas de comprendre la situation et le besoin de ce projet.

En matière de réduction de la consommation foncière, différents chiffres et références sont évoqués en fonction des pièces du dossier rendant difficile l'estimation de l'effort de la commune.

⇒ La zone intercommunale va être totalement supprimée du projet de la commune, celui de la ferme équestre revu et précisé davantage dans le PLU qui va être arrêté à nouveau.

#### Rapport de présentation

P 10 : Le Syndicat mixte réunit la communauté d'agglomération (CA) et 12 communautés de communes (CC) du département du Gers représentant 397 communes (dont une de Haute-Garonne : Fontenilles). Son élaboration a débuté en 2017. L'approbation est prévue en 2021.

P 15 : les sources INSEE 2015 sont disponibles

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer dans son rapport de présentation les éléments d'amélioration proposés.

### Le Bureau du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne décide à l'unanimité

- de proposer à la commune de revoir l'horizon de son projet afin que sa durée de vie puisse ainsi mieux prendre en compte la dimension stratégique du projet communal et les besoins exprimés
- d'améliorer la bonne compréhension du projet par une mise à jour du dossier, l'apport de compléments d'analyse et de justifications en matière de logements, de zones économiques et de zones touristiques et l'amélioration de la rédaction
- de mieux construire les scénarios démographiques (articulation entre nouveaux habitants et desserrement des ménages) et de développement pour en permettre une meilleure articulation
- d'indiquer que l'équipe technique du Syndicat se tient à la disposition de la commune pour l'accompagner et la conseiller

⇒ La commission urbanisme décide d'intégrer l'ensemble de ces observations dans son projet (PLU arrêté à nouveau).

### ➤ TEREGA (servitude gaz I3)

Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions règlementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, **il est une nouvelle fois demandé que :**

- le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. Pour des données plus précises, à votre demande et sous convention, TEREGA est en mesure de fournir un extrait SIG du tracé géo référencé de ses ouvrages et de leurs servitudes associées au périmètre de la commune.
- les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLU,
- les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 joint soient inscrites dans votre PLU,
- TEREGA soit consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme (ERP, IGH, CU, PC...) se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie jointe,
- TEREGA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme.

⇒ La commission urbanisme s'inscrit dans les observations formulées et décide d'intégrer ces annexes supplémentaires au dossier de PLU, dans la partie : 5 - Annexes / 5.2 - Servitudes

Fait à Toulouse le 26 septembre 2018.

Pour l'Atelier Sol et Cité  
Jérôme COURRIOL